

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Udvidet beslutningsreferat. Det er ikke muligt at genfinde navne i debatten.

1.

Valg af 2 dirigenter: Jørgen Carlslund, 113, og Malte Molt Wingender, 173.

Valg af 2 referenter: Annie Storm, 42 og Eva Lange Jørgensen, 59.

Valg af stemmetællere: Dorte Halling, Steffen Lav, Allan Larsen

Tilstede: I alt 118

Antal	96 fremmødte	Fuldmagter	22
-------	--------------	------------	----

2. Bestyrelsens beretning

Indhold

1. Bestyrelsesåret
2. Skellet mod syd
3. Skellet mod nord
4. Byggesnak
5. BRT
6. Asfaltering
7. Kloakker
8. Vandforbrug
9. Visionsudvalget
10. Fælles arbejdsdag
11. Afslutning

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

1. Bestyrelsesåret 2023-2024 v/Morten Bøcker

Bestyrelsen har holdt 13 møder.

De har været præget af en engageret debat, hvor alle har deltaget meget aktivt.

Af og til er bølgerne gået lidt højt. Sådan må det være, når bestyrelsen er sammensat af mennesker med forskellige baggrunde og holdninger.

En ny formand efter en årrække med den samme på posten kan godt give lidt turbulens. For der er naturligvis forskel på den måde, formandshvervet bestrides på samt holdninger til dette og hint.

Den nye bestyrelse havde travlt fra dag et. Med mange sager, med et stort asfalteringsprojekt og med byggesagsvejledningen, som vi greb an på en anderledes måde.

Debatter om det fortsatte visionsarbejde, håndteringen af BRT-projektet og Hofors ændring af vilkårene for fjernvarmetilslutning har også fyldt.

Hertil kommer godkendelses- og velkomstmøder med nye birkevængere.

Siden sidst har vi budt velkommen til

Tina og Henrik Emkes i nr. 186

Simone Rask og Thor Vingolf Nielsen i nr. 96.

Venke Bertelsen i nr. 91.

Magnus Linnet Madsen i nr. 146.

Eva Lange Jørgensen og Mads Risvang Muurholm i nr. 59.

Lene Hilmer og Henrik Zachariae i nr. 58.

I oktober mistede vi Mitzi Larsen i nr. 131. Hun flyttede ind i starten af 2019. Mitzi var et ordentligt menneske med kærlighed til familien, omhu for hus og have og tid til en hyggesnak over hækken.

I november døde Bent Nielsen i nr. 189. Bent have boet i Birkevang siden midten af 80'erne. For syv år siden mistede han sin kone, Lone. Bent Nielsen var et venligt menneske, som man nemt faldt i snak med.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

2. Skellet mod syd v/Morten Bøcker

Der er to slags skel. Det matrikulære skel, som ofte er en lige linje på kortet. Og ejendomsgrænsen samme sted, som er en mere kompliceret affære.

Ejeren af nabogrunden startede "skelsagen" med at kræve, at birkevængere langs skellet skulle rette ind efter det matrikulære skel.

Men det kan man ikke bare kræve. Skellet som det har udviklet sig - ejendomsgrænsen - skal først afsættes i fællesskab af parterne, og bestyrelsen har brugt meget tid og mange kræfter på at håndtere "sagen".

Det er en lidt indviklet historie, men vi har, synes vi, fået den ind i en - ser det ud til - god udvikling sammen med andelshaverne langs skellet.

På et fællesmøde mellem andelshaverne og bestyrelsen besluttede vi at alliere os med en advokat med særlig viden om skel.

Det førte til, hvad man kan kalde en intern oprustning, og der blev skabt helt klarhed over, hvor vi står, og hvad der er andelshavernes og Birkevangs ansvar.

Via advokaten fik vi efterfølgende kontakt til en af landets meget kvalificerede landmålere, som straks engagerede sig i sagen.

Da vi jo ikke kan acceptere, at det matrikulære skel er ensbetydende med ejendomsgrænsen på stedet, skrev vi til naboen og bad om et møde.

Det blev holdt i januar. Konklusionen var, at naboens og vores landmålere skulle udarbejde en fælles redegørelse om ejendomsgrænsen på stedet.

Det er nu blevet til, at vores landmåler laver sin egen redegørelse, fordi han ikke vil bidrage til en redegørelse, som ikke tager stilling til, hvor vi har vundet hævde på overskridelserne af det matrikulære skel.

Sjovt nok er det naboen, der selv har foreslået, at vores landmåler nu kommer med et fagligt udspil. Vi tror, det skyldes, at han efterhånden indser, at sagen ikke løses uden at tage stilling til hævde spørgsmål.

Seneste udvikling er, at vores landmåler har udarbejdet sin redegørelse, som vi har sendt til naboen. Han skal nu igen tage stilling til, om han vil være med til at afsætte skellet efter reglerne.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

3. Skellet mod nord v/Morten Bøcker

I 2022 sendte Københavns Kommune en landmåler, som skulle afsætte ejendomsgrænsen mellem os og Bystævneparken.

Kommunen har uden videre accepteret, at vi har vundet hævde på overskridelser af det matrikulære skel der, hvor overskridelsen er over 20 år gammel.

Et sted, i Birkevang 10, er overskridelsen nyere end 20 år, hvorfor der ikke kan vindes hævde.

Derfor har Københavns Kommune tilbudt os, at vi kan købe det pågældende areal på 15 kvadratmeter.

Bestyrelsen vil senere i dag stille forslag om køb af arealet og videresalg til andelshaveren i nr. 10 efter aftale med denne.

Det skal lige bemærkes, at andelshaveren har været i god tro med overskridelsen, for den holder sig pænt inden for hegnet mellem Birkevang og Bystævneparken. Men det matrikulære skel går altså en meter længere mod syd end hegnet.

4. Byggesnak v/Pierre Mads Madsen

Byggeudvalget lavede sidste år et nyt tiltag, som blev kaldt "Byggesnak".

"Byggesnak" er et tilbud til birkevængere, som går med tanker om at bygge. Man kan som birkevænger komme til en uforpligtende snak om sine drømme og idéer om ens byggeri. Skitser med børnenes farveblyanter er så fint, til en start.

Det, "vi" kan med "Byggesnak", er at præcisere, hvilke regler der skal overholdes, om hvilken rækkefølge tingene skal søges i, og hvor det skal søges.

Vi rådgiver ikke! Men vi deler gerne ud af de erfaringer vi, som udvalget har gjort, samt personlige erfaringer.

I starten var det sparsomt, men dog fint med birkevængere som var interesseret i/havde fået øjnene op for "Byggesnak".

Men det har i hvert fald ændret sig på det seneste. De seneste par møder har været velbesøgt! Faktisk så velbesøgt, at vores dagsorden blev rykket. Men vi i Byggeudvalget er ikke i tvivl om, at det er "Byggesnakken" med byggelystne birkevængere, der skal vægtes højest.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Vi kan ikke godkende dit byggeri, vi kan ikke tegne det eller lave beregninger, men vi kan dele ud af vores erfaringer omkring de mere generelle ting i byggeprocessen.

5. BRT v/Peter Bjerrum

BRT-udvalget har i 2023 holdt endnu et møde med repræsentanter for henholdsvis Københavns Kommune, Movia og Vejdirektoratet.

På dagsordenen var blandt andet udvalgets bud på, hvordan man kan afvikle trafikken med to ekstra BRT-spør, uden at der skal tages et stykke af Birkevang. Inspirationen blev hentet gennem nogle af Movias tidligere forstudier i Køge, Hillerød og Helsingør.

Vejdirektoratet står nu for en forundersøgelse af hele BRT-projektet, der efter planen ligger klar til sommer. Undersøgelsen skal blandt andet belyse, om der er grundlag for at gå videre med projektet. Men vigtigst af alt er naturligvis, om det kan undgås med en vejudvidelse ind mod Birkevang. Der bliver pt. arbejdet med tre linjeføringer. En ad Mørkhøjvej og to ad en eventuel ny vejoverføring mellem Tingbjerg og Bystævneparken.

BRT-udvalget fortsætter sit arbejde og holder Birkevang orienteret.

6. Asfaltering v/John Gross

Det blev på generalforsamling 2023 vedtaget, at vejene syd for Birke Allé skulle have ny asfaltbelægning.

Det var tiltrængt med store huller, der kun blev større efter vinterens frost.

Inden selve asfalteringen kunne udføres, var der opgaver, som skulle ordnes.

Hække skulle klippes ind, for at vejbredden kan bevares, og vejkanter blev forstærket med stabilt underlag. Arbejdet blev ved hjælp fra birkevængere udført i samarbejde, og området klargjort til asfaltering.

Vejkantsikring er vigtig, fordi asfalten nedbrydes af ukrudt og rødder over tid, også trafik knækker asfalkanten, som derfor kræver vedligeholdelse.

Vi kendte ikke på forhånd tilstanden i kloakrørene, en kameraundersøgelse med tilhørende rapport viste fejl og skader i forskellige grader.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

De nødvendige udbedringer blev ordnet, med strømpeforing. En teknik der ikke kræver en opgravning af vejene.

Næste opgave var et kendt problem med vores vandrør i vejene. I vejkryds er der monteret nogle T-kryds, der er lavet af trykstøbt aluminium, som man brugte for cirka 50 år siden. De har efterhånden udtjent deres levetid. I dag bruges plast, som vandrørene også er lavet af.

En udskiftning af T-kryds var en naturlig og fornuftig beslutning, inden ny asfaltbelægning blev udført.

Fiberbrønde blev hævet, for at være i niveau med den nye asfalt.

Tilbage var arbejdet med ny asfaltbelægning. Firmaet LT Asfalt stod for opgaven, herunder nye kloakdæksler og hævning samt forberedelse af stophaner, der ligger i vejene.

Arbejdet blev udført primo september, bedste tidspunkt for asfaltarbejde. Et flot arbejde vi har glæde af i mange år.

7. Kloakker v/John Gross

I forbindelse med asfalteringen af den sydlige del af Birkevang fik vi udført TV-inspektion af hele kloaknettet.

Den viste, at der i Birkevangs del af kloaknettet var cirka 10 skader, som skulle repareres inden for kort tid.

Endvidere viste inspektionen, at der var skader inde på fem af parcellerne.

Skaderne blev udbedret ved hjælp af indvendig foring af rørene og altså uden opgravning. Dog var der en brønd, vi måtte grave os ned til.

De relativt mange skader på kloakrør gav anledning til at overveje, om vi burde få resten af Birkevangs kloaknet undersøgt.

Senere i dag foreslår bestyrelsen, at vi udfører TV-inspektion af Birke Allé og området nord for. Endvidere vil vi foreslå afsat et beløb til reparation, som forholdsmæssigt svarer til det, vi brugte på reparationer i den sydlige del.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

8. Vandforbrug v/Pierre Mads Madsen

Som nogle måske husker fra tidligere, især de foregående to år, har der været en del lækager på vores vandrør, altså koldtvandsrør til brugsvand, som har kostet mange penge at udbedre.

Disse lækager har der faktisk været en del af gennem årene, nogle større end andre. Disse er dog ikke blevet opdaget før, da lækagerne var medregnet i vores "normale" forbrug.

Men et digitalt vanddata registreringssystem, vi fik for nogle år tilbage, har nu resulteret i, at vi sparer meget store mængder vand.

Vi kan også se, at de store udskrivninger til reparationer på vores vandledninger er faldet markant. Man kan tro og håbe på, det er et tegn på, at vi har fået udbedret de svage steder, vi har haft.

9. Visionsudvalget v/Peter Bjerrum

Visionsudvalget har i 2023 og 2024 holdt tre møder fordelt på henholdsvis to møder om trafik og et om fællesskab.

Hvert tema har samlet sin egen gruppe af birkevængere, som har særlig interesse i det pågældende tema.

På møderne blev der brainstormet om, hvordan Birkevang "skal se ud" fremadrettet. Det er der kommet en masse spændende idéer og forslag ud af, som vi skal arbejde videre med.

I trafikgruppen er der ni forslag. Blandt andet en nytænkning af Birke Allé, en bedre orientering om, hvor de forskellige parceller ligger og generel nedsættelse af hastigheden på vejene.

I fællesskabsgruppen er nogle af emnerne mere inklusion for nye birkevængere, bedre kommunikation (hjemmeside, facebook, infotavle) og regler for brug af Fælleshuset med henblik på at fremme fællesskabet.

Visionsudvalget vil løbende opdatere birkevængerne om det videre arbejde på henholdsvis Facebook og Birkevangs hjemmeside.

Her vil vi også informere om, hvornår de næste møder bliver holdes.

Alle er naturligvis velkommen til at deltage.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

10. Fælles arbejdsdag v/Morten Bøcker

Man kniber sig i armen: Drømmer jeg eller er jeg vågen, når man ser den store tilslutning til og det høje aktivitetsniveau på de to årlige Fælles arbejdsdage. De er virkelig blevet noget, mange birkevængere har lyst til. Resultatet er, at vi rent faktisk får udført mange opgaver, vi ellers skulle sætte andre i gang med og betale for.

Og har vi en særlig opgave eller udfordring, så er der power nok til at indsætte en task force. Sidste år fik vi besøg af en tidligere birkevænger på Fælles arbejdsdag. Da hun så, hvordan folk knoklede løs i silende regnvejr, spurgte hun forundret, hvad der havde ændret sig?

"Fadøl", lød det kække svar. Det var selvfølgelig en smart bemærkning, Men det betyder noget, at arbejdsdagen har fuld og god forplejning.

Vi vil gerne arbejde her i Birkevang, men gør det noget, at vi hygger os samtidig.

Tak til alle, der har knoklet, og til de teamansvarlige, som koordinerer indsatsen.

Hvis du ikke allerede har tilmeldt dig Fælles arbejdsdag den 14. april, så kan du sagtens nå det via vores hjemmeside og Facebook side.

11. Afslutning v/Morten Bøcker

Birkevang er et fascinerende fællesskab med en rigdom af arrangementer året rundt. Vi har nærmest alt, hvad man kan ønske sig i foreningen.

Det hele fungerer fantastisk godt takket være alle dem, der tager initiativ og ansvar og på netop deres måde bidrager til fællesskabet og den mere praktiske drift.

Som bestyrelse overraskes og glædes man over, at et Fælleshus, en skraldecafé, snerydning, en sommerfest og alle de andre aktiviteter er selvkørende.

Og at rigtig mange har lyst til at gøre en indsats i udvalgene og på Fælles arbejdsdag.

Det er ikke underligt, at vores haveforening er så eftertragtet, som den er. Og at tilkommende birkevængere har et stort ønske om at blive en del af vores fællesskab, lade deres børn vokse op eller blive gamle her.

Det er også en stor glæde, at så mange har lyst til at deltage i generalforsamlingen, hvor vi jo har tradition for en god debat.

Bestyrelsen ønsker: God generalforsamling!

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Debat om beretningen:

1. Bestyrelsesåret

Der blev fældet nogle træer i efteråret på legepladsen, fordi de var syge. Der bliver spurgt til, om der så bliver plantet nye, men det vides pt. ikke, oplyser bestyrelsen.

2. Skellet mod syd

Ingen kommentarer/debat.

3. Skellet mod nord samt debat vedr. forslag 4.2.

En andelshaver i nr. 10 har en oplevelse af ikke at blive være blevet bakket op af bestyrelsen ifm. vedkommendes køb af det stykke grund ved det nordlige

skel, som har været til diskussion (se beretning). Hun og flere andre andelshavere påpeger i den forbindelse, at de finder det urimeligt, at den enkelte andelshaver selv skal betale for, at vores samlede Birkevang-matrikel bliver større. Andre op til nord-skellet har fået større grund, og kun en enkelt har fået en mindre. Det må betragtes som en fælles matrikel, og da Birkevang er en andelsforening, kan det ikke være den enkelte, der skal klare tingene selv, påpeges der fra flere sider.

Andelshaver i nr. 10 reagerer videre på, at der ikke er afklaring ift., hvem der betaler advokatombudsninger og tinglysning samt selve opkøbet af jordstykket.

Bestyrelsesformanden svarer, at det umiddelbart er rimeligt, at andelshaver i

nr. 10 selv betaler, da opkøbet vil give en værdiforøgelse til andelshavers fordel.

Der spørges, hvad der sker, hvis forslaget stemmes ned? Bestyrelsen forklarer, at der ikke umiddelbart sker noget.

Bestyrelsen beslutter at trække deres forslag 4.2. for nu, men oplyser, at der kan indkaldes til ekstraordinær generalforsamling af minimum 15 andelshavere, hvor forslaget kan debatteres igen.

Andelshaver i nr. 10 samt flere andre andelshavere ønsker at indkalde til ekstraordinær generalforsamling mht. at få sagen endeligt afklaret.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

4. Byggesnak

En andelshaver vil gerne rejse principiel kritik af byggeudvalget. Andelshaveren har på et byggemøde fået at vide, at vedkommende skal bygge trapez-tag på sit kommende skur. Andelshaveren forhører sig hos en brandrådgiver, som siger, trapez-tag ikke er nødvendigt. Andelshaver mener, at byggeudvalget udfører byggefaglig rådgivning uden at have de nødvendige kompetencer, og det er et problem.

Bestyrelsesformandens svar: Byggeudvalget har ikke noget rådgivningsansvar. Byggeudvalgets grundlæggende opgave er at sikre, at indkomne byggeprojekter overholder foreningens regulativer samt bygningsreglement 18. Byggeudvalget kan kun forholde sig til de præ-accepterede løsninger og kan derfor ikke vurdere bygningsansøgninger, som ikke falder inden for de præ-accepterede løsninger.

Der skrives referat til alle udvalgsmøder. Bestyrelsesformanden medgiver, at referater fra byggeudvalgsmøder ikke har været lagt ud, men det vil de blive fremover.

5. BRT

En andelshaver problematiserer, hvad hun opfatter som kritik fra BRT-udvalget af høringssvaret imod en bro/vej hen over Vestvolden. Samtidig ønsker andelshaveren at få uddybet bestyrelsens holdning til høringssvaret.

Bestyrelsens forklarer, at et flertal i bestyrelsen har vedtaget, at man ikke ønsker at underskrive et høringssvar omkring broen gennem den fredede Vestvold, da det lægger uden for bestyrelsens område at være medafsender på. Men det er ikke det samme, som at bestyrelsen sympatiserer med forslaget om en vej henover Vestvolden. Men det er en kompliceret sag, for kommer der ikke en vej/bro hen over Volden, så kan det omvendt også, i yderste konsekvens, have en negativ indvirkning på BRT-sagen og den mulige ekspropriering af parceller ud mod Mørkhøjvej.

Flere andelshavere har svært ved at acceptere, at bestyrelsen ikke vil tage stilling til emner, der ligger uden for Birkevangs område. En anden andelshaver påpeger, at en vej hen over den fredede Vestvold med flere tusind biler ikke er klimavenligt, og det burde bestyrelsen også have en holdning til.

Der opfordres til, at der på næste generalforsamling skal tages mere principiel stilling til, hvilke sager bestyrelsen kan gå ind i, samt hvor langt deres interesseområde strækker sig.

En andelshaver fra BRT-udvalget understreger, at BRT-udvalget ikke er kritiske over for sagen og høringssvaret, der kæmper mod en vej/bro hen over Vestvolden. BRT-udvalget har ikke noget problem med, hvis der kommer en BRT-linje på Mørkhøjvej, udvalget vil bare gøre alt for at undgå, at Birkevang-parceller ud mod Mørkhøjvej risikerer at blive eksproprieret.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

5a. Debat om træfældning i Birkevang

Flere naboer føler sig generet af et stort valnøddetræ i haven ved Birkevang 165 pga. især manglende sollys i deres haver. Nuværende ejer har tilbudt at beskære træet over tre år. Det er ikke nok, mener naboerne, og derfor får de bestyrelsen ind i sagen. Bestyrelsen beslutter, at andelshaver skal fælde sit træ inden juni 2024. Andelshaver skal selv betale udgifterne ifm. fældning. Andelshaveren, hvis grund det fældede træ står på, mener ikke, at beslutningen er taget på et oplyst grundlag og spørger, hvilke regler der gælder, når bestyrelsen har ret til at kræve træet fældet?

Bestyrelsens holdning er generelt at fælde så få træer i Birkevang som muligt, det fremgår også af lokalplanen. Men bestyrelsen skal jf. vedtægterne afgøre sager om træer, der er til gene. Og andelshaver skal selv betale for fældningen. Andelshaver vil gerne bevare træet, evt. beskære det, og har ikke råd til at betale for at få det fældet. Bestyrelsen mener, at beslutningen er taget på et oplyst grundlag.

6. Asfaltering

Ingen debat.

7. Kloakker

Ingen debat.

8. Vandforbrug

Ingen debat - der gives ros for foreningens mindskede vandforbrug efter de digitale målere er indført.

9. Visionsudvalget

En andelshaver ærgrer sig over, at udvalget ikke er nået længere med arbejdet. Der efterspørges hurtigere handling fra Visionsudvalget. Andelshaver efterlyser, at bestyrelsen følger mere konkret op på Visionsudvalget arbejde.

9a. Debat om bestyrelsens sammensætning/repræsentation

Der efterlyses en forklaring på, hvorfor næstformand og et andet bestyrelsesmedlem trak sig fra bestyrelsen i efteråret. Bestyrelsesformanden henviser til, at de to medlemmer selv må redegøre for, hvorfor de trak sig, da det er deres beslutning.

Næstformanden fortæller, at hun valgte at trække sig pga. at tonen i bestyrelsen har været for hård, og vedkommende har en oplevelse af, at regler er blevet vægtet højere end ordentlig kommunikation.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Det andet bestyrelsesmedlem trak sig ligeledes på grund af et for stort fokus på regler og på at agere "politimænd" som bestyrelse. Medlemmet ønskede en højere grad af rummelighed og god kommunikation i bestyrelsen og trak sig derfor.

Bestyrelsesformanden svarer, at der er nødt til at være stringens i, om man overholder reglerne eller ej som bestyrelse og som andelsforening. Bestyrelsen skal ikke være dyneløftere, men har et ansvar for at påtale, når reglerne tydeligvis ikke overholdes.

En anden andelshaver påpeger, at vi ikke skal have en bestyrelse kun bestående af mænd, hvilket høster klapsalver fra salen.

10. Fælles arbejdsdag

Ingen debat, udover stor ros til antal fremmødte på arbejdsdagene. Næste arbejdsdag er 14. april 2024, tilmelding via hjemmeside eller Facebook.

11. Afslutning

Ingen debat.

Beretningen blev vedtaget.

Antal stemmer	For: 66	Undlader at stemme: 21	Imod: 1	
---------------	------------	---------------------------------	---------	--

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

2. Regnskabsaflæggelse (regnskabet er optrykt på de bageste sider)

Kasserer Emil Sonne, 109, præsenterede og kommenterede regnskabet:

Der er kommet lidt flere indtægter ind på salg af grus i år ift. sidste år. Vi ligger også pænt ift. vores forbrug af vand. Den store post på udgifter har i år gået især til rådgivning ift. skelsager. Derudover lægger både indtægter og udgifter for i år generelt som forventet. Vores grundværdi er opskrevet med næsten 300 millioner kroner. Det gør ikke, at vores grundskyld er steget - mere om det i punktet om budgettet. Vi har en egenkapital på 375.000 kr.

Debat om regnskabet:

En andelshaver vil gerne sige tak til festudvalget for et kæmpe arbejde med at lave sommerfest-regnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Antal stemmer	FOR:		IMOD:	
---------------	------	--	-------	--

Indkomne forslag

4.1. Bestyrelsens forslag om at udføre tv-inspektion af kloakker og foretage nødvendige reparationer

Tv-inspektionen af kloakrørene i området syd for Birke Allé viste, at der var en del skader på rørene, som skulle repareres inden for kort tid.

Bestyrelsen foreslår på den baggrund, at vi får foretaget tv-inspektion af kloakkerne under Birke Allé og i hele området nord for.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Vi har bedt vores kloakmester Niels Vendelbo-Larsen om at give et tilbud på inspektion inkl. detaljeret rapportering med billeder, således at vi får et godt grundlag til at vurdere skader og udbedring. Tilbuddet lyder på 56.375 kr. inkl. moms.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at der i vores budget for 2024 afsættes 200.000 kr. til eventuelle reparationer af skader.

Debat om forslaget:

En andelshaver spørger, om ikke hele Birkevangs kloaknet skal undersøges, nu vi er i gang?

Svaret fra bestyrelsen er, at det er en totalundersøgelse af den del af kloaknettet, der ikke blev undersøgt og udbedret i 2024, der lægges op til.

En andelshaver spørger: Er det rigtigt, at når der opdages kloakfejl på egen parcel, så skal man selv som andelshaver betale?

Bestyrelsen forklarer, at foreningen betaler kloakafgifterne ude på vejen, og hver andelshaver betaler selv for skader på kloaknettet på egen parcel.

Afstemning:

For:	88	Imod:	0	Undlader:	1
Forslaget blev					
Vedtaget X					
Forkastet					

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

4.2. Bestyrelsens forslag om køb af grundstykke ved det nordlige skel ind mod Bystævneparken og videresalg af det til andelshaver

I 2022 bad Københavns Kommune en landinspektør om at afsætte ejendomsgrænsen mellem Hf. Birkevang og Bystævneparken.

Dette medførte blandt andet, at kommunen uden videre accepterede, at vi havde vundet hævde på overskridelser af det matrikulære skel en række steder, hvor overskridelsen var mere end 20 år gammel.

Men ét sted, Hf. Birkevang 10, var overskridelsen af nyere dato, hvorfor kommunen via landinspektøren fremsendte forslag til løsning. Kommunen foreslog blandt andet, at vi kunne købe de kvadratmeter, det handler om, og de fremsendte også købstilbud.

Andelshaveren er interesseret i at købe stykket.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om, at Hf. Birkevang køber jordstykket, og at de 15 kvadratmeter herefter tillægges andelsbeviset til Hf. Birkevang 10, mod at andelshaveren betaler alle omkostninger i forbindelse hermed.

Prisen for jordstykket er 64.400 kr. + advokatomkostninger.

Debat om forslaget:

(Se under beretning, punkt 3).

Afstemning:

For:	x	Imod:	x	Undlader:	x
Forslaget blev					
Vedtaget					
Forkastet					
(Uafklaret, da bestyrelsen trak sit eget forslag tilbage)					

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

4.3. Bestyrelsens forslag om opsætning af to gadelamper på den lille sti og ved havelågen i Hf. Birkevangs nordvestlige hjørne ud til Mørkhøjvej

Den lille sti er i øjeblikket oplyst af en interimistisk lampe, og der mangler lys ved lågen, som jo skal låses op med en kode.

Bestyrelsen foreslår derfor, at der opsættes to gadelamper, og vi har indhentet tilbud på udførelse, der vil beløbe sig til cirka 20.000 kr.

Arbejdet planlægges udført af "vores egen" entreprenør og elektriker.

Debat om forslaget:

Ingen. Forslaget vedtages med stort flertal.

Afstemning:

For:	Imod:	Undlader:
Forslaget blev		
Vedtaget X		
Forkastet		

4.4. Forslag til ændring af § 19 i Birkevangs vedtægter

Bjarne Holst, Birkevang 56, vores revisor gennem mange år, stiller forslag om denne ændring:

Nuværende § 19:

Den ordinære generalforsamling vælger for 2 år ad gangen 1 revisor og en revisorsuppleant. Kassereren affatter regnskabet, der skal bestå af kasseregnskab og status, som tilstilles medlemmerne skriftligt sammen med indkaldelse til generalforsamlingen. Revisorerne skal senest 31. januar gennemgå regnskaberne og forvisse sig om, at de opførte aktiver er til stede.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Det reviderede regnskab forsynes med påtegning om revisionen og skal forelægges generalforsamlingen, underskrevet af revisorer og kasserer. Revisorerne har pligt til mindst een gang halvårligt uanmeldt at foretage sådant eftersyn og kontrol.

Forslag til ny § 19:

På den ordinære generalforsamling vælges 2 kritiske revisorer for et tidsrum af 2 år. 1 revisor vælges på ulige årstal. 1 revisor vælges på lige årstal. Kassereren affatter regnskabet, der skal bestå af kasseregnskab, artsopdelt resultatopgørelse samt balance. Revisorerne skal senest 31. januar revidere regnskaberne og forvisse sig om, at de opførte aktiver er til stede. Det reviderede regnskab forsynes med påtegning om revisionen og skal tilstilles medlemmerne skriftligt sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

Debat om forslaget:

Der blev stemt om både den formulering, Bjarne læste op til sidst (se herunder), da han fremlagde sit forslag (dvs. Bjarnes ændring af sit eget forslag), samt hans oprindelige forslag, som ses ovenfor.

Følgende tekst blev sat til afstemning:

På den ordinære generalforsamling vælges 2 kritiske revisorer samt 2 revisorsuppleanter for et tidsrum af 2 år. 1 revisor og 1 revisorsuppleant vælges på ulige årstal. 1 revisor og 1 revisorsuppleant vælges på lige årstal. Kassereren affatter regnskabet, der skal bestå af kasseregnskab, artsopdelt resultatopgørelse samt balance. Revisorerne skal senest 31. januar revidere regnskaberne og forvisse sig om, at de opførte aktiver er til stede. Det reviderede regnskab forsynes med påtegning om revisionen og skal tilstilles medlemmerne skriftligt sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

Afstemning:

For:	90	Imod:	0	Undlader:	0
Forslaget blev					
Vedtaget X					
Forkastet					

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

5. Forslag til budget og fastsættelse af kontingent

Det samlede budget er trykt sammen med regnskabet. Se kolonne tre i regnskab/budget bagest i referatet. Kontingentet foreslås uændret 600 kr. pr. måned.

Formand Morten Bøcker præsenterede og kommenterede budgetforslaget:

"Jeg vil tage fat i de poster, hvor der er sket ændringer. Nogle steder store.

Grundskylden er faldet til nærmest det halve. Det bringer det samlede indtægtsbeløb ned, så niveaet i budgettet bliver lavere.

Advokatomkostningen er forøget. Vi bruger igen i år penge på sydskellet til både advokat og landinspektør. Forhåbentlig er vi nu kommet så langt, at der kan indgås en aftale.

Fælleshus og skraldecafé får 7.000 i stedet for 5.000 kr. i årligt tilskud. Så balancerer regnskabet der.

Der er afsat 20.000 kr. til fire fester. Det vil sige, at der også er til loppemarkedsunderholdning.

Fælles bygninger og areal samt asfalteration tager et ordenligt hop fra 50.000 kr. til 230.000 kr.

Det skyldes, at der også her ligger 80.000 kr. til færdigmelding af Fælleshuset og 100.000 til vores andel af asfaltering af Ærtebjergvej.

Vi kommer ud med et underskud på lige omkring 80.000 kr. før forslag, som vi stemt om.

Vi har imidlertid en meget sund likviditetsbeholdning. Så selv om vi bruger ekstra 280.000 kr. på vores forslag, kommer vi aldrig under 800.000 kr. i likviditet i en måned i 2024. Vi har altså også til uforudsete udgifter, og vi bygger op til eksempelvis næste asfaltering.

Debat om budgetforslaget:

En andelshaver påpeger, at der er et sideregnskab fra fælleshuset med et minus på 2.172 kr.

Kassereren påpeger, at hver andelshaver skal betale cirka 1000 kr mindre i grundskyld om måneden pr. 1/4 2024.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Afstemning:

For:		Imod:		Undlader:
Forslaget blev Vedttaget X ved stort simpelt flertal. Forkastet				

6. Valg efter vedtægterne §16 og §19, på valg er:

6.1 Bestyrelsesmedlemmer:

Søren Brunsgaard Petersen, 183, genopstiller

Lotte Seheim, 13, genopstiller ikke

Lone Tonsgaard, 167, genopstiller ikke

Følgende vil gerne stille op til valg:

Søren Bruunsgaard Petersen, 183

Grethe Wissing, 1

Lisbeth Ros Vestergaard, 10

Svend Overgaard, 33

Malene Toft, 53

Eva Lange, 59

Rune Bjørlund Madsen, 55

(Rune trækker efterfølgende sit kandidatur, da han gerne ser flere kvinder i bestyrelsen, og han allerede har funktion som suppleant).

Valgt blev:

1.	Grethe Wissing, 1
2.	Svend Overgaard, 33
3.	Eva Lange, 59

Valgt ved skriftlig afstemning.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Bestyrelsen består herefter af:

1. formand	Morten Bøcker, 163
2.	Svend Overgaard, 33, nyvalgt
3.	Grethe Wissing, 1, nyvalgt
4.	Eva Lange, 59, nyvalgt
5.	John Gross (næstformand), 78
6.	Peter Bjerrum, 140
7.	Pierre Madsen, 68

6.2. Bestyrelsessuppleanter:

1.	Niels C. Jensen, (2. suppleant) 89
2.	Rune Bjørlund Madsen (1. suppleant), 55

Niels C. Jensen, 89, er på genvalg som suppleant til bestyrelsen, genopstiller.

Malene Toft, 53, opstiller som suppleant.

Der blev stemt om pladsen som 2. suppleant. Rune Bjørlund Madsen fik flest stemmer.

6.3. Revisorer:

Valgt blev:

1.	Bjarne Holst, 56 - genvalgt
2.	Tove Jørgensen, 103 - genvalgt

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

7. Valg til fælleshusudvalg (fælleshusudvalget består af 5 medlemmer)

Tre pladser er på valg. Valgt blev:

1.	Mathilde Madsen, 68
2.	Anne-Marie Hansen, 142
3.	Dorthe Barsøe, 185

Fælleshusudvalget består herefter af:

1.	Dorthe Barsøe, 189
2.	Anne-Marie Hansen, 142
3.	Mathilde Madsen, 68
4.	Wendy Larsen, 35
5	Beth Wedel, 2

8. Nedsættelse af festudvalg til sommerfesten

Udvalget består i 2024 af:

1.	Rune Bjørlund, 55
2.	Nicolai Kildahl, 135
3.	Henrik Zachariae, 58
4.	Malte Moll Wingender, 173

Der er altid plads til flere i festudvalget.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

9. Gennemgang og tilmelding til øvrige udvalg, samt oprettelse af evt. nye udvalg:

9.1. Legeplads- og fastelavnsudvalg

Udvalget består af:

1.	Sissel Nyskov Irgens-Møller, 182
2.	Rasmus Døssing Mortensen, 32
3.	Nicolas Riisager Knudsen, 170
4.	Neel Teilmann, 51

9.2. Webudvalg

Udvalget består af:

1.	Søren Brunsgaard Petersen, 183
2.	Catharina Türmer, 6

9.3. Fibernetudvalg

Udvalget består af:

1.	John Gross, 78
2.	Morten Bøcker, 163

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

9.4. Markedsudvalg - høstfest (1. søndag i oktober)

Udvalget består af:

1.	Pia Frankel, 52
2.	Anne-Marie Hansen, 142
3.	Berit Strømgaard, 111

9.5. Loppemarkedsudvalg

Udvalget består af:

1.	Anne-Marie Hansen, 142
2.	Pernille Zangenberg, 94
3.	Karin Damhus, 104

Loppemarkedet bliver i år den 26. maj, der kommer et opslag på FB snarest.

9.5. Juletræstændingsudvalg

Udvalget består af:

1.	Kim V. Marinussen, 126
2.	Jane Marinussen, 126

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

9.6. BRT-udvalg

Udvalget består af:

1.	Peter Bjerrum, 140
2.	Anne-Marie Hansen, 142
3.	Nicolai Kildahl Juul, 135
4.	Morten Bøcker, 163
5.	Dorte Halling, 17
6.	Niels C. Jensen, 89
7.	Rune Bjørlund Madsen, 55

9.7 Vandudvalg

Udvalget består af:

1.	Steffen Lav, 50
2.	Per Munch-Andersen, 120
3.	Pierre Mads Madsen, 68
4.	John Gross, 78
5	Dorte Halling, 17

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

9.8 Områdeudvalg

Udvalget består af:

1.	Maggie Andersen, 157
2.	Wendy Larsen, 35
3.	Else-Marie Mensing, 160

9.9 Bystævneparkudvalg

Udvalget består af:

1.	Catharina Türmer, 6
2.	Helle Andresen, 168
3.	Gert Korvig, 62
4.	Kaare Fries Lustrup, 28
5.	Helen Maria Lustrup, 28
6.	Susanne Bjerregaard, 62
7.	Peter Bjerrum, 140
8.	Niels C. Jensen, 89

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

9.10. Visionsudvalg

Udvalget består af:

1.	Svend Overgaard, 33
2.	Peter Bjerrum, 140
3.	Grethe Wissing, 1
5.	Pia Frankel, 52
6.	Lone Tonsgaard, 167

9.11 Skraldecaféudvalg

Udvalget består af:

1.	Maggie Andersen, 167
2.	Beth Wedel, 2
3.	Hans Foldal, 150
4.	Allan Larsen, 35

Skraldecaféudvalget påpeger, at Birkevængere bør være bedre til at sortere deres skrald oppe ved skraldeskuret. Pierre anfører, som skraldemand, at er man i tvivl om, hvor et bestemt produkt hører til i sin sortering, så smid det helst i restaffald.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

10. Eventuelt

Der foreslås indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling ift. genbehandling af forkastede forslag 4.2. Andelshaver i nr. 10 tager selv teten ift. indkaldelse.

En andelshaver påpeger, at man bør kunne stille ændringsforslag på generalforsamlinger, som er fordyrende ift. kontingentet.

Snemændene efterlyser nye snemænd til næste års snesæson.

Den 7. april er der fælles skraldeindsamling i Birkevang, sæt kryds i kalenderen.

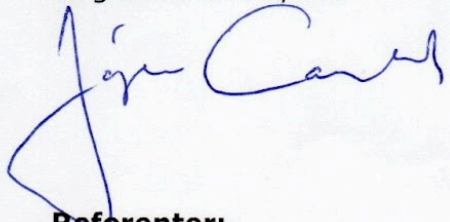
Bestyrelsesformanden slutter af med at takke Søren Bruunsgaard, Lone Tonsgaard og Lotte Seheim for deres store indsats i bestyrelsen, og siger tillykke til de nyvalgte bestyrelsesmedlemmer.

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

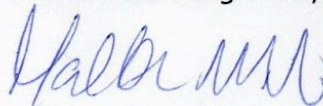
Underskrifter:

Dirigenter

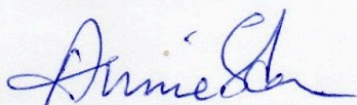
Jørgen Carlslund, 113



Malte Molt Wingender, 173

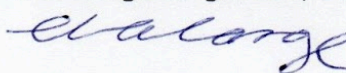


Referenter:



Annie Storm, 42

Eva Lange Jørgensen, 59

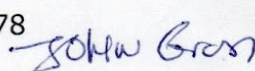


Bestyrelsen:



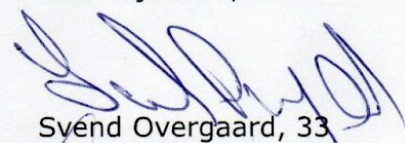
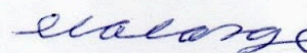
Morten Bøcker, 163 (formand)

John Gross, 78

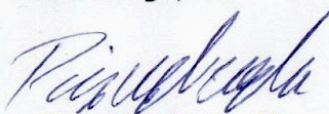


Peter Bjerrum, 140

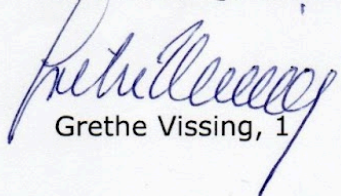
Eva Lange, 59



Svend Overgaard, 33



Pierre Madsen, 68



Grethe Vissing, 1

Rune Bjørlund Madsen, 55



Niels C. Jensen, 89



Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Bilag 3

REGNSKAB 2023 OG FORSLAG TIL BUDGET 2024

for ANDELSSELSKABET BIRKEVANG

INDTÆGTER:	Budget 2023	Regnskab 2023	Budget 2024
------------	----------------	------------------	----------------

Kontingent	1.008.000	1.008.000	1.008.000
Grundskyld	2.828.869	2.828.869	1.520.882
gebyrer	10.000	9.784	10.000
fibernet indtægter til 1.1.2028	295.659	295.659	295.659
Salg af grus	1.000	1.350	1.500
Indtægter i alt	4.143.528	4.143.662	2.836.041

UDGIFTER:

Grundskyld	2.824.638	2.824.638	1.519.600
Renovation	4.125	4.125	4.125
Rottebekæmpelse	2.023	2.023	2.023
Vand	325.000	324.910	325.000
Offentlige/realkredit udgifter ialt:	3.155.786	3.155.696	1.850.748

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Administrationsomkostninger:

Rådgivning (advokat mv.)	40.000	90.575	100.000
Kontorartikler	5.000	828	5.000
Forsikringer	40.000	42.374	50.000
Gebyrer, pbs, netbank og renter	25.000	18.348	25.000
Fælleshus/fællesarealer - el, parknet mv.	60.000	51.852	60.000
Øvrige (blomster, gaver mv.)	5.000	9.151	10.000
Administrationsudgifter ialt:	175.000	213.128	250.000

Fælles aktiviteter:

Hjemmeside	0	350	500
Fælleshus/skralde cafe	5.000	7.172	7.000
Fastelavn	1.500	850	
Juletræsfest, høstfest, loppemarked og fastelavn	19.000	17.718	20.000
Sommerfest	50.000	44.734	50.000
Generalforsamling	15.000	15.856	25.000
Køb af grus	5.000	7.500	10.000
Øvrige	3.000	0	3.000
Fælles aktiviteter i alt	98.500	94.180	115.500

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Løn og honorarer:

Formandsløn	72.000	69.188	72.000
Bestyrelse og vand honorarer	28.700	27.200	27.200
Kasserer	56.500	55.031	56.500
Snemand, havemand, rengøring, småjobs mm.	40.000	48.820	60.000
Digitalisering herunder web	15.000	3.848	15.000
Løn i alt	212.200	204.087	230.700

Vedligeholdelses/forbedring:

Fælles bygninger og areal også asfaltrep.:	50.000	27.267	230.000
Fibernettet	1.000	851	1.000
Småting til vedligeholdelse	3.000	5.848	10.000
Tekniske installationer:	120.000		120.000
kloak		59.625	
vandedninger		18.106	
traktor og plæneklipper		2.553	
Hjertestarter		0	
Hensat til fibernet-vedligeholdelse	20.000	20.000	20.000
Hensat til vedligeholdelse	50.000	50.000	50.000
Vedligeholdelse/forbedring i alt	244.000	184.250	431.000

Legeplads:

Forbrug	20.000	18.274	20.000
Legeplads, hensættelse	18.000	18.000	18.000
Legeplads i alt	38.000	36.274	38.000

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Udgifter vedtaget på generalforsamling:

Legeplads ekstrabevilling 2023	30.000	32.440	
Asfalt 2023	500.000	485.779	
Udgifter i alt før afskrivninger	4.453.486	4.405.834	2.915.948
Resultat før afskrivninger	-309.958	-262.172	-79.907

Afskrivning (alene værdiregulering og ikke en udgift)	265.000	265.192	265.000
Resultat efter afskrivninger	-574.958	-527.364	-344.907

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Aktiver

Anlægsaktiver

Matr. 2864 Husum, pr. 1.1.2023	83.077.600	
justering 2023	289.373.400	
grundværdi pr. 31.12.2023		372.451.000
Miljøstation pr. 1.1.2023	56.171	
afskrivning 2023	14.042	
værdi 31.12.2023		42.129
Fælleshus & garage pr. 1.1.2023	9.650	
afskrivning 2023	1.150	
værdi 31.12.2023		8.500
Fibernet pr. 1.1.2023	1.750.000	
afskrivning 2023	250.000	
værdi 31.12.2023		1.500.000
Anlægsaktiver i alt		374.001.629

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Likvide midler:

Fælleshus/skralde cafe regnskab

beholdning 1.1. 2023	2092	
resultat 2023	-2172	
beholdning 31.12.2023		-80
Kasse		-8.683
Fælleskasse driftskonto		1.243.134

Likvide i alt: **1.234.371**

Tilgode kontingent/grundskyld/fiber 3.633

Aktiver i alt: **375.239.633**

Bemærkning vedr. Fibernettilgodehavender:

Birkevangs tilgodehavende fra medlemmer er i alt		1.502.933
	minus indbetalt 23	-295.659
	rest	<u>1.207.274</u>

Passiver

Egenkapital

Saldo 1.1.2023	85.958.091
justering grund 2023	289.373.400
årets resultat	-527.364

Saldo 31.12.2023 **374.804.127**

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Hensættelser:

Vedligeholdelse, saldo 1.1.2023	172.584	
Hensat i 2023	50.000	
Årets forbrug	0	
<hr/>		
Saldo 31.12.2023		222.584
Legeplads/børn, saldo 1.1.2023	0	
Hensat i 2023	18.000	
Årets forbrug	18.000	
<hr/>		
Saldo 31.12.2023		0
Fibernet, saldo 1.1.2023	109.461	
Hensat i 2023	20.000	
Årets forbrug	0	
<hr/>		
Saldo 31.12.2023		129.461

kortfristet gæld:

AM+a-skat		72.348
feriepenge		11.113

Passiver i alt: 375.239.633

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Revisionspåtegning

Regnskabet er revideret d. 11. 01. 2024

Alle bilag samt kasse - og bankbevægelser er gennemgået.

Årsregnskabet giver et retvisende billede af resultatet og af foreningens aktiver og passiver.

Foreningens midler er anvendt i overensstemmelse med generalforsamlingens og bestyrelsens beslutninger.

Bjarne Holst (nr. 56)

Tove Jørgensen (nr. 103)

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Bilag 4

Regnskab for Birkevangs fælleshus 2023

	Ind	Ud
Udlejning	17.080	
fra Birkevangs budget til skraldecafeen	5.000	
Rengøringsmidler/Kaffe/kage mm		5.701
Gas		477
Inventar		14.765
Vinduespudsning		2.140
Diverse		1.169
<hr/>		
Sum	22.080	24.252
Resultat	-2.172	
Saldo primo	2.092	
Saldo Ultimo	-80	

Regnskabet er revideret d. 11.01.24

Alle bilag gennemgået - ingen bemærkninger

Bjarne Holst (nr. 56) Tove Jørgensen (nr. 103)

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsselskabet Birkevang 17. marts 2024

Regnskab for Birkevangs sommerfest 2023

	Ind	Ud
Mad	12.300,00	25.119,95
Kaffe/kage	1.340,00	678,25
Banko	2.805,00	0,00
Baren	6.562,00	6.439,29
Musik/underholdning		12.121,50
Diverse		1.451,00
Leje af telt + borde		21.931,25
Sum	23.007,00	67.741,24
Resultat		-44.734,24

Regnskabet er revideret d. 11.01.2024

Samtlige bilag er gennemgået - ingen bemærkninger

Bjarne Holst (nr. 56)

Tove Jørgensen (nr. 103)