

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Medlem	Tilstede	Afbud
Morten	x	
John	x	
Peter	x	
Pierre	x	
Svend	x	
Grethe	x	
Eva	x	
Niels		x
Rune		x

Punkt 1	Emne: Hvad rører der sig i Birkevang? Og henvendelser fra andelshaverne
<u>Sagsfremstilling:</u> Under dette punkt er det tanken at tage emner op, som ikke er dækket af dagsordenens punkter. Der kan ikke tages beslutninger under dette punkt.	
<u>Referat:</u> <ol style="list-style-type: none">1. Fra skraldeudvalget har der været kritik af forkert og manglende affaldssortering ved det fælles skraldeskur, hvilket også har været meldt ud på Facebook. Bestyrelsen vil sørge for at indskærpe reglerne omkring sortering yderligere samt hænge info op om dette ved skraldeskuret.2. Der har været meldt forekomst af rotter på flere parceller. Én af forekomsterne har været pga. brud på et kloakrør. Bestyrelsen vil sende en reminder ud om, hvordan man som andelshaver skal forholde sig, hvis man ser en rotte i Birkevang. Det <u>skal</u> meldes til kommunen, hvis man ser en rotte, uanset om det er ude eller inde. Benyt formularen på kommunens hjemmeside.	
Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj 2024	

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Punkt 2	Emne: Godkendelse af referat af generalforsamlingen
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. På mødet i april meddelte Niels, at han havde nogle rettelser til referatet. Der kan også være præciseringer fra andre bestyrelsesmedlemmer. De fremlægges, skrives ind, og referatet godkendes. Herefter sendes det til godkendelse hos dirigerterne og distribueres til andelshaverne, så snart godkendelse foreligger.	
<u>Beslutning:</u> 1. Det skal opdateres, hvem der sidder i Visionsudvalget. Nuværende medlemmer af visionsudvalget er: Svend Overgaard (33), Peter Bjerrum (140), Grethe Wissing (1), Lone Tonsgaard (167) og Pia Frankel (52). Morten sørger for at skrive det ind i referatet, så det snarest muligt kan godkendes endeligt og sendes ud.	
Ansvarlig: Morten Dato: 1. maj 2024	

Punkt 3	Emne: Skellet mod syd
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Som aftalt har vores advokat været i dialog med ejeren af nabogrunden, og vi har foreslået et forlig på basis af afsætning af ejendomsgrænsen, som vores landinspektør har foretaget efter aftale med naboen. Der synes at kunne opnås enighed om skellet og om, at vi skal dele udgiften til et nyt hegn, men naboen kræver, at vi (andelsselskabet) skal forpligte os til, at "alle bygninger opført i strid med gældende byggelov og i Bygningsreglementet for tæt på skel skal fjernes inden 8 uger fra forligets indgåelse." Det kan (og vil) vi ikke, da det er forhold, der vedrører det enkelte medlem. Naboen truer derfor med at stævne både andelsselskabet og den enkelte andelshaver, som han mener har gjort noget ulovligt. Morten har via advokaten understreget over for naboen, at andelsselskabet ønsker at følge love og regler og indgå et forlig. Men vi kan naturligvis ikke handle ud over vores beføjelser.	
<u>Beslutning:</u> 1. Der skal sendes information ud til de berørte andelshavere ud til sydskellet om, at en potentiel stævning mod foreningen og de berørte andelshavere (i værste fald) kan være på vej. Men indtil der reelt foreligger en stævning afventer og følger bestyrelsen situationen i samarbejde med foreningens advokat. Bestyrelsen inviterer gerne de berørte andelshavere til et info-møde sammen med foreningens advokat, hvis det ønskes.	
Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj 2024	

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Punkt 4	Emne: Skellet mod nord
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Svend og Morten har holdt møde med andelshaveren. Vi har aftalt følgende: Vi meddeler kommunens landinspektør, at vi ønsker at gå videre med deres Forslag 1. Det vil sige, at skellet afsættes, og at der ikke tilkøbes jord. Endvidere aftales det med landinspektøren, at to medlemmer af bestyrelsen deltager i afsætning af skellet. Valget af Forslag 1 betyder, at "det opsatte hegn, genstande, huller med mere omkring nr. 10 skal fjernes."	
<u>Beslutning:</u> 1. Bestyrelsen godkender aftalen, og Forslag 1 kan derfor sættes i gang. Morten og Svend sørger for at skrive et notat til hjemmesiden om, at sagen nu er lukket på tilfredsstillende vis for alle parter. <i>Ansvarlig: Morten og Svend Dato: 1. maj 2024</i>	

Punkt 5	Emne: Byggesag: Hf. Birkevang 14
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Byggeudvalget har behandlet projektet. Udvalget indstiller, at andelshaverne kan få fuldmagt til at indsende det til byggesagsbehandling hos Københavns Kommune, idet der er skåret 1,75 kvm. af grundplanet, så bebyggelsesprocenten holder sig på 25.	
<u>Beslutning:</u> 1. Bestyrelsen meddeler fuldmagt til andelshaverne i nr. 14 til at indsende projektet til byggesagsbehandling i Københavns Kommune. <i>Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj 2024</i>	

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Punkt 6	Emne: Godkendelse af sekundær bebyggelse
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. John, Svend og Morten har holdt møde med en brandrådgiver for at få besvaret et spørgsmål i forbindelse med godkendelse af sekundær bebyggelse på basis af en præaccepteret løsning i BR 18. Det har skabt fuld klarhed over reglerne i Bygningsreglementets bilag 1b, som omhandler de præaccepterede løsninger. Vi indstiller derfor til bestyrelsen, at vi fortsætter med at behandle ansøgninger om skure, carporte, drivhuse og lignende på basis af de præaccepterede løsninger, og at betingelserne for en godkendelse samt de gældende regler for sekundær bebyggelse i BR 18 meddeles ansøgeren skriftligt som forudsætninger for en given godkendelse. (Se bilag til dagsorden - side 8)	
<u>Beslutning:</u> 1. Bestyrelsen kan godkende, at Byggeudvalget fortsætter med at behandle ansøgninger om skure, carporte, drivhuse og lignende sekundær bebyggelse (ikke til beboelse) på basis af de præaccepterede løsninger i BR 18. <i>Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj 2024</i>	

Punkt 7	Emne: Byggesag: Hf. Birkevang 23
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Andelshaveren har ansøgt om godkendelse af et skur på 11,7 kvm. opført på basis af den præaccepterede løsning 4.4.23 i BR 18. Det indstilles til bestyrelsen, at byggeriet godkendes, og at andelshaveren skriftligt meddeles de betingelser og forudsætninger, godkendelsen er givet under.	
<u>Beslutning:</u> 1. Bestyrelsen følger byggeudvalgets indstilling og godkender byggeriet. <i>Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj 2024</i>	

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Punkt 8	Emne: Byggesag: Hf. Birkevang 32
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Andelshaveren har ansøgt om godkendelse af et skur på 23,2 kvm. opført på basis af den præaccepterede løsning 4.4.23 i BR 18. Det indstilles til bestyrelsen, at byggeriet godkendes, og at andelshaveren skriftligt meddeles de betingelser og forudsætninger, godkendelsen er givet under.	
<u>Beslutning:</u> 1. Bestyrelsen følger byggeudvalgets indstilling og godkender byggeriet.	
Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj 2024	

Punkt 9	Emne: Fælles arbejdsdag
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Fælles arbejdsdag blev en stor succes med mellem 45 og 50 aktive. Vi fik udført mange af de planlagte opgaver. Deltagerantallet er nu så højt, at det kan overvejes at oprette flere arbejds hold. Forslag: Næste Fælles arbejdsdag søndag den 6. oktober 2024.	
<u>Beslutning:</u> 1. Bestyrelsen kan godkende forslaget om fælles arbejdsdag 6. oktober 2024. Opgaverne med at tætte tagrenden på skraldeskuret og sætte stolper op blev ikke færdiggjort, så det skal klares på næste arbejdsdag. Til næste gang skal der være mere klarhed omkring, hvem der medbringer hvilket værktøj og hvem, der er tovholder på hvilke arbejdsopgaver på dagen. Samtidig vil det være bedre, hvis Fælleshuset kan benyttes til spising. Bestyrelsen planlægger videre på bestyrelsesmødet i august.	
Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj	

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Punkt 10	Emne: Etablering af genbrugsstationer på Birke Allé
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Bestyrelsen og skraldeudvalget har undersøgt mulighederne for at anlægge to genbrugsstationer i hver ende af Birke Allé – som aftalt med Københavns Kommunes genbrugskonsulent. Vi er – i dialog med andelshaverne, som får stationerne tæt på deres hække – kommet frem til, at den ene station anlægges på den sydlige rabat ved udgangen til Ærtebjergvej, idet de to beholdere til plastik og pap placeres på asfalten op ad portalen, indtil stationen er anlagt. Den anden station anlægges på rabatten ud for Birkevang 156 op til skellet til Birkevang 146.	
<u>Beslutning:</u> 1. Bestyrelsen godkender ovenstående forslag til placering, men det skal undersøges yderligere, om foreningen har lov til at placere genbrugsstationerne på rabatten i begge ender.	
<i>Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj 2024</i>	

Punkt 11	Emne: Reparation af asfalskader
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Der er aftalt gennemgang af asfalskader med LT Asfalt mandag den 13. maj kl. 8. Det vil være formålstjenligt at få rensede asfaltkanterne i den nordlige del af Birkevang for græs – om muligt før den 13. Morten foreslår, at vi sender en mail og opfordrer andelshaverne til at skrabe kanterne fri.	
<u>Beslutning:</u> 1. Bestyrelsen godkender forslaget om at sende en mail ud til andelshaverne om at skrabe kanterne fri, inden reparationerne af asfalten går i gang. Morten og Svend står for besigtigelsen af skaderne sammen med LT Asfalt den 13. maj.	
<i>Ansvarlig: Morten og Svend Dato: 1. maj 2024</i>	

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Punkt 12	Emne: Opfølgning på igangværende sager – nyt fast punkt
<u>Sagsfremstilling:</u> <ol style="list-style-type: none">1. Birkevang 165 – lovliggørelse af byggeri2. Birkevang 186 – lovliggørelse af skur3. Birkevang 147 – lovliggørelse af skur4. Birkevang 167 – terrasse5. Birkevang 137 – afslutning af sag om ulovligt byggeri6. Birkevang 57 og 58 – afklaring af skel	
<u>Beslutning:</u> <p>Bestyrelsen beslutter at udsætte punkt 12 til næste bestyrelsesmøde, hvor hver sag gennemgås grundigt.</p> <p><i>Ansvarlig:</i> Bestyrelsen <i>Dato:</i> 1. maj 2024</p>	

Punkt 13	Emne: Fældning af træ i Birkevang 165
<u>Sagsfremstilling:</u> <ol style="list-style-type: none">1. Bestyrelsen har – efter møder og samtaler med de berørte og i henhold til vedtægterne – besluttet, at det store træ i nr. 165 skal fældes senest pr. 1. juni. Årsagen er, at det er til stor gene for naboen og genboen. Svend ønsker sagen på dagsordenen igen.2. Henvendelse fra andelshaver i nr. 162 om betaling af træfældning.	
<u>Beslutning:</u> <ol style="list-style-type: none">1. Bestyrelsen har detaljeret gennemgået sagens historik og sagsfremstilling og har ud fra dette besluttet at afvente fristen for fældning 1/6 2024, før bestyrelsen foretager sig yderligere.2. Andelsselskabet har ikke mulighed for at betale for en ydelse, der udføres på en andelshavers private parcel. <p><i>Ansvarlig:</i> Bestyrelsen <i>Dato:</i> 1. maj 2024</p>	

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Punkt 14	Emne: Træer på legepladsen - biodiversitet
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Niels foreslår, at bestyrelsen tager stilling, hvor der plantes nye træer på Birkevangs fællesarealer, efter at der er blevet fældet tre træer på legepladsen. Ligeledes bedes bestyrelsen forholde sig til, hvordan vi sikrer biodiversiteten i Birkevang, bl.a. med baggrund i vores fælles visioner fra 2023.	
<u>Beslutning:</u> 1. Punkt 14 udskydes til næste bestyrelsesmøde. <i>Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj 2024</i>	

Punkt 15	Emne: Opfølgning vedr. fjernvarme
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Hofor har ændret leveringsbetingelser og sat priserne på tilslutning til fjernvarme voldsomt i vejret. Vi har igangsat en "politisk aktivitet". Er der noget at rapportere? Skal vi foretage os yderligere? Morten har skrevet til Hofors ledelse, som ikke svarer på henvendelsen.	
<u>Beslutning:</u> 1. Punkt 15 udskydes til næste bestyrelsesmøde. <i>Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj 2024</i>	

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Punkt 16	Emne: Eventuelt
<u>Sagsfremstilling:</u> 1. Vores fælles haveanlægsansvarlige Bea har ikke længere så meget tid til opgaven. Wendy har udtrykt interesse for at overtage jobbet eller evt. dele den med Bea. Morten mødes med Bea og Wendy og taler om det.	
<u>Beslutning:</u> 1. Bestyrelsen godkender beslutningen om Wendy og Bea som evt. nye fælles haveansvarlige.	
<i>Ansvarlig: Bestyrelsen Dato: 1. maj 2024</i>	

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Bilag til pkt. 6

Forudsætninger i BR 18 for godkendelse af en sekundær bebyggelse på basis af en præaccepteret løsning:

Anvendelseskategori 1 og risikoklasse 1:

Anvendelseskategori 1 omfatter bygningsafsnit til dagophold, hvor de personer, som normalt opholder sig i bygningsafsnittet, alle har kendskab til bygningsafsnittets flugtveje og er i stand til ved egen hjælp at bringe sig i sikkerhed.

Brandklasse 1 omfatter byggeri i risikoklasse 1, hvor brandsikringen sker ud fra præaccepterede løsninger. Der er tale om simpelt og traditionelt byggeri, der er kendetegnet ved, at personer, der opholder sig i byggeriet, er bekendt med byggeriets flugtveje og på let vis selv kan bringe sig i sikkerhed på terræn i det fri.

Byggeriets art og anvendelse:

Ved sekundær bebyggelse forstås garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

Sekundær bebyggelse skal leve op til de regler, der er gældende på tidspunktet for opførelsen.

Sekundær bebyggelse må ikke anvendes til beboelse, dvs. til længerevarende ophold. Dette gælder, selvom den sekundære bebyggelse opfylder kravene til en bolig. Det er således den anvendelse, der er givet byggetilladelse til, der er afgørende for byggeriets lovlige anvendelse.

Hvis sekundær bebyggelse opføres nærmere skel mod nabo og sti end 2,5 meter, skal bygningen opfylde følgende betingelser:

- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag må være højere end 2,5 meter over terræn eller det af kommunen for bygningen fastsatte niveauplan. Placeres bebyggelsen på et skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner fastsat af kommunen. I de tilfælde, hvor kommunen skal fastsætte et eller flere niveauplan, vil der være krav om byggetilladelse. Såfremt højden målt fra lodret terræn ikke overstiger de i byggeretten fastsatte grænser for højde samt afstand til skel, kan bebyggelsen opføres uden fastsættelse af niveauplaner.
- De sider, der vender mod skel, må ikke have en samlet længde på mere end 12 meter. Det er alene bygningens længste side, der medregnes. Også i dette tilfælde er det den samlede længde af al sekundær bebyggelse på grunden, der er afgørende for, om kravet er overholdt.
- Der må ikke udføres vinduer, døre eller andre åbninger i den side, der vender mod skel mod nabo og sti.
- Tagvand skal holdes på egen grund. Man skal altså sørge for, at tagvandet ikke løber ind på naboens grund.

Hf. Birkevang bestyrelsesmøde

Onsdag den 1. maj 2024

Krav om registrering i BBR

Når man har opført sekundær bebyggelse, der ikke kræver byggetilladelse, skal man også huske at meddele oplysninger om byggeriet til Bygnings- og Boligregistret (BBR). Det er kommunalbestyrelsen, der opdaterer oplysninger i BBR, men det er boligejerens ansvar, at oplysningerne er korrekte. Alle bygninger på grunden skal som udgangspunkt være registreret i BBR.