

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Birkehaven

Torsdag den 24. oktober 2024

Til generalforsamlingen var 24 andele repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt. Fra DEAS deltog ejendomsadministrator Adela Delic og fra A/B Aspehavens bestyrelse deltog fmd. Helle Rasmussen.

Ad pkt. 1: Valg af dirigent.

Formand Lis Bagger-Hansen nr. 17 bød velkommen og foreslog Adela Delic, DEAS, som blev enstemmigt valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet jf. §§ 25 og 26 i vedtægterne. Dagsorden og årsrapport blev omdelt den 09.10.2024.

Erik Petersen nr. 17 blev valgt som referent.

Ad pkt. 2: Bestyrelsens beretning.

Efter den ordinære generalforsamling i oktober 2023 konstituerede den valgte bestyrelse sig på denne måde:

Formand	Lis Bagger-Hansen
Næstformand	Kenneth Bøggild Larsen
Sekretær	Karen Faaborg
Kasserer	Charlotte Ellingsgaard
Alm. medl.	Bjarne Sewohl
Suppleanter	Sara Rottbøll
	Morten Vogelius

Udover at varetage foreningens daglige drift har bestyrelsens største opgaver i det forgangne år været at gennemføre de på generalforsamlingen vedtagne beslutninger om at få udskiftet samtlige vinduer i alle boliger til 3-lags energivinduer og etablering af 2 ladestandere.

Begge dele kom til at optage meget tid både på og imellem årets bestyrelsesmøder.

Vinduerne

I løbet af foråret fik vi etableret det lån, som skulle finansiere en stor del af udgiften til de nye vinduer og i slutningen af maj måned kunne firmaet *Lysgaard vinduer & døre* sætte de første vinduer i.

Alle andelshavere fik udleveret en arbejdsplan, men allerede kort efter start blev det klart, at arbejdet gik hurtigere end forventet. På nær en bolig var alle vinduer sat i, inden firmaet gik på ferie i juli måned.

Tilbage stod en gennemgang for evt. fejl og mangler samt isætning af kroge på nogle af de dobbelte redningsvinduer - primært i etagehusene - og på de dobbelte havedøre. Dette arbejde blev afsluttet i starten af oktober.

Da hele vores vinduesprojekt startede, gik vi ud fra, at de gamle vinduer bare skulle erstattes af nogle nye identiske, men forbedrede vinduer med 3 lag glas. Ret hurtigt viste det sig dog, at der med de nye vinduer kom både nye muligheder, men også flere udfordringer end vi havde forestillet os.

Flere andelshavere udtrykte ønske om tophængte vinduer, hvis det var muligt. Dette ønske ville vi gerne tilgodese, da de tophængte vinduer øger muligheden for at lufte ud, selv i regnvejr. Samtidig skulle vi sørge for en så vidt muligt ensartet løsning for alle boliger.

Undervejs stødte vi også ind i en problematik omkring lovbefalede redningsveje i alle boliger og til sidst viste det sig, at der var lavet om på konstruktionen af netop redningsvinduerne, så disse ikke kunne leveres med kroge på fra fabrikens side.

Det endte med at blive en lang og lidt besværlig proces, inden alt til sidst faldt på plads.

Ladestanderne

Som forventet var der lang leveringstid, men endelig fik vi i marts måned etableret de to ladestanderne. Gravearbejde, elektrikerarbejde og opsætning af standerne forløb heldigvis uproblematisk.

Samtidig med at ladestanderne blev bestilt, begyndte vi i bestyrelsen at diskutere de praktiske forhold og et reglement for brug af standerne. Selvom der indtil videre kun var to andelshavere med el-bil, ville vi tage højde for at antallet formentlig vil stige, samtidig med at gæster hos alle andelshavere også skulle kunne benytte standerne.

Vores p-plads har altid været skiltet med, at den er privat. Den rummer kun plads til en bil pr. andelshaver og kan på dage med f.eks. en del gæster i foreningen nemt blive fyldt op - især, når 4 af pladserne er reserveret til opladning.

På grund af standernes placering ville vi derfor også gerne have et system, som gør det muligt at tjekke, om der kommer folk udefra uden tilknytning til foreningen for at lade.

Morten nr. 3 og Terese nr. 51 kom efter forårets havedag med et udspil og efter megen snak frem og tilbage godkendte bestyrelsen en ordning, hvor der skal benyttes en såkaldt lade p-skive til brug for andelshaverne og deres gæster. Alle boliger har modtaget én. Hvis systemet ser ud til at fungere og der er flere, der får elbiler er det meningen, at hver husstand får en skive mere, så man har én både til sig selv og én til evt. gæster.

Det er også Morten og Terese, der har udformet og lavet skiverne, der endte med at blive ret professionelle i deres udseende.

Vi håber, at andelshaverne og deres gæster vil huske at bruge skiverne.

Valuarvurdering

Foreningen plejer hvert år i forbindelse med afslutningen på et regnskabsår at få foretaget en valuarvurdering. Denne vurdering er sammen med vores regnskab med til at sætte prisen på vores boliger. I april måned blev der vedtaget en ny lov, så gyldigheden for en valuarvurdering blev forlænget fra 1,5 år til 3,5 år. Vi så derfor en mulighed for ikke nødvendigvis at bruge penge på en ny før om et par år.

Da regnskabsloven ikke også var blevet lavet om, besluttede vi at få lavet en ny vurdering alligevel. Havde vi genbrugt vurderingen fra sidste år, ville det nemlig have kostet os en næsten lige så stor ekstraudgift til revisor.

Samtidig kunne vi også se frem til en forhøjelse af foreningens værdi på grund af de nye vinduer og ladestanderne. Denne stigning vil dog først træde igennem i næste regnskabsår.

Vedligehold

Selvom det ind imellem koster nogle penge, er det i alles interesse at vores forening bliver vedligeholdt.

Ikke bare i det daglige, men også når foreningens værdi bliver sat af en valuar.

Inden vurderingen bliver givet, får vi altid besøg af en fra valuarfirmaet, der både tilser en eller flere boliger indvendigt og går en tur rundt i foreningen for at se, hvordan hele området med fællesarealer og bygninger fremstår - også i forhold til vedligeholdelse.

Nogle gange har de også været inde og se fælleshuset.

De grønne fællesarealer

Haveudvalget har traditionen tro stået for både planlægning af havedage forår og efterår samt uddelegerede arbejdsopgaver hen over sommerhalvåret. Tom (nr. 9) har ligesom de tidligere år sørget for vedligehold af vores maskiner til både græsslåning og hækklipning - og om nødvendigt sørget for indkøb af nye.

Engen blev i sidste halvdel af september slået og græsset kørt væk. Udgiften til dette deles ligeligt imellem Aspehaven og Birkehaven og bestilles hvert år af Birgitte (nr. 5), som har kontakten til høslætfirmaet.

Rensning af tagrender

I sidste halvdel af maj måned fik vi rensset vores tagrender og regnvandsbrønde. Ved at have en fast aftale med rensning hvert andet år får vi rabat hos firmaet *Grønt og gråt*. Samtidig med at de renser, laver de også en billeddokumentation af tagrenderne, som de efterfølgende sender til os.

Hjemmesiden

Vores hjemmeside bliver løbende opdateret af Henrik i nr. 15. Her ligger der mange nyttige oplysninger. Både dokumenter efter generalforsamlinger, alle numre af Birkenyt, udlejningsbetingelser for fælleshuset og meget, meget mere. Senest er der lagt brugervejledning og noget om vedligeholdelse af de nye vinduer ind under **Boliger**. En stor tak til Henrik for altid at handle hurtigt, når siden skal opdateres.

Fælleshuset

Der er et pænt brug af vores fælleshus. Begge foreninger anvender huset til deres møder og der er en rimelig god udlejning af både sal og værelser.

Fælleshusudvalget har i det forløbne år afholdt to møder - et i januar og et i august. Her blev der snakket om bl.a. rengøring, vedligehold og økonomi.

Hjertestarter

I det forløbne år har hjertestarteren, som vi har fælles med Aspehaven, været i brug til en person i lokalområdet. Heldigvis overlevede den pågældende og via vores serviceabonnement blev hjertestarteren efterfølgende gjort klar til brug igen og sat på plads.

På bestyrelsens vegne

Lis Bagger-Hansen

Formanden havde en enkelt kommentar til beretningen: I trekantbedet mellem nr. 55 og 57 vil rododendronerne og "savannetræet med røde bær" blive beskåret i løbet af vinteren.

Birthe, nr. 37 mente ikke, man var blevet hørt i forbindelse med evt. isætning af mattede ruder i badeværelsevinduerne, selvom mindst tre andelshavere (Terese, nr. 49, Vivian, nr. 59 og Birthe) på GF i 2023 havde udtrykt ønske om det. Birthe fandt derfor beslutningsprocessen udemokratisk, når bestyrelsen egenrådigt traf beslutningen.

Lis svarede, at bestyrelsen havde valgt de klare vinduer i badeværelserne for at tilgodese flere forskellige ønsker i forhold til hel, delvis eller ingen mattering – både hos nuværende, men også fremtidige andelshavere.

Herefter blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.

Ad pkt. 3: Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisorberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Adela Delic, DEAS gennemgik årsrapport 2023/2024 i hovedtræk og bemærkede, at der ikke er taget forbehold fra revisors side. Uden bemærkninger fra forsamlingen blev

årsrapporten samt andelskronen på 13,1961 godkendt enstemmigt.

Den maksimale andelsværdi pr. bolig fremgår af bilag til regnskab 2023/2024, note 16.

Ad pkt. 4: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen indstiller en uændret boligafgift.

Adela Delic, DEAS gennemgik budget 2024/2025 hovedtræk.

Efter en drøftelse blev budgettet for 2024/2025 godkendt enstemmigt.

Boligafgiftens størrelse fremgår af bilag til regnskab 2023/2024 note 16.

Ad pkt. 5 a: Forslag fra bestyrelsen om låneomlægning:

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at foretage omlægning af foreningens eksisterende lån i tilfælde af det vurderes fordelagtigt for foreningen. Provenuet for omlægningen skal anvendes til indfrielse af eksisterende gæld.

Bestyrelsen bemyndiges til at pantsætte ejendommen i nødvendigt omfang, omlægge lånene og hjemtage nyt lån i henhold til ovenstående. Desuden bemyndiges bestyrelsen til at under skrive samtlige låne- samt pantsætningsdokumenter i sagen og indgå fastkursaftale. I forbindelse med en låneomlægning vil der være nogle omkostninger bl.a. kurstab, tinglysningsomkostninger, ekspeditionsgebyr mv., som kan have en indvirkning på andelsværdien.

Det er en betingelse af for låneomlægningen, at lånet optages på samme vilkår som foreningens eksisterende lån. Dog med en lavere rente og mulighed for løbetidsforlængelse op til 10 år.

Forslaget er udarbejdet af bestyrelsen og DEAS i fællesskab og blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 6: Valg til bestyrelsen:

Karen Nedergaard Faaborg – genvalgt.

Bjarne Sewohl Bentzen - genvalgt.

Valg af suppleanter:

Bestyrelsessuppleant: Morten Vogelius – genvalgt.

Bestyrelsessuppleant: vakant.

Bestyrelsen er herefter sammensat som følger:

På valg:

Bestyrelsesformand Lis Bagger-Hansen, nr. 17

2025

Bestyrelsesmedlem Kenneth Bøggild Larsen, nr. 23

2025

Bestyrelsesmedlem Charlotte Ellingsgaard, nr. 29

2025

Bestyrelsesmedlem Bjarne Sewohl Bentzen, nr. 39

2026

Bestyrelsesmedlem Karen Faaborg, nr. 49

2026

Bestyrelsessuppleant Morten Vogelius, nr. 3

2025

Bestyrelsen konstituerer sig på 1. møde i november 2024

Ad pkt. 7: Valg til Fælleshusudvalg.

Kirsten Priisholm nr. 45. Modtog genvalg med akklamation.

Ad pkt.8: Valg til haveudvalg.

Ole Jørgensen nr. 57, Henrik Mahler nr. 13, og Birgitte Sølvkjær, nr. 5 - med akklamation genvalg til alle tre.

Ad pkt. 10: Valg af administrator.

DEAS genvalgt.

Ad pkt. 11: Valg af revisor.

Deloitte valgt.

Ad pkt. 12: Eventuelt.

Birthe, nr. 37: Vi har alle modtaget brev fra Hillerød Forsyning om nedkøling af fjernvarme. Bjarne, nr. 39 og Erik, nr. 17 kommenterede herpå. Bl.a. at sørge for den samme temperatur på radiatortermostaten i ALLE rum. Og så skal vi også sørge for flere udluftninger i døgnet. Det er nødvendigt, selvom vi har isat nye vinduer.

Sara, nr. 55 omtalte problemet med stormkroge. Man skal være opmærksom på evt. revner i tætningslisterne.

Birthe, nr. 37 vil gerne have undersøgt om der kan etableres "robotgræsslåning" på de store arealer. Tom, nr. 9 undersøger teknikken.

Formanden: Rattede tak til dem som får tingene til at glide: Haveudvalg – Fælleshusudvalg – Indkøb af maling – hjemmeside – el-p-skiver – gummiliste i en hoveddør. Vin og chokolade uddelt som tak.

Kl. 20:00 Med tak afsluttede dirigent og formand generalforsamlingen for god ro og orden.

Referent Erik Petersen nr. 17

Adela Delic, dirigent

Lis Bagger-Hansen, formand

Charlotte Ellingsgaard

Bjarne Sewohl Bentzen

Karen Faaborg

Kenneth Bøggild Larsen

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.”

Adela Delic

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: bb902d09-cab3-425d-bb6d-501a7a7df0d9

IP: 64.224.xxx.xxx

2024-11-06 09:15:26 UTC



Karen Nedergaard Faaborg

Bestyrelse

På vegne af: A/B Birkehaven

Serienummer: 58f1d645-01c4-4350-ae03-04107029045b

IP: 87.59.xxx.xxx

2024-11-06 09:33:52 UTC



Bjarne Bentzen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Birkehaven

Serienummer: ff4a6c34-9cd1-4754-bd7e-2bdce0afb618

IP: 176.22.xxx.xxx

2024-11-06 09:35:27 UTC



Kenneth Bøggild Larsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Birkehaven

Serienummer: e55fd394-87bf-405b-b988-e142a26d1a48

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-11-06 10:45:43 UTC



Lis Bagger-Hansen

Formand

På vegne af: A/B Birkehaven

Serienummer: e759580c-e5e8-4168-856e-a4a5ae9c1a8d

IP: 176.21.xxx.xxx

2024-11-06 12:06:28 UTC



Charlotte Ellingsgaard

Bestyrelse

På vegne af: A/B Birkehaven

Serienummer: 8e58710e-9ba7-44d2-baa2-c84a8a2475c4

IP: 80.167.xxx.xxx

2024-11-06 14:17:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: TBA2E-GBOHY-GK3EI-TAQBS-M8Z1V-X3EZ1

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/validator**