

Endelig indkaldelse til
Andelsselskabet Birkevangs
Ordinær Generalforsamling

Sted:

Pejsegården, Frederikssundsvej 343- 345

Tid:

Søndag d. 23.marts 2014
kl. 13.00

Jævnfør Birkevangs vedtægter har hver andel kun én stemme. Har man ikke mulighed for at deltage i generalforsamlingen, kan man lade sig repræsentere ved en anden myndig person med skriftlig fuldmagt. Hver stemmeberettiget kan kun have én fuldmagt.

Bagsiden af denne forside, er fuldmagtskabelon der kan udfyldes af medlemmer, der ønsker at lade sig repræsentere af andre. Se i øvrigt vedtægterne § 13.

Dagsorden: se side 3.

Fuldmagt til ordinær generalforsamling, marts 2014
for Andelsselskabet Birkevang

Kun én fuldmagt pr. andelshaver

Jeg undertegnede, giver hermed fuldmagt til:

Navn:
Adresse:
Postnr. og by:
Tlf.:

Som skal repræsenterer mig/vores andel.

Andelshaver(e):
Birkevangs husnr:

Andelshaver(e)s underskift(er):

Afleveres ved indgangen til generalforsamlingen.

Endelig dagsorden for generalforsamlingen:

Nummeret på bilagene henviser til punktet på dagsordenen.

1. Valg af 2 dirigenter, valg af 2 referenter og valg af stemmetællere
2. Beretning
3. Regnskabsaflæggelse (regnskabet er optrykt)
4. Indkomne forslag
 - 4.1. Forslag vedr. renovering / udvidelse af fælleshus
 - 4.2. Forslag vedr. indgangen nær volden
 - 4.3. Forslag vedr. allonge fra Realkredit Danmark
 - 4.4. Forslag vedr. betaling for fibernet til tre parceller
 - 4.5. Forslag vedr. snerydning på fortovene
 - 4.6. Forslag vedr. dato for generalforsamlingen
5. Forslag til budget og fastsættelse af kontingent
6. Valg efter vedtægterne §16 og §19, på valg er
 - 6.1. Bestyrelsesmedlemmer:
Else Marie Mensing, nr. 160
Michael Hoff, nr. 122
Hanne Rosenvold, nr. 120
 - 6.2. Bestyrelsessuppleant: Pia Frankel, nr. 52
derudover mangler endnu én suppleant
 - 6.3. Revisor: Bjarne Holst, nr. 56
7. Fastsættelse af dato for sommerfest og nedsættelse af festudvalg.
8. Gennemgang og tilmelding til øvrige udvalg, samt oprettelse af evt. nye udvalg:
 - 8.1. Legeplads- og fastelavnsudvalget
 - 8.2. Asfaltudvalg
 - 8.3. Web udvalg
 - 8.4. Fibernetudvalg
 - 8.5. Loppemarked-udvalg
9. Eventuelt

Ad. 4, Indkomne forslag

Forslag 4.1: Bevilling af 360.000 kr. til renovering og udvidelse af fælleshuset

A

Birkevang renoverer og udvider det nuværende fælleshus med udgangspunkt i vedlagte tegning, som ikke er målfast, og beskrivelse af projektet som er vedlagt indkaldelsen. Der skal eventuelt søges dispensation for byggehøjden på den gamle del af huset. Der afgives naboerklæring med accept af en forhøjelse på 30 cm.

B

Initiativgruppen har indhentet flere overslag, og med afsæt i vurderingen af disse, bevilges 360.000 kr. til byggeriet.

Der arbejdes videre med at indhente tilbud på projektet. Byggeriet skal kunne rummes inden for denne beløbsramme og ved frivillig arbejdskraft fra arbejdsbanken på min. 400 timer.

C

Der vælges en byggegruppe til udfærdigelse af projektbeskrivelse, styring af byggeri og økonomi under forløbet. Mindst en skal vælges fra bestyrelsen. Når byggeriet er afsluttet opløses gruppen.

D

Der nedsættes et fælleshusudvalg. Det skal varetage indsamling/registrering af de frivillige arbejdsstimer til huset er færdigt.

Derefter daglig drift og styring af huset fremover. Arbejdsbanken styres i fællesskab mellem byggegruppen og fælleshusudvalget.

Fælleshusudvalget refererer fremover til generalforsamlingen på lige fod med Birkevangs andre arbejdende udvalg.

Fra initiativgruppen deltager Beth 2 og Elsebet 14 .

E

Udvidelse af fælleshuset sker med henblik på at fremme fællesskab og interaktion Birkevængere imellem, og ikke afholdelse af private fester.

Forslagsstillere: Beth 2, Elsebet 14, Flemming 27, Pia 36, Connie og Ulla 44, Bjarne 56, Ellis 64, Else 88, Birgit og Ejvind 95, Line 130, Anne Marie 142, Helle 168.

Bilag: projektbeskrivelse og tegninger er trykt bagerst i dette hæfte

Forslag 4.2: Forslag om at lukke indgangen ved volden

Vi foreslår helt at lukke den indgang til Birkevang, der ligger op til Vestvolden, mellem Birkevang nr. 130 og nr. 1.

Konkret at etablere fast hegn og plante hæk ud til Jasmingangen (begge dele betales af Birkevang). Selve arealet tilbydes de tilstødende parceller (nr. 130 og nr.1).

Detaljerne aftales med de to andelshavere, prisen er nul kroner, men deres andel af grundskylden vil blive reguleret.

Begrundelse: flere generalforsamlinger har besluttet at der skal være en aflåst låge. Det har jo i praksis vist sig at være yderst vanskeligt at effektuere, da der konstant udøves hærværk på lågen. Det minder mest om en lille krig og det ønsker vi egentlig ikke at deltage i, så derfor dette forslag.

Forslagsstiller: bestyrelsen

Forslag 4.3: Forslag vedr. allonge fra Realkredit Danmark

Generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at underskrive den af Realkredit Danmark udfærdigede allonge til brug ved optagelse af Birkevængernes realkreditlån.

Allongen er optrykt bagerst i dette hæfte..

Realkredit Danmarks allonge adskiller sig fra Birkevangs nuværende ved, at Realkredit Danmark har krav om at få forelagt forslag til vedtægtsændringer med mulighed for indsigelse, hvis de skønner, at ændringen kan forringe værdien af pantet.

Der vil herefter være mulighed for to allonger, Birkevangs nuværende allonge (som anerkendes af BRF og Nordea Kredit) og Realkredit Danmarks (optrykt bagerst).

Begrundelse:

Der er mange Birkevængere, som er kommet i klemme i forbindelse med den situation, der har været vedr. optagelse af nye realkreditlån. Presset er lettet, idet BRF og Nordea Kredit igen er villige til at yde lån. Imidlertid vil Realkredit Danmark fortsat ikke yde lån, medmindre vi accepterer deres allonge, hvorefter de skal have forelagt vedtægtsændringer til godkendelse.

Konsekvenserne af Realkredit Danmarks allonge er ifølge Ole Fischer, Birkevangs advokat: "I de tilfælde, RD skal godkende en vedtægtsændring, sker derved en begrænsning af generalforsamlingens kompetence til at vedtage vedtægtsændring med kvalificeret flertal. "

Historien har vist, at der ikke særlig hyppigt forekommer vedtægtsændringer i Birkevang. Når der kommer vedtægtsændringer, som så skal forelægges Realkredit Danmark, vil vi anse det for sandsynligt, at de vil acceptere ændringerne, da generalforsamlingen formentlig ikke har interesse i at vedtage ændringer, som forringer pantet.

Det vil have stor betydning for mange i Birkevang, hvis Realkredit Danmark også kunne være en mulighed som udbyder af realkreditlån.

Forslagsstillere: Else Bjerre (88) og Ellis Mebus (64)

Note: det er bestyrelsens opfattelse – jvf drøftelse med advokat Ole Fischer – at en vedtagelse af dette forslag forudsætter, at det vedtages med kvalificeret flertal, jf. Birkevangs vedtægter § 15.

Forslag 4.4: Forslag vedr. betaling for fibernet til tre parceller

Birkevang afholder udgifterne til indlæggelse af fibernet (fra vejen ind til hus) på følgende 3 parceller, nr. 27 (Flemming) nr. 63 (Signe & Anders) og nr. 72 (Ole)

Vi har kontaktet Kemp og Lauritsen men det var svært at få et præcis bud, men omkring 12.000 kr. pr. parcel (sandsynligvis billigere ved samlet bud).

Begrundelse:

Nr. 63 & 72

Da fibernettet blev lagt i jorden havde vi reelt ingen mulighed for at tilslutte os, da der ikke var hus på grunden på daværende tidspunkt. Vi betaler hver måned af på det fælleslån, der blev optaget i forbindelse med vedtagelse af fibernettet, på lige fod med andre birkevængere og mener at det ikke er rimeligt at vi selv skal bekoste den merudgift det vil være at få lagt fibernet ind nu.

Nr. 27

Da fibernetet blev lagt i jorden var det ikke muligt at tage stilling til tilslutning, da det stod tomt (dødsbo).

Vi er klar over at selve beslutningen er en fælles kollektiv beslutning, vedtaget af birkevængerne på en ekstraordinær generalforsamling.

Vi tror dog ikke det har stået helt klart for alle hvad det kom til at betyde for de birkevængere, der ikke havde mulighed for at få lagt nettet ind.

Vi mener at der i forbindelse med optagelse af lånet burde have været budgetteret med hensættelse ift. fremtidige udgifter til etablering af fibernet på de parceller hvor det af den ene eller anden praktiske grund ikke blev en realitet.

Forslagsstillere: Signe Sørensen og Anders Nielsen, nr.63

Forslag 4.5: Forslag om snerydning på fortovene

Der skal ryddes sne både på fortovet på Ærtebjergvej og på Mørkhøjvej.

Begrundelse: Os der bor yderst i Birkevang betaler det samme som alle andre til rydningen. Derfor er det også rimeligt, at vi får samme service, nemlig ryddet til skel/havelåge.

Selvom traktoren ikke er indregistreret må den godt køre på fortovet. Det gør den undertiden på Mørkhøjvej, men jeg har aldrig oplevet det på Ærtebjergvej (har boet her 3 vintre).

Forslagsstiller: Susanne Schreiner, nr. 179 / Ærtebjergvej 15

Forslag 4.6: Forslag om afholdelse af generalforsamling i 1.kvartal

Jeg foreslår en ændring af anden linie i vedtægternes § 12 a, så den kommer til at lyde:

Ordinær generalforsamling af holdes én gang årligt i 1.kvartal.

Begrundelse: det vil give en bestyrelse mere frihed mht. planlægning af generalforsamlingen og vil også kunne sikre at det er en vinterbegivenhed.

Forslaget blev stillet – og vedtaget – på generalforsamlingen i 2013, men ikke med kvalificeret flertal. Så for at blive gældende skal igen 2/3 af de tilstedeværende på årets generalforsamling stemme for.

Forslagsstiller: Hanne Rosenvold, nr. 120

Ad. 5: Forslag til budget og fastsættelse af kontingent

Det samlede budgetforslag er trykt sammen med regnskabet.

Bestyrelsen foreslår et uændret kontingent på 550 kr./parcel/måned for hele året. Optrækningen af grundskyld hæves fra kr. 4,00 til 4,25 pr. brutto m² pr. måned fra 1.april 2014.

Debatoplæg til forslaget om renovering og udvidelse af kontorhuset/fælleshuset.

Formålet er at skabe mere rum og mulighed for flere fælles aktiviteter for Birkevængere.

Fællesspisningen i huset har vist sig at være rigtig populært og der er blevet afholdt flere møder om diverse emner som kan have interesse for os alle.

Bestyrelsen holder møder i huset og der er som bekendt en del frivillige udvalg, som også gerne vil ha mulighed for at holde møder i et godt lokale.

Vi forestiller os at initiativrige Birkevængere vil afholde kortspilleaftner, brætspilsturneringer, fællesspisning, der vil også blive god plads til fællesspisning for børnefamilier, håndarbejdskomsammen, yogahold, filmvisning, tøjbyttingsaftener, sønderjysk kaffebord, litteraturklub, temamøder og meget, meget mere. Det er næsten kun fantasien der sætter grænsen :o)

Vi vil gerne understrege at udvidelsen **ikke** er ment med henblik på private arrangementer som fødselsdage, konfirmationer og den slags, men udelukkende for at fremme fællesskab og interaktion Birkevængere imellem.

Projektbeskrivelse/kort beskrivelse af huset.

Husets stue er nu 19 m2 og den vil efter udvidelsen kunne blive 33,83 m2. Der arbejdes på at få tilbud på et råhus.

For at overholde byggehøjden skal vedlagte skitse korrigeres ned med 30 cm. Det kan gøres ved for eksempel at ændre fra eternittag til paptag. Taget på den gamle del er ca. 30 år gammelt og bliver skiftet.

Køkkenet bliver ændret til et åbent køkken med komfur/mikro-ovn og køleskab. Det bliver muligt at holde mad varmt/ lune brød til fællesspisning, varme æbleskiver til jul, og varme kakao/glögg til diverse kolde udendørsarrangementer.

Toilet og entre bliver ikke forandret men istandsat i al almindelighed.

Nybygningen vil blive isoleret efter gældende regler. Der bliver et vindue mod nr. 126 for at give lys i stuen og en glasdør med udgang mod skraldeskuret. Det giver let adgang til skraldecafeen og kaffebrygning mm ved sommerfesten. Det gir også 2 udgange, hvor den nye er handicapvenlig.

Byggegruppe: Vælges på Generalforsamlingen Initiativgruppen har lavet råtegninger og opmålinger af huset og forespurgt kommunen med hensyn til bygge regler, afstande, isolering og den slags.

For at det hele kan blive til virkelighed, er det en forudsætning at der vælges en byggegruppe, gerne med kendskab/erfaring til byggeprocesser. Det bliver byggegruppens opgave at udforme en detaljeret beskrivelse af opgaven, indhente tilbud, indsende tegninger, samt styring af byggeri og økonomi under forløbet. Bjarne nr. 56 vil gerne melde sig til at forestå økonomistyring. Når byggeriet står færdigt nedlægger byggegruppen sig selv.

Der nedsættes et fælleshusudvalg som består af frivillige. Udvalget står i begyndelsen for oprettelse af arbejdsbanken/ koordinering af frivilligt arbejde. Det er en forudsætning at vi kan indhente tilsagn om 400 timers frivilligt arbejde inden byggeriet sættes i gang. Senere drejer opgaven sig om indretningen, styring af den daglige drift, nøglesystem, erfamøder og booking af lokalet på hjemmesidens kalender. På den måde kan alle følge med i hvilke arrangementer der løber af stabelen og hvornår huset er ledigt.

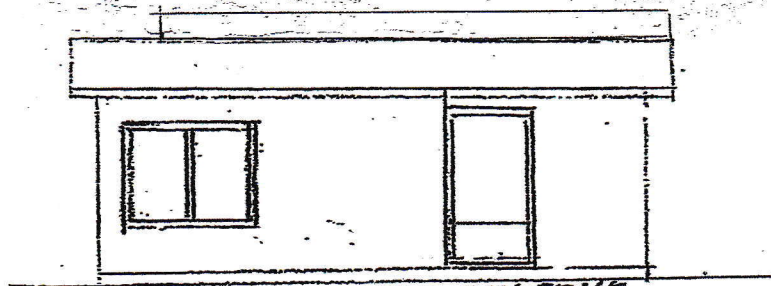
Beth nr. 2 og Elsebet nr. 14 vil gerne deltage i fælleshusudvalget, vi opfordrer flere til at melde sig. Det er vigtigt at fælleshusudvalget bliver bredt sammensat.

Beskrivelse af arbejdsbanken: Arbejdsbanken består af frivillige som kan indsætte arbejdsdage. Man behøver ikke være professionel håndværker for at deltage. Der bliver brug for arbejds mænd/kvinder, til klargøring, lægning af fliser, opsætning/flytning af køkken, opsætning af aflåseligt højskab, slibe/malearbejde, opsætning af filt/køkkenfliser, kørsel, hente/bringe, løbende oprydning og meget mere. Alle kan deltage, der skal også laves kaffe, smøres frokost og synges til :o)

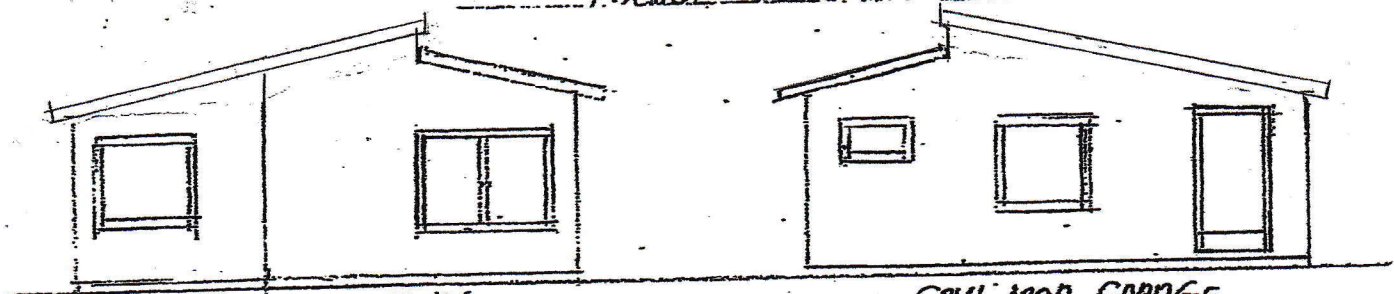
I den forbindelse gør vi opmærksom på at fælleshuset og dets omgivelser i nuværende stand alligevel trænger til en renovering/istandsættelse.

Daglig brug: De enkelte arrangementer kommer selv til at stå for oprydning/opvask efter brug af lokalet. Vi forestiller os at justering af den almindelige rengøring af gulve, køkken og toilet og vinduespuddning vil foregå i samarbejde mellem fælleshusudvalget og bestyrelsen. Forbrug af vand, rengøringsmidler og strøm er de eneste udgifter der vil løbe på foreningens regning.

Vi mener at byggeriet kan finansieres uden kontingentstigning.

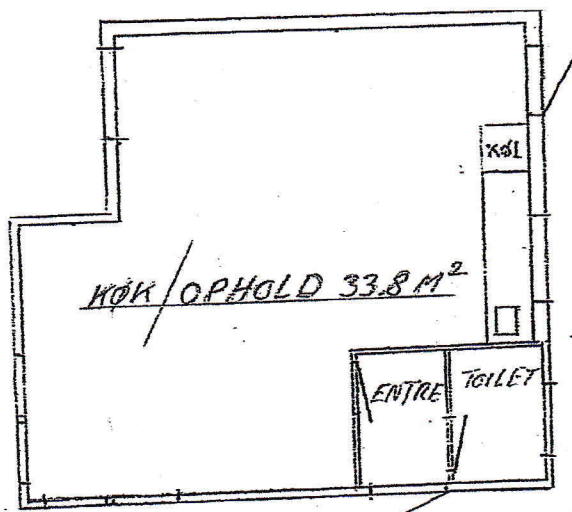
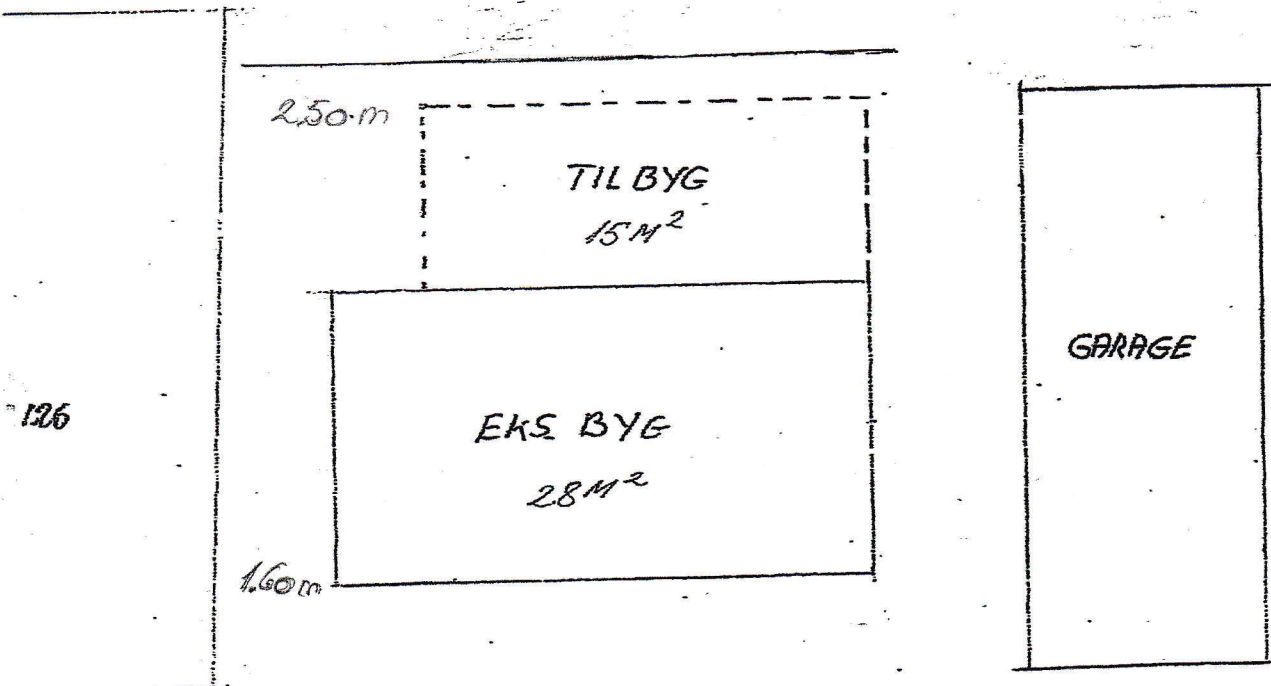


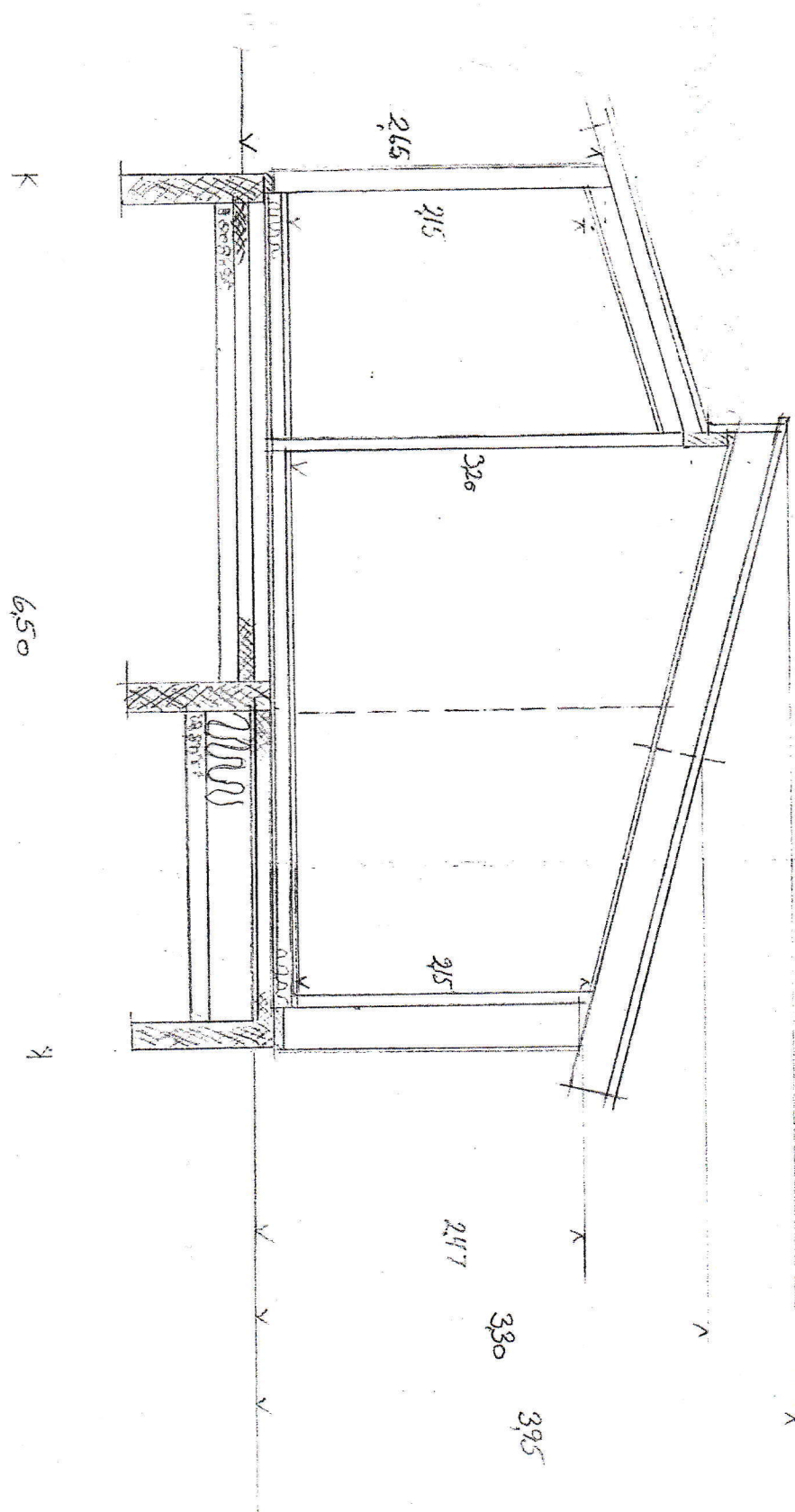
FACADE MOD BIRKEALLE



GAVL MOD NR 126

GAVL MOD GARAGE





Ejerlav: Husum, København

Matr.nr.: 2864

Gade og husnr.: Birkevang 2

Bygning på fremmed grund

Skal ikke tinglyses

Andelsforenings-/grundejerforenings- ejet grund

Allonge til brugsret tildelt ved andelsbevis/foreningsvedtægt til:

andelshaver/foreningsmedlem:
(i det følgende benævnt medlemmet)

i kraft af dennes medlemskab af
andelsforeningen/grundejerforeningen: Haveforeningen Birkevang
(i det følgende benævnt foreningen)

der er ejer af Matr. nr.: 2864 Husum, København
Brugsretten angår parcel nr.: 2

I anledning af, at medlemmet agter at optage lån i realkreditinstitut med pant i bygningen beliggende på matriklen, erklærer foreningen følgende, der gælder så længe realkreditinstituttet har tinglyst pant i bygningerne:

1.

Hvis medlemmet - uanset årsag - ophører som medlem, er Realkredit Danmark berettiget til at indtræde som nyt medlem i dennes sted. Realkredit Danmark skal have underretning herom.

2.

Hvis Realkredit Danmark i henhold til udstedte pantebrevs bestemmelser må:

- overtage den pantsatte bygning på tvangsauktion,
- tage bygningen til brugelig pant,
- eller i øvrigt overtage administrationen af denne,

er Realkredit Danmark berettiget til at overtage medlemskabet mod at betale eventuelle restancer til foreningen.

3.

Hvis Realkredit Danmark overtager medlemskabet, er Realkredit Danmark berettiget til at overdrage rettighederne efter andelsbeviset/foreningsvedtægterne til tredjemand samtidig med overdragelse af bygningen. I den første måned efter Realkredit Danmarks overtagelse af

andelsforholdet og af bygningen beliggende på parcellen, har foreningen fortrinsret til at anvise en køber af ejendommen, som kan betale Realkredit Danmarks samlede tilgodehavende. Herefter kan Realkredit Danmark frit overdrage bygningen til en køber, der samtidig har ret til at indtræde som medlem af foreningen. Foreningen kan dog nægte at godkende en ny ejer som er økonomisk uvederhæftig.

4.

Ændringer i andelsbeviset og/eller vedtægter – som kan forringe Realkredit Danmarks pantsikkerhed – kan kun ske med Realkredit Danmarks forudgående samtykke. Som eksempel kan nævnes ændringer, som vedrører medlemmets brugsret til det areal, hvorpå den pantsatte bygning er beliggende eller ændringer, som vedrører selve den pantsatte bygning.

5.

Foreningen har intet at indvende mod den på arealet opførte bebyggelse.

Dato:

Sted:

REGNSKAB 2013 OG FORSLAG TIL BUDGET 2014
for ANDELSSELSKABET BIRKEVANG

INDTÆGTER:	Budget 2013	Regnskab 2013	Budgetforslag 2014
Kontingent	924.000	924.000	924.000
Grundskyld	2.290.801	2.290.801	2.442.452
Administrationsgebyrer	5.000	8.042	5.000
Medlemmernes afdrag på fibernetlår	295.659	295.659	295.659
Salg af grus	500	1.280	500
Renter	10.000	7.496	7.000
Indtægter i alt	3.525.960	3.527.278	3.674.611
UDGIFTER:			
Grundskyld	2.294.218	2.294.218	2.438.752
Renovation	6.875	6.875	7.031
Rottebekæmpelse	1.495	1.495	1.495
Vand via Kbh. Energi	417.707	421.758	306.606
Vandregnskab ISTA	20.000	18.898	20.000
Fibernetlånet	280.000	274.941	280.000
Offentlige/realcredit udgifter ialt:	3.020.295	3.018.186	3.053.884
<u>Administrationsomkostninger:</u>			
Rådgivning (advokat mv.)	30.000	7.010	30.000
Kontorartikler, porto	5.000	5.465	5.000
Forsikringer	27.000	27.992	30.000
Gebyrer, pbs, netbank	17.000	13.920	15.000
Bestyrelsesmøder/seminarer	5.000	3.340	5.000
Bygninger, elforbrug	27.000	23.147	27.000
Øvrige	2.000	968	2.000
Administrationsudgifter ialt:	113.000	81.843	114.000
<u>Fælles aktiviteter:</u>			
Telefonbog		2.500	3.000
Hjemmeside	35.000	31.500	35.000
Skralde-café'en		3.668	5.000
Fastelavn	1.500	756	1.500
Juletræ	1.500	1.499	1.500
Sommerfest	35.000	39.256	40.000
Generalforsamling	17.000	13.925	17.000
Køb af grus	7.000	3.120	7.000
Jord-container	12.000	14.147	15.000
Øvrige	5.000	0	5.000
Fælles aktiviteter i alt	114.000	110.374	130.000

<u>Løn og honorarer:</u>			
Formandsløn	60.750	60.752	60.750
Bestyrelshonorarer	36.000	36.000	36.000
Kasserer	50.625	50.624	50.625
Pladsmænd, rengøring mm.	40.000	71.536	40.000
Løn i alt	187.375	218.912	187.375
<u>Vedligeholdelses/forbedring:</u>			
Fælles bygninger og areal:	85.000	19.061	85.000
Fibernettet		6.612	10.000
Småting til vedligeholdelse	5.000	9.970	5.000
Tekniske installationer:	65.000		65.000
kloak		28.521	
vandledninger		673	
traktor og plæneklipper		13.809	
Lågen		28.700	
Vejbump	15.000	14.114	
Hensat til fibernet-vedligeholdelse	20.000	20.000	20.000
Hensat til vedligeholdelse	50.000	50.000	50.000
Vedligeholdelse/forbedring i alt	240.000	191.463	235.000
<u>Legeplads:</u>			
Forbrug	10.000	-500	10.000
Legeplads, hensættelse	108.000	108.000	8.000
Legeplads i alt	118.000	107.500	18.000
Udgifter i alt før afskrivninger	3.792.670	3.728.278	3.738.259
Resultat før afskrivninger	-266.710	-201.000	-63.649
Afskrivninger	265.000	265.192	265.000
Resultat efter afskrivninger	-531.710	-466.192	-328.649

Note: Grundet øreafrunding vil summen i de enkelte grupper ved en manuel udregning af de anførte regnskabstal afvige med få kroner.

De enkelte tal er direkte overført fra regnskabsprogrammets udskrift.

Aktiver

Anlægsaktiver

Matr. 2864 Husum, pr. 31.12.2012	83.077.600	
justering 2013	0	
grundværdi pr. 31.12.2013		83.077.600
Miljøstation pr. 31.12.2012	196.592	
afskrivning 2013	14.042	
værdi 31.12.2013		182.550
Kontorhus & garage pr. 31.12.2012	21.150	
afskrivning 2013	1.150	
værdi 31.12.2013		20.000
Fibernet pr. 31/12-2012	4.250.000	
afskrivning 2013	250.000	
værdi 31.12.2013		4.000.000

Anlægsaktiver i alt

87.280.150

Likvide midler:

Kasse	80
Fælleskasse driftskonto	1.760.660

Likvide i alt:

1.760.740

Tilgode kontingent/grundskyld/fiber	82.999
Tilbageværende Fibernettilgodehavende	3.031.757

Aktiver i alt:

92.155.646

Passiver

Egenkapital

Saldo 1.1.2013	89.096.873	
årets resultat	-466.192	
Saldo 31.12.2013		88.630.681

Hensættelser:

Vedligeholdelse, saldo 1.1.2013	156.282	
Hensat i 2013	50.000	
Årets forbrug	0	
Saldo 31.12.2013		206.282

Legeplads/børn, saldo 1.1.2013	23.152	
Hensættelse 2013	108.000	
Årets forbrug	0	
Saldo 31.12.2013		131.152

Fibernet, saldo 1.1.2013	20.000	
Hensættelse 2013	20.000	
Årets forbrug	0	
Saldo 31.12.2013		40.000

kortfristet gæld:

AM+a-skat+feriepenge og løn hensat	115.774
------------------------------------	---------

Langsigtet gæld:

RD/fibernetgæld	3.031.757
-----------------	-----------

Passiver i alt:

92.155.646

Revisionspåtegning.

Regnskabet er revideret. Bilag samt kasse-og bankbevægelser er gennemgået.

Bankbeholdning pr. 31.12.2013 fundet til stede.

Det er vores opfattelse, at foreningens midler er anvendt i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutninger, og at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver samt af resultatet.

Søren Kordt (nr. 131)

Bjarne Holst (nr. 56)