

Bestyrelsesmøde den 8. august 2016 kl. 19.00 i fælleshuset.

Dagsorden:

1. **Referat fra sidst.** Godkendt på sidste møde.
2. **Køb/salg af 190. Historik og debat/beslutning vedr. mulig disp. fra forældrekøb/udleje.** Bestyrelsen har drøftet sagen og afventer advokat Ole Fischers vurdering.
3. **Byggesager.** Ansøgning om opførelse af drivhus på eksisterende fundament i nr. 81, Bolette og Michael. Bestyrelsen giver en fuldmagt til byggeriet, der derefter sendes ind til Teknik- og miljødirektoratet.
4. **Nyt reglement BR 15, ikrafttrædelse august 2016.** Vi tager punktet op igen på næste møde.
5. **Nye birkevængere.** Velkommen til Nina og Peter i nr.140 den 1. september. 1.oktober Mona og René i nr. 74. Vedr. nr. 108 tager Beth kontakt til ejendomsmægleren og gør opmærksom på at andelsselskabet skal godkende køber.
6. **Vejbelysning i Hf. Birkevang.** Vi har kort nyt fra Københavns kommune teknik og miljø, men forventningen er at kommunen betaler for belysning på Birke allé, og nogle nye lygtepæle. Resten af birkevang er endnu ikke afklaret.
7. **Andelsselskab/grundejerforening.**
Ole Fischer har svaret på vores henvendelse vedrørende fordele/ulemper ved at være en grundejerforening. Svar vedhæftet *.
8. **Navnesag.** Der er rykket for navnesagen. Første kvartal af 2017 burde sagen være afsluttet. Når sagen er afgjort, kommer den nye oversigtstavle op..
9. **Eventuelt:**
 - a) **Birkevangs FB gruppe.** Vi henviser til at bestyrelsesopgaver sendes til bestyrelsen, hvis der kommer opslag på FB.
 - b) **Asfalt P-pladsen.** Efter sommerfesten tager Inger kontakt til et asfaltfirma.
 - c) **Rengøring af nr. 182 efter dødsfald i november 2015.** Dorthe tager kontakt til Ole Fischer, så boet kan få gjort rent og ordnet.
 - d) **Varmepumpe fælleshuset.** John indhenter et tilbud til et varmepumpe..
 - e) **Skraldeskur.** Der kommer ubudne gæster i skraldeskuret. Skraldefolkene er på sagen. Muligvis noget nyt hegn.
 - f) **Skur på Nettos p-plads.** Vi opfordrer Lone i nr 185, til at lave et skriv til bestyrelsen omkring problematikken.
10. **Kommende opgaver:**

Brev til Estate efter 15.8
Ista

*** Vedr. Birkevang/din forespørgsel om mulig omdannelse af Birkevang til "grundejerforening"**

Jeg har modtaget din e-mail af 6. ds. med ovennævnte spørgsmål.

Umiddelbart anbefaler jeg ikke omdannelse af Birkevang fra andelsselskab til grundejerforening, såfremt formålet alene er at opnå lettere adgang til realkreditbelåning på de enkelte parceller/bygninger.

Såfremt Birkevang skal omdannes til, at hver enkelt parcellist ejer både grund og bygning, vil det kunne ske ved

At andelsselskabet opløses, og de enkelte andelshavere modtager egen parcel udlagt som del af opløsningsprovenu,

At en opløsning vil i første omgang resultere i skattepligt for andelsselskabet, en avanceskat skal betales på det store jordareal!

At selve udstykningen i ejerparceller har også en pæn udgift, som skal afholdes af enten andelsselskabet eller parcellist

At efter opløsning af andelsselskab og udstykning vil tilbage være: Selve vejnettet i Birkevang og parkeringspladsen kan fortsat være fællesareal, som en bestyrelse tager sig af!

Den gældende på Birkevang tinglyste lokalplan nr. 192 er ikke i sig selv til hinder for en mulig udstykning af Birkevangs ejendom i enkeltparceller, jfr. § 2 i lokalplanen derom! Ifølge § 5 i lokalplanen kan udstykning finde sted, forudsat udstykningen gennemføres med parceller som allerede indtegnet på udstykningsplanen: Tegning nr. 26281 af november 1990, som er del af lokalplanen!

Af Birkevangs vedtægt § 15 sidste afsnit fremgår, at "salg af foreningens ejendom eller dele deraf" kræver mindst 2/3-del af selskabets medlemmer stemmer for forslaget. – En opløsning vil alt andet lige også være betinget af enten mindst 2/3-del af samtlige medlemmer stemmer ja, eller måske kan forlanges enstemmigt ja fra hver andelshaver i selskabet for at beslutte egentlig opløsning af selskabet! Dette må undersøges nærmere.

Specielt: Størrelse af pligtig avanceskat ved opløsning kan jeg ikke umiddelbart udtale mig om, men skatten vil formentlig være et relativt meget stort beløb!

Forudsat opløsning/udstyknings af de enkelte parceller vil grundskatter m.v. fremover være at betale af hver enkelt husejer, udover også den almindelige boligværdiskat.

Ovenstående er alene mine umiddelbare tanker omkring dit spørgsmål.

Skal jeg gå i nærmere undersøgelse omkring problematikken?

Med venlig hilsen

Advokat Ole Fischer
v/Pia Reckeweg
Direkte tlf. 38 26 20 31

ADVOKAT OLE FISCHER

Frederikssundsvej 159 – 2700 Brønshøj,
Tlf. 38 28 43 12 – Fax. 38 26 12 84

www.brh-advokater.dk