

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Danske Bank
Reg.nr. 4180
Kontonr. 4180518398
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2022, mandag den 4. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Birkehaven. Generalforsamlingen blev afholdt på Kulturstationen Vanløse, Festsalen, Frode Jakobsens plads 4, 1. 2720 Vanløse.

Til stede var: 51 andelshavere, heraf 14 ved fuldmagt.

Endvidere deltog: Advokat Nicolai Giødesen fra administrationen samt konsulent Tommy Krank fra ingeniørfirmaet Vopa (delvist).

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelle ændringer af boligaftalen.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand til bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af 2 suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Foreningens formand Mogens Jensen bød velkommen.

Ad. 1: Valg af dirigent.

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen til referent efter afstemning mellem Catharina Rude som fik 5 stemmer og Nicolai Giødesen som fik 31 stemmer.

Ad. 2: Godkendelse af bestyrelsens beretning.

Mogens Jensen oplæste bestyrelsens beretning som vedlægges referatet.

Tommy Brandt oplyste at bestyrelsen havde modtaget tilbud på legepladsen på henholdsvis kr. 177.000 og kr. 233.000 plus moms og disse tilbud var modtaget samme dag.

Endelig oplyste Nicolai Giødesen, at andelshaverne alle sammen betalte for deres altan med kr. 1.275,73 pr. m2. når de købte deres andelslejlighed, og det beløb fik de uændret tilbage fra deres køber, når de engang solgte deres lejlighed igen.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Ad. 3: Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab.

Nicolai Giødesen gennemgik årsregnskabet i hovedposter. Der var ikke særlige bemærkninger fra revisors side og regnskabet udviste et driftoverskud på kr. 1.463.985 hvoraf kr. 1.355.931 var benyttet til prioritetsafdrag. Andelsværdien var på grundlag af en ajourført valuarvurdering ultimo 2020, som således ikke var fastfrossen, steget til 114,39 svarende til kr. 18.452,16 pr km2. Valuarvurderingen som kun måtte være 18 måneder gammel udløb d. 23/9 2022 og bestyrelsen forudsattes derfor bemyndiget til at indhente en ny valuarvurdering på dette tidspunkt og indregne den nye ejendomsværdi i årsregnskabets andelsværdiberegning i note 23. Bestyrelsen havde rekvideret et valuarnotat ultimo 2021 som viste at der forventedes en yderligere stigning i ejendommens værdi som bla kunne bruges til at udligne den del af de kommende projektudgifter som ikke kunne betragtes som anskaffelse dvs forbedring, og der var således ikke behov for yderligere hensættelser i det nuværende årsregnskabs andelsværdiberegning.

En af de tilstedeværende ønskede oplyst og specificeret stigningen på personale omkostninger i note 4 fra ca. Kr. 427.000 til ca. Kr. 482.000. Bestyrelsen oplyste at varmemesteren ikke havde fået nogen særskilt lønstigning, men fulgte mønsteroverenskomsten inklusiv høj anciennitet og at han derudover ikke var ansat i henhold til funktionærloven.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen endvidere at beløbet på ca. kr. 56.000 i note 8 bl.a. var benyttet til gartnerarbejde med beskæring af buske.

På forespørgsel oplyste Mogens Jensen, at udgiften til murerarbejderne på ca. Kr. 787.000 omfattede gavlrenovering således som budgetteret med kr. 500.000 samt murerarbejder andre steder på bygningerne samt almindelige prisstigninger.

I regnskabet for 2020 var der ikke udgiftsført murerarbejde, men der var udført arbejde for ca. kr. 110.000 som indgik i det samlede beløb på det ca. kr. 787.000, fordi regningen først var betalt i 2021.

En af de tilstedeværende ønskede oplyst hvad vaskeriudgiften på kr. 2.348 i note 3 dækkede og påtalte endvidere at hans regning på ca. kr. 5.000 for påførte arbejder i forbindelse med forenings faldstammerenovering ikke var regnskabsført, og bestyrelsen oplyste at regningen ikke var anerkendt men at det skulle undersøges nærmere.

Herefter blev årsregnskabet med andelsværdien på kr. 18.452,16 pr km² og med bemyndigelse til at indhente ny valuarvurdering til efteråret godkendt med alle stemmer for, idet én dog stemte hverken for eller imod.

Ad. 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, og beslutning om eventuelle ændringer af boligaftalen.

Nicolai Giødesen gennemgik budgettet som på grundlag af uændret boligafgift udviste et driftsoverskud før afdrag på kr. 951.591.

Henrik Rude foreslog at driftsudgifterne bortset fra administrationen blev forhøjet med 5%, men stadig med uændret boligafgift, således at driftsoverskuddet blev reduceret.

Endvidere bad han om at få kontrolleret behovet for at budgettere med kr. 70.000 til abonnemeter og serviceaftaler (budgetposten omfatter bl.a. abonnement hos Service Centralen samt one.com).

Med hensyn til viceværterlønnen på ca. kr. 441.000 bekræftede bestyrelsen at den som tidligere nævnt fulgte Mønsteroverenskomsten og omfattede at viceværten stod til rådighed uden for almindelig arbejdstid, bl.a. om lørdagen.

Med ovennævnte stigning i driftsudgifterne blev budgettet herefter enstemmigt godkendt, idet én dog stemte hverken for eller imod. Nyt budget vedlægges referatet.

Ad. 5: Indkomne forslag.

Fra bestyrelsen forelå følgende 3 forslag:

1. Forslag om udskiftning/renovering af faldstammer.

Oliver Mirkovic orienterede om baggrunden for bestyrelsens forslag.

Vopas repræsentant Bjarne Kram orienterede om, at toilet-faldstammerne generelt var i dårlig stand og derfor burde renoveres.

Han gennemgik det udsendte projektoplæg inklusiv anskaffelsesbudget på kr. 13.788.780,00.

Bjarne Kram bekræftede at projektoplægget var udarbejdet på grundlag af registrering af de fleste lejligheder og at Vopa også gerne ville besigtige de resterende lejligheder. Endvidere bekræftede han at den foreslåede relining var godkendt af forsikringsselskaberne som ny installation og ville blive kombineret med etablering af rottespærre. Endvidere bekræftede han at Vopa ville sørge for kvalitetssikring af alle håndværksarbejder men ikke af selve den byggetekniske beskrivelse, hvilket administrationen kunne forestå som en del af byggesagsadministrationen. Nicolai Giødesen oplyste at hans byggesagsadministration kun kostede 3% og ikke 3,5% som anført i Vopas anskaffelsesbudget – det blev noteret, at det var op til bestyrelsen at beslutte, hvem der skulle byggesagsadministrere projektet.

Bjarne Kram oplyste på forespørgsel at anskaffelsesbudgettet var opstillet på grundlag af erfaringspriser, men at projektet ville blive gennemført efter indbudt licitation og blive udført i

fagentreprise, og på forespørgsel oplyste han at det ville blive dyrere, hvis projektet blev udført som en egentlig total faldstammeudskiftning i stedet for relining hvilket bl.a. skyldtes, at det så ville medføre mange retableringsudgifter, hvilket både bestyrelsen og Nicolai Giødesen var enige i.

Endelig bekræftede Bjarne Kram at klinkerne ville blive udskiftet så vidt muligt med samme farve og udseende, hvis de gik i stykker. Vopa ville registrere fx løse klinker, hvilket bestyrelsen også kunne bruge ved fremtidige problemer fx i forbindelse med handler. Samtidig oplyste han, at de relinede faldstammer ville være støjreducerende i forhold til nye plastfaldstammer. Priserne omfattede både udskiftning af eventuelt defekte gulv afløb og reparation af revner i Terrasso gulve samt strømpeføring af ventilationsskakte.

Bestyrelsen mindede om, at der ikke måtte være individuelle enhætter tilsluttet det fælles ventilationsanlæg, da det bragte ubalance i udsugningen.

Endelig oplyste Bjarne Kram, at Vopa ville indskærpe overfor entreprenøren, at alle varslinger skulle overholdes og at alle toiletter skulle afmonteres og genmonteres og at Vopa gerne ville indhente en forhåbentlig billig standard merpris på levering og montering af nyt toilet i stedet for det gamle, hvis medlemmerne individuelt ønskede dette.

Endelig præciserede Nicolai Giødesen, at en godkendelse af projektoplægget indebar en bemyndigelse for bestyrelsen til at gennemføre projektet efter de angivne retningslinjer og inden for en margin på 10% i forhold til det udsendte byggeprojekt på kr. 13.788.780 og uden boligafgiftstigning og samtidig med bemyndigelse for bestyrelsen til at finansiere projektet ved hjemtagelse af kreditforeningslån med lav fast rente i 30 år, eventuelt med afdragsfrihed i 10 år og efter fradrag af foreningens egen likviditet. Nicolai Giødesen oplyste at foreningen pr dato havde en egenlikviditet på ca. Kr. 1.900.000, hvoraf der også skulle afsættes likviditet til det tidligere vedtagne branddørsprojekt mv.

Med disse bemyndigelser blev projektoplægget enstemmigt godkendt, idet én dog hverken stemte for eller imod.

2. Forslag om godkendelse af nye vedtægter

Ved foreningens ekstraordinære generalforsamling d. 3/3 2022 var forslaget blevet enstemmigt godkendt, men da forslaget kræver kvalificeret flertal og da 2/3 ikke var til stede på generalforsamlingen, kunne forslaget først vedtages endeligt med kvalificeret flertal på denne generalforsamling, uanset hvor mange der mødte op.

På forespørgsel præciserede Nicolai Giødesen, at det var den endelige vedtægtsformulering således som godkendt d. 3/3 2022, som nu skulle godkendes, og at ændringer i forhold hertil skulle behandles som nye ændringsforslag.

Forslaget til nye vedtægter blev herefter enstemmigt godkendt, idet én dog hverken stemte for eller imod, og de nye vedtægter var således vedtaget med kvalificeret flertal.

3. Forslag om at det kun skal være tilladt med én parkeringstilladelse pr lejlighed så alle andelshavere har mulighed for at kunne parkere i foreningen.

Bestyrelsen oplyste at der var tale om en præcisering og ændring af foreningens husorden/beboermappe.

Oliver Mirkovic orienterede om forslaget og oplyste at foreningen ville indgå aftale med nyt p-selskab, hvor der var mulighed for at scanne bilens registreringsnummer via en app og at foreningen ville tjene 50% af p-bøderne.

Bestyrelsen ville endvidere overveje en løsning, som tog hensyn til arbejdsbiler, idet foreningen dog stadig ikke ønskede store varevogne parkeret på foreningens område. Endvidere ville bestyrelsen gerne overveje om der var mulighed for at etablere flere p-pladser.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Fra Mette Tost forelå 5 forslag:

1. Istandsættelsestider skal skærpes - der skal udvises mere støj hensyn.

Mette Tost henviste til det udsendte forslag og præciserede at de indskærpede støjtider først skulle gælde 2 måneder efter påbegyndelse af den støjende istandsættelse, dvs. indtil de nuværende regler i foreningens beboermappe/husorden.

Alternative ændringer i støjtiderne drøftedes tillige.

Forslaget forkastedes, idet 3 stemte for, 5 hverken for eller imod og resten imod.

Samtidig blev det dog noteret af generalforsamlingen, at beboerne under alle omstændigheder skulle vise hensyn til hinanden.

2. Rengøring af altaner og facader – forbyde højtryksrensere.

Behovet for at begrænse brugen af højtryksrensere drøftedes.

Forslaget blev forkastet, idet 6 stemte for, 10 imod og resten hverken for eller imod.

Det blev tilkendegivet, at beboere som påfører andre beboere, herunder deres altaner, skader, under alle omstændigheder hæfter herfor.

3. Afløbsrender til vores altaner.

Mogens Jensen oplyste at bestyrelsen gerne ville undersøge hvad det kostede at føre afløb fra altanerne hen til nedløbsrørene, men at det formodentlig ville blive ret dyrt. Bestyrelsen ville i givet fald være bemyndiget til at etablere afløbsrender, hvis det kunne gennemføres indenfor foreningens nuværende budget, og hvis der var flertal for løsningen som bestyrelsen ville udsende til medlemmerne, når den var afklaret, og med mulighed for medlemmerne til skriftligt at stemme for eller imod løsningen.

Dette blev enstemmigt taget til efterretning af generalforsamlingen, idet det oprindelige forslag frafaldtes.

4. Forbud imod at bruge altanen til håndværkeri/snedkeri, såsom skære, save eller slibe, hverken med håndkraft eller med maskine.

Efter kort drøftelse blev forslaget forkastet, idet 7 stemte for, 16 imod og resten hverken for eller imod.

5. Ingen forældrekøb.

Forslaget var allerede reguleret i de nye vedtægter og forslaget blev derfor frafaldet.

Fra Helena Borup, på vegne af sin mor Vibeke Borup, forelå følgende 2 forslag:

1. Forslag vedr. for meget kalk i vandet.

Helena Borup henviste til det udsendte forslag inkl. indhentede tilbud fra firmaet BWT. Oliver Mirkovic oplyste, at Københavns Kommune havde planlagt at afkalke hele vandforsyningen inden 5 år. Opgaven ville formodentlig koste kr. 300.000,00 plus moms for vandforsyningen til alle lejlighederne. Nogle af de tilstedeværende havde betænkeligheder mht. kemikalierester, hvis der skulle ske kemisk rensning.

Under alle omstændigheder skal kalkfjernelsen koordineres med faldstammeprojektet og forelægges ingeniørfirmaet Vopa, ligesom det skal undersøges og kun udføres, hvis det konkluderes, at det ikke er særlig problematisk og heller ikke skadeligt.

Endvidere nævntes, at afkalkningssystemet skulle vedligeholdes med en dosering af tabletter, hvilket varmemester Søren kunne håndtere. En serviceaftale kostede kr. 6.600,00 pr. år og fra VVS-firmaet Petersen og Olsen forelå tilbud om installation af systemet, hvilket holdt sig indenfor kr. 100.000,00 plus moms. Med disse bemærkninger blev forslaget vedtaget, idet 6 stemte imod, 9 hverken for eller imod og resten for.

2. Forslag vedr. problemer med at få varmet lejlighederne op.

Helena Borup henviste til de udsendte kommentarer i forslaget. Mogens Jensen oplyste, at problemet bør lokaliseres og omfang og pris afklares før det igangsættes.

Med disse bemærkninger blev forslaget enstemmigt godkendt.

Fra Rikke Krogsgaard & Malene Sejersén forelå forslag vedr. lydisolering af vaskekælderen eller kælderen generelt

Mogens Jensen oplyste, at bestyrelsen var ved at undersøge priser for en passende lydisolering inkl. brandsikring med en BD30 dør ved vaskekælderen.

Forslaget blev herefter godkendt med alle stemmer for, idet 2 dog stemte hverken for eller imod og indenfor et maksimum på kr. 100.000,00.

Fra Henrik Rude forelå følgende 2 forslag:

1. Forslag vedr. udarbejdelse af fortegnelse over generalforsamlingsbeslutninger.

Bestyrelsen bekræftede, at det kunne være en nyttig information at have en fortegnelse over generalforsamlingsbeslutninger fra 2022 og at den kunne fremlægges på den årlige generalforsamling i tilslutning til bestyrelsens beretning.

Forslaget blev herefter godkendt med alle stemmer for, idet 4 dog hverken stemte for eller imod.

2. Forslag vedr. udarbejdelse af regelsæt.

Henrik Rude begrundede forslaget og behovet for at udarbejde et egentligt regelsæt for relevante renoveringsarbejder.

Flere af de tilstedeværende, herunder bestyrelsen henviste til vedtægterne og til Foreningens husorden/beboermappe og bemærkede, at det ville være vanskeligt at indføre yderligere generelle regler. Forslaget blev forkastet, idet 7 stemte for, 9 imod og resten hverken for eller imod, ligesom forslaget ikke opnåede kvalificeret flertal, som vedtægtsændring.

3. Ændringsforslag til Foreningens nye vedtægter.

De to første ændringer vedrørte strammere regler for generalforsamlingsindkaldelser (8 dage ved ekstraordinær generalforsamling ændres til 14 dage) og referater skal sendes senest 14 dage efter generalforsamlingen.

Forslaget blev forkastet, idet 2 stemte for og 9 hverken for eller imod og resten imod og var således heller ikke vedtaget med kvalificeret flertal.

Forslaget vedr. antallet af bestyrelsesmedlemmer som ikke boede i ejendommen blev frafaldet efter kort drøftelse.

Forslaget om at vedtægternes §14, stk. 2, litra C skal udgå blev frafaldet.

Fra Jesper Erland Jensen forelå 3 forslag:

1. Tjek af Foreningen brandsikring

Mogens Jensen oplyste, at Vopa allerede havde tjekket brandsikringen og at den var ok, hvorimod der var mange effekter på loftet, hvilket kunne være en brandrisiko.

Endvidere blev nævnt, at det nye dørprojekt burde indeholde udskiftning til brandsikre kælderdøre. Forslaget blev taget til efterretning som en orientering uden afstemning.

2. Rensning af tage for mos

Flere af de tilstedeværende nævnte, at mos faldt ned i tagrenderne og på altanerne. Tagrender burde renses 1 gang årligt og bestyrelsen opfordredes til at hidkalde duefanger på grund af gener fra duerne. Forslaget blev vedtaget med 11 stemmer for, 1 imod og resten hverken for eller imod.

3. Rensning af plader på altaner

På forespørgsel bekræftede forslagsstiller, at forslaget kun omfattede en fælles afrensning af altanpladerne udvendigt, idet andelshaverne havde den indvendige vedligeholdelse pligt. Forslagsstiller nævnte, at det kunne være en fordel at få en samlet pris.

Forslaget blev vedtaget, idet 13 stemte for og resten hverken for eller imod.

Fra bestyrelsen forelå 1 forslag vedr. etablering af el-ladepladser på Foreningens område

Tommy Brandt henviste til forslaget og begrundede det yderligere. Han oplyste, at det ville medføre, at 2 almindelige p-pladser skulle nedlægges. Ladepladserne skulle reserveres til elbilerne, også hybridbilerne, og han bekræftede at det ville ske med en tidsbegrænset brugsret for den enkelte bil. Det var hensigten at lade Foreningen betale selve etableringen, ca. kr. 53.000,00. Forslaget blev vedtaget, idet 10 stemte for, 2 imod og resten hverken for eller imod.

Ad. 6: Valg af formand til bestyrelsen.

Til formand genvalgtes enstemmigt:

Mogens Jensen, Peter Bangs Vej 264, st. th. (2 år)

Ad. 7: Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Til bestyrelsen genvalgtes enstemmigt:

Jens Ulrik Birkholm, Peter Bangsvej 246, 3. Tv. (2 år)
Menashe Tal, Peter Bangs Vej 244 3. Th. (2 år)

Herudover består bestyrelsen af:

Tommy Brandt Jensen, Peter Bangsvej 248, st. th.
Caroline Lüdeking-Madsen, Peter Bangsvej 258, 2. th.

Ad. 8: Valg af 2 suppleanter.

Catharina Rude meddelte, at hun gerne ville opstille som suppleant, men efter kort drøftelse trak hun sit kandidatur.

Til 1. og 2. suppleant genvalgtes og valgtes herefter enstemmigt:

Oliver Mirkovic, Peter Bangsvej 242, st.th.
Helena Borup, Peter Bangsvej 238, 2. tv.

Ad. 9: Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes enstemmigt:

Statsautoriseret revisor Hans Peter Hartzberg, nu
Martinsen Rådgivning & Revision
Øster Allé 56
2100 København Ø

Ad. 10: Eventuelt.

Intet

Generalforsamlingen blev hævet kl. 22.30.

Som dirigent:

Som Bestyrelse:

Nicolai Giødesen

NG/LMM 22.04.22

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mogens Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Birkehavn

Serienummer: PID:9208-2002-2-352144660674

IP: 91.214.xxx.xxx

2022-04-22 08:20:46 UTC

NEM ID 

Tommy Brandt Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-353860437353

IP: 185.19.xxx.xxx

2022-04-22 08:33:04 UTC

NEM ID 

Menashe Tal

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Birkehavn

Serienummer: PID:9208-2002-2-549732205995

IP: 176.229.xxx.xxx

2022-04-23 14:52:53 UTC

NEM ID 

Christian Nicolai Giødesen

Dirigent

På vegne af: Administrator

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-04-25 07:09:02 UTC

NEM ID 

Christian Nicolai Giødesen

Referent

På vegne af: Administrator

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2022-04-25 07:09:02 UTC

NEM ID 

Jens Ulrik Birkholm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-489770401555

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-04-27 07:26:16 UTC

NEM ID 

Caroline Lüdeking-Madsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Birkehavn

Serienummer: PID:9208-2002-2-324690862699

IP: 213.237.xxx.xxx

2022-05-02 09:36:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LCPF3-WK658-WQWZH-P61DL-A700V-N600J

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>