

Boligforeningen Dalgas

Frederiksberg den 20. marts 2025

Referat af den ordinære generalforsamling som blev afholdt d. 9. marts 2025 i
Frederiksberg Hallernes selskabslokaler.

Antal repræsenterede andele: 36. Heraf 2 ved fuldmagt.

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent
- 2) Beretning
- 3) Regnskab for 2024, status samt fastsættelse af andelskronen
- 4) Fastsættelse af aconto bidrag til vand, varmt vand og opvarmning
- 5) Forslag fra andelshaver bunddækkeplanter
- 6) Forslag fra bestyrelsen om omdannelse af viceværtlejlighed til andelslejlighed
- 7) Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af boligafgiften med 5% med start den 1.6.2025
- 8) Budget for 2025
- 9) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
Ivar Boye og Thomas Specht afgår efter tur. Begge er villige til genvalg. Bestyrelsen foreslår genvalg.
- 10) Valg af 2 suppleanter. Nuværende suppleanter er Oliver Jakobsen og Michelle San-
der. Begge er villige til genvalg. Bestyrelsen foreslår genvalg.
- 11) Valg af revisorer. Årets regnskab er revideret af Redmark samt Ole Andersen.
Begge er villige til genvalg. Bestyrelsen foreslår genvalg.
- 12) Eventuelt

1) Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Jonas Vestergaard.

Jonas Vestergaard blev valgt.

Jonas Vestergaard startede med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt jf. § 26 (varslet d. 17. januar 2025 og endelig indkaldelse d. 14. februar 2025) og dermed fuldt beslutningsdygtig. Generalforsamlingen var enig i dette. Bestyrelsen blev præsenteret (Ivar, John, Rasmus, Henrik og Thomas) samt Michelle (kasserer og suppleant) og Oliver (suppleant).

2) Beretning

Ivar fremlagde beretningen:

Overdragelser

Der har været 2 overdragelser. Alle til maksimalprisen.

Viceværtslejligheden (BGP 9, st. tv.), er foreløbig fremlejet i en periode på minimum 1 år.

Aktiviteter i 2024

Med afslutning af pudsearbejdet på gangene er brandsikringen af lofterne færdig. Der er monteret røgalarmer på lofterne og køkkentrapper. De er trådløst forbundet, således at en alarm udløst på loftet også får alarmerne på køkkentrappen til at lyde. Alarmerne er batteridrevne og langt billigere end de, der blev tilbudt af elektrikerne.

I flere tilfælde har der været vand i kældrene. Der er lavet tætningsarbejde i flere kælderrum.

En kloakinspektion på Joakim Larsens Vej afslørede, at der skal repareres flere steder. Planen var, at de blev udbedret i 2024.

Frederiksberg kommunes skybrudssikringsprojekt løser imidlertid de fejl, der er/var til gadesiden.

Når dette projekt er færdigt, skal vi sammen med Dalgashus se på problemerne, der er til gårdsiden mellem nr. 10 og 12.

Der har været flere tilfælde af utætheder i taget (over 29, 9 og 14). De er endnu ikke repareret.

Vinduerne (inkl. altanvinduer) og indfatningerne til gadesiden mod Glahns Allé er blevet malet.

De vinduespartier, hvor der er skiftet til termovinduer, blev ikke malet. Der blev udført reparationsarbejder på sålbænkene.

Der er lavet en lovpligtig inspektion af legepladsen. Rapporten viste en lang række mangler af varierende alvorlighed. Mange af disse blev hurtigt udbedret af Lars (vicevært) og Thomas fra bestyrelsen. I skrivende stund mangler der udvidelse af faldareallet (ref: er lavet dd.) ved gyngerne, samt lukning af nogle huller ved klatrenettet.

Trampolinen er ikke omfattet af den lovpligtige inspektion. I løbet af året er udgravningen under trampolinen blevet udvidet, idet der er nogen, der har ramt på helt ude ved kanten. Derudover er det indkøbt forskellige reservedele, som vil blive monteret, når det bliver varmere i vejret.

På generalforsamlingen i 2023 blev det vedtaget, at de enkelte andelshavere må udskifte deres dør mellem køkkenet og køkkentrappen. Dette er bl.a. sket hos initiativtageren til forslaget. Der er udarbejdet specifikationer af dørens egenskaber, arbejdets

udførelse mm. Udskiftningen har kostet ca. 45.000 kr. Såfremt man ønsker at udskifte døren, skal man rette henvendelse til bestyrelsen.

Der har som sædvanligt været holdt en sommerfest. Der var ikke mange deltagere, men det var hyggeligt.

Hjemmesiden bliver løbende opdateret med nyheder f.eks. om skybrudsprojektet på Joakim Larsens Vej. Det er også her man fremover kan se de opslag, som sættes op i opgangene. Indkaldelse til generalforsamling, regnskab mm. kan hentes (downloades) fra hjemmesiden: www.bf-dalgas.dk

Aktiviteter i 2025

Kommunens skybrudsprojekt i forhaverne mod Joakim Larsens Vej afsluttes forhåbentligt i 2025. Maj er nævnt som slutdato.

Kommunen monterer nye hegnsstolper (som foreningen har anskaffet) til erstatning for de defekte ved byggeområdet. Derudover er der nogle stykker, som vi selv skal skifte. I budgettet er der afsat penge til yderligere udbedringsopgaver, som vi endnu ikke kender.

Vi forventer at skybrudsprojektet på Borgmester Godskesens Plads kommer i gang i 2025.

Vinduerne til gårdsiden mod Borgmester Godskesens Plads skal males. Døre og vinduer ved altanerne males også.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget (ikke behov for skriftlig afstemning).

3) Regnskab for 2024, status samt fastsættelse af andelskronen

Ivar præsenterede:

Som nævnt i beretningen sidste år, er der kommet et nyt vurderingsprincip, som har medført en kraftig stigning i den offentlige vurdering. Grundskyldspromillen, som sammen med vurderingen benyttes ved beregningen af grundskylden er sat ned, men resultatet er, at grundskylden er steget fra kr. 502 tusind i 2023, til 514 tusinde i 2024 og til 543 tusind i 2025.

Oprindeligt havde bestyrelsen besluttet, at udgiften til udskiftningen af vandmålere skulle indgå i vandregnskabet. Udgiften var imidlertid så stor – kr. 155.219 – at det ikke ville være rimeligt. Muligvis ville det heller ikke være helt ”efter bogen”. Revisor og Brunata er ikke helt enige om dette. Beløbet fremgår af Note 6 Reparation og vedligeholdelse.

Samlet set viser regnskabet et overskud på kr. 258.762 mod et budget på kr. 400.000.

Det skyldes først og fremmest, at der er brugt væsentlig mindre til Reparation og vedligeholdelse og det skyldes hovedsageligt, at en række tagarbejder er udskudt til 2025 og en række arbejder er udført af vores vicevært og bestyrelsesmedlemmer – ikke mindst Thomas.

Vi har opsagt vores abonnement med ”måttefirmaet”. Det kan vi (Lars) gøre meget billigere selv.

Med afslutningen af regnskabet for 2024 afsluttede Annette sit arbejde som kasserer for Boligforeningen Dalgas. Foreningen siger tak til Annette og har givet hende en gasgrill til altanen.

Andelsværdien

I beregningen af andelsværdierne har Boligforeningen Dalgas besluttet at anvende en valuarvurdering.

Den er relativ dyr at få lavet. Da der blev vedtaget en lovændring, som gør det muligt af anvende en valuarvurdering i 3 år, besluttede bestyrelsen at bruge vurderingen fra 2024 i 2025.

Det viste sig imidlertid, at der så skal laves en anden regnskabsopstilling for at man må det. For det første medfører det ekstra omkostninger til regnskabsudarbejdelse og for det andet, skulle vi kunne gennemskue og forklare regnskabet. Det er svært nok i forvejen.

Vi henvendte os derfor til valuaren, som lavede et valuarnotat (som er billigere), som han mente ville løse problemet.

Det var delvist rigtigt. Notatet opgør værdien pr. 31.12.2024. Værdien kan imidlertid kun anvendes i balancen. Notatet gjorde imidlertid, at vurderingen fra primo 2024 kunne genbruges. Notatet viste i øvrigt en værdistigning på mindre end 1%. Stigningen er tilføjet reserveerne.

Efter gennemgangen af regnskab havde en andelshaver et spørgsmål om, hvorfor revisorudgifter fremgik med to poster (s. 15). Svaret herpå er, at bestyrelsen dels har haft den normale revision og regnskabsudarbejdelse, men der har også været ekstra arbejde med både viceværtøj (beskatningsregler/udregninger/leje vs. salg) samt tid forbundet med skift af foreningens regnskabssystem (hvor historiske data samt åbningsbalance skulle bekræftes af revisor).

En andelshaver spurgte om man kunne gå bort fra valuarvurdering. Svaret er ja, men det skal så besluttet på en generalforsamling, da alternativet til valuarvurdering vil være en betragtelig nedgang i andelskronen. Der var debat om fordele/ulemper ved valuarvurdering - og ikke mindst hvad størrelsen af foreningens Reserve til værdiregulering (s. 10) skulle være (der blev fx. nævnt en størrelse på 10 mill. kr. i stedet for de nuværende 20 mill. Kr.)

Den er pt. på 8% af ejendommens vurdering. Vores revisor siger, at det ikke er

højt. Til info består denne reservepost af tre økonomiske størrelser pr. 31.12.: likvide midler (dvs. kassebeholdningen) samt to ikke-likvide, nemlig den værdistigning på ejendommen, som vi har valgt at have i reserve (den største post) og endelig en kursreguleringsreserve, såfremt vi ville vælge at indfri foreningens prioritetsgæld (s. 15).

Fordele ved at have en reserve: det er nemmere at få lån til store projekter (uden nødvendigvis at skulle hæve boligafgiften). Kommer der en nedgang i vurderingen behøves man ikke nødvendigvis at ændre i andelskronen.

Men antager vi, som eksempel, at den del af reserven, der udgør værdistigningen, reduceres med 8 mill. kr. og som derfor skal tillægges andelskronen, vil andelskroneværdien stige til kr. 1.394,17. Det betyder for en andelsbolig med et indskud på:

- kr. 1.800, at andelsværdien vil stige med kr. 91.603
- kr. 2.400, at andelsværdien vil stige med kr. 122.137
- kr. 3.000, at andelsværdien vil stige med kr. 152.671

Bestyrelsen meddelte, at der vil blive lavet en valuarvurdering i god tid inden næste generalforsamling, med en angivelse af forventet hensættelse til reserver. Så kan andelshaverne fremsætte evt. ændringsforslag.

Ivar anmodede så om, at der denne gang blev foretaget afstemning om regnskab og andelskroneværdi som forelagt. Den blev afgivet skriftligt.

Regnskab og andelskroneværdi blev vedtaget med 29 stemmer for og 7 imod.

Andelskronens værdi bliver således kr. 1.343,28.

4) Fastsættelse af aconto bidrag til vand, varmt vand og varme

Der henvises til indkaldelsens punkt 4.

Bestyrelsens forslag om aconto bidrag til vand stiger pr. 1.6.2025 med 30% til 975 kr. pr. kvartal. Aconto bidrag til varmt vand og varme ændres ikke.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5) Forslag fra andelshaver om bunddækkeplanter

Der henvises til indkaldelsens punkt 5.

Forslagsstiller præsenterede ønsket om bunddækkeplanter, hvor der er bar jord -

fx. ud for husmuren ved Glahns Allé. Plant vedligeholdelsesnemme planter i september/oktober. Foreningen har plantet mod Glahns Allé i sommers med planter og råd fra professionel gartner - men vejret og vanding (og kalender) var nok for udfordrende. Andre andelshavere har også vist interesse i plantetyper og assistance. God idé.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6) Forslag fra bestyrelsen om omdannelse af viceværtlejlighed til andelslejlighed

Der henvises til indkaldelsens punkt 6.

Ivar orienterer:

Bestyrelsen har drøftet længe om, hvorvidt viceværtslejligheden bør omdannes til en andel.

Imod taler, at den aldrig vil kunne ændres til en funktionærlejlighed igen.

Det er ikke sikkert, at behovet nogensinde kommer. Vi er meget glade for vores nuværende vicevært, og han ønsker ikke at flytte tilbage.

Nu om dage varetages viceværtsfunktionen meget ofte af virksomheder og det kan der være fordele ved.

For omdannelse til andel taler to forhold: besvær og økonomi.

Vedrørende besvær: Såfremt vi (fortsat) udlejer lejligheden, skal der laves et separat regnskab, hvor udgifterne til driften af lejligheden holdes op imod indtægten. Overskuddet skal der betales skat af.

Det arbejde vil vi godt være fri for.

Vi kan med meget stor sandsynlighed sælge andelen for kr. 2.417.900. Af det skal betales kr. 321.178 i skat.

Den lave beskatning skyldes bl.a. at der anvendes den (gamle) offentlige vurdering. Vores revisor vurderer, at dette kan blive ændret i en ikke så fjern fremtid og at beskatningen derved vil stige.

Det indkomne beløb ved salget forestiller bestyrelsen sig ikke skal bruges i den daglige drift, men i stedet anvendes til store projekter som f.eks. dørtelefoner og gadedøre. Derudover gør det jo heller ikke noget, hvis vi har en reserve, som kan komme i spil f.eks. ved udskiftning af tag.

Der var efterfølgende i forsamlingen debat om fordele/ulemper ved at bibeholde funktionærbolig/udleje/sælge lejligheden - dels med aspekter som økonomi, boligtilbud til kommende vicevært/behov herfor, hvis det i fremtiden skulle blive et ejendomsfirma. Bestyrelsen synes endvidere ift. beretningen, at foreningen er en

andelsforening, som bestyrelsen arbejder for og ikke en udlejningsvirksomhed, hvor vi skal have/tilægge/tilkøbe os viden om/hjælp til at leve op til lejeloven og regnskabsopstilling/aflæggelse.

Der blev foretaget skriftlig afstemning.

Forslaget om omdannelse af viceværtlejlighed til andelslejlighed:

23 stemte for

10 stemte imod

2 blanke

Dette punkt omhandler en vedtægtsændring, der, for at kunne beslattes iht. §28 i vedtægterne, fordrer et fremmøde på minimum 40 andelshavere på dagens generalforsamling. Da dette ikke er tilfældet, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling snarest, med dette ene punkt på dagsordenen.

7) Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af boligafgiften med 5% med start den 1.6.2025

Ivar informerer:

Hvis boligafgiften ikke hæves og der ikke hensættes til dørtelefoner og gadedøre balancerer budgettet.

Det betyder, at der ikke er plads til prisstigninger eller til de nye projekter.

Spørgsmål til en stigning igen, da boligafgiften også steg sidste år.

Prisniveau og omkostninger for vedligeholdelse og drift samt håndværker- og materialeudgifter er atter steget.

33 stemte for forslaget

1 stemte imod

1 stemte blank

Forslaget er vedtaget.

8) Budget for 2025

Der henvises til indkaldelsens punkt 8.

Ivar præsenterer budget:

Det første, der springer i øjnene, er det meget store underskud: kr. 886.200.

Det betyder ikke, at bestyrelsen har i sinde at bruge nogle penge, der ikke er i kassen.

Der er hensat penge til dørtelefoner og gadedøre for at synliggøre, at der er nogle store vedligeholdelsesopgaver, der presser sig på.

Som nævnt i beretningen er der budgetteret med udgifter til maling af vinduer til gardsiden mod Borgmester Godskesens Plads, kloakarbejder og forhaver.

Arbejderne vedr. legepladsen skal færdiggøres.

Udover dette er der den daglige vedligeholdelse.

Budgettet indeholder også en forhøjelse af bestyrelsens honorar fra 7 portioner a 12.000 kr. til 7 portioner a 15.000 kr. Honoraret blev sidst hævet i 2017. Der er 1 portion til hvert bestyrelsesmedlem, 1 til kassereren samt 1 til deling mellem formand og kasserer.

Budget for 2025 kom derefter til afstemning.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med 35 stemmer.

9) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Der henvises til indkaldelsens punkt 9.

En andelshaver valgte at stille op til kampvalg. Hun fortalte kort om sig selv, at hun havde tid og overskud til at arbejde i bestyrelsen og tidligere havde erfaring fra andelsboligbestyrelsesarbejde.

Thomas fortalte om sig selv og Ivar samt deres viden, funktioner og arbejdsroller i bestyrelsen.

Der blev afholdt skriftlig afstemning, hvor andelshaverne skrev de to fornavne på de kandidater, de stemte på.

Ivar blev valgt med 24 stemmer

Thomas blev valgt med 31 stemmer

Andelshaveren, der stillede op på dagen, fik 7 stemmer

3 blanke stemmesedler

1 ugyldig stemmeseddel

10) Valg af 2 suppleanter

Der henvises til indkaldelsens punkt 10.

Oliver og Michelle blev begge valgt enstemmigt.

11) Valg af revisorer.

Årets regnskab er revideret af Redmark samt Ole Andersen.
Begge er villige til genvalg. Bestyrelsen foreslår genvalg.

Redmark revisorer samt Ole Andersen blev begge genvalgt enstemmigt.

12) Eventuelt

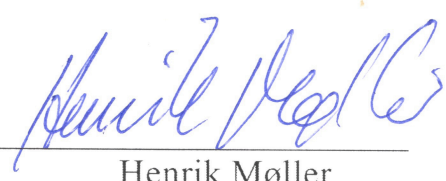
Kommentarer fra andelshavere:

- En pose gratis vilde blomsterfrø kan afhentes af beboere på Frederiksberg Rådhus og såes på jordvolden ved tørrestativet - var det en idé? Ja!
- Referatet forklarer de to poster på revisionsudgifter i regnskabet - er sket.
- Boligforeningens hjemmeside oplyses i referatet - er sket.

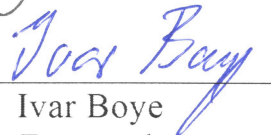
Dirigenten takkede for god ro og orden under generalforsamlingen og afsluttede denne kl. 12.55.



Jonas Vestergaard
Dirigent



Henrik Møller
Referent



Ivar Boye
Formand