

Boligforeningen Dalgas

Frederiksberg den 18. marts 2024

Referat af den ordinære generalforsamling som blev afholdt d. 10. marts 2024 i Frederiksberg Hallernes selskabslokaler.

Antal repræsenterede andele: 45. Heraf 7 ved fuldmagt.

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent
- 2) Beretning
- 3) Regnskab for 2023, status samt fastsættelse af andelskronen
- 4) Fastsættelse af aconto bidrag til vand, varmt vand og opvarmning
- 5) Forslag fra andelshaver om større mål til boldbanen
- 6) Forslag fra andelshaver om overdækning over den forsænkede gårdhave
- 7) Forslag fra andelshaver om tilladelse til at holde hund
- 8) Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af boligafgiften med 5% med start den 1.6.2024
- 9) Budget for 2024
- 10) Valg af 1 bestyrelsesmedlem
Til erstatning for Annette Aagaard, som er udtrådt af bestyrelsen, da hun ikke længere er andelshaver, indtrådte Rasmus Kristensen, som var suppleant. Annette var på valg i år.
Bestyrelsen foreslår, at Rasmus fortsætter som bestyrelsesmedlem. Rasmus er villig til valg.
- 11) Valg af 2 suppleanter. Nuværende suppleant er Oliver Jakobsen. Bestyrelsen foreslår at Oliver genvælges. Som ny suppleant foreslår bestyrelsen Michelle Sander
- 12) Valg af revisorer. Årets regnskab er revideret af Redmark samt Ole Andersen.
Begge er villige til genvalg. Bestyrelsen foreslår genvalg.
- 13) Eventuelt

1) Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Ole Andersen.

Ole Andersen blev valgt.

Ole Andersen startede med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt jf. § 26 (varslet d. 15. januar 2024 og endelig indkaldelse d. 28. februar 2024) og dermed fuldt beslutningsdygtig. Generalforsamlingen var enig i dette. Bestyrelsen blev præsenteret (Ivar, Rasmus, Thomas, Henrik til stede, afbud fra John) samt Annette som kasserer. Ole informerede om, at punkt 6, grundet økonomiens forventede størrelse, ville fordre skriftlig afstemning.

2) Beretning

Der har været talt og tales meget om vurderinger. Den nye offentlige vurdering er den værdi, som grunden har i ubebygget tilstand. Vurderingen er steget fra ca. 20 til ca. 130 millioner. Samme vurdering har 84 andelsforeninger fået. Vi har da også fået at vide, at vurderingen vil blive revurderet.

Vurderingen danner grundlag for beregningen af skat – kaldet grundskyld. På Frederiksberg har man sat grundskyldspromillen ned fra 25 promille til 3,1 promille. Det betyder, at vores grundskyld falder med ca. 100.000 kr. til 402.000 kr.

Hvis man forestiller sig, at vurderingen og dermed grundskylden sættes op, er der regler, der bevirker, at stigningen i grundskyld først slår igennem over en årrække.

Valuarvurderingen angiver hvor meget vores ejendom er værd, hvis den blev solgt som udlejningsejendom. Valuarvurderingen indgår i beregningen af værdien af de enkelte lejligheder. Valuarvurderingen er steget ca. 7 millioner til 238.250.000 kr.

Stigningen er så lille, at bestyrelsen foreslår, at de 7 millioner indgår i foreningens reserve og at andelsværdierne dermed er uforandrede.

Overdragelser

Der har været 6 overdragelser. Alle til maksimalprisen..

Dertil kommer viceværtsejligheden (BGP 9, st. tv.), som er fremlejet til foreningens kasserer.

Baggrunden for fremlejen er, at viceværten ikke boede i lejligheden og derfor hellere vil have kontant løn i stedet for brugsretten til lejligheden. Bestyrelsen så hellere, at viceværten boede i lejligheden, men der er ikke nogen bestemmelse om dette i hans ansættelseskontrakt.

Nogle beboere undrede sig over, at lejen – 5.000 kr. pr. måned - ikke var sat højere.

Af vedtægtens §12 fremgår, at fremleje ikke må have til hensigt at skaffe fremlejeren ubillig fortjeneste.

Ved den seneste fremleje af en andelslejlighed var lejen knapt 4.000 kr.

Det er faktisk også muligt at leje en lejlighed på Frederiksberg til 5-6.000 kr.

Aktiviteter i 2023

Eftersom foreningens kasserer solgte sin andel, udtrådte hun samtidig af bestyrelsen. Rasmus Kristensen indtrådte i stedet. Vi har tidligere efterlyst en afløser til kassererjobbet. Michelle Sander meldte sig. Så længe John Sander er i bestyrelsen, kan Michelle ikke indtræde i bestyrelsen, men hun er klar til at overtage kassererjobbet. Bestyrelsen foreslår, at Michelle vælges som suppleant.

Som en midlertidig løsning varetager Annette kassererjobbet. Hun modtager et honorar svarende til det, hun fik som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen har ikke taget stilling til, hvad der skal ske med viceværtsejligheden, når Annette flytter senest den 1.10.2025.

Den 1. august blev foreningens 100-års jubilæum fejret. Festudvalgt havde sørget for at en klovn underholdt børn og voksne. Der var hoppeborg, fodboldkonkurrence og andre børnelege. Der var is, sodavand, øl og ikke mindst helstegt pattegris.

Der skal lyde en stor tak til festudvalg og hjælpere. (Lars, Annette, Oliver, Katharina, Henrik og Jette og Lars og Michelle).

Brandsikring af lofterne er ikke helt færdig. Der mangler lidt pudsarbejde i gangene. Der er ikke monteret røgalarmer på lofterne endnu. Vi har fundet en løsning, der er økonomisk overkommelig, således at de kan installeres i 2024.

Der er malet vinduer til gadeside mod Joakim Larsens Vej. Standen var dårlig. Der blev lavet en del kitreparationer.

Der er lavet pudsreparation på soklen, og revnerne mellem de store sten ved gadedørene er blevet tætnet.

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. Dette vil ske i 2024.

I forbindelse med udskiftning af vandmålere var der desværre lidt misforståelser, hvilket førte til at Brunata måtte komme to gange. Oprindeligt havde bestyrelsen besluttet, at udgiften til udskiftningen af vandmålere skulle indgå i vandregnskabet. Udgiften er imidlertid så stor – 141 tusind – 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 medtages i regnskabet for 2024.

Der er tegnet abonnement på en app fra Brunata, hvor man kan følge med i sit forbrug. Det giver mig anledning til at reklamere for foreningens hjemmeside www.bf-dalgas.dk, som vores suppleant Oliver har lavet. Her kan man finde en vejledning til, hvorledes man tilslutter sig.

Derudover kan man finde foreningens håndbog, regnskaber, referater m.m.

En beboer klagede over børnenes sandkager på bordene. Teknisk skole har lavet to borde, som Lars har malet. Legehuset har fået nyt tag og er blevet malet.

Aktiviteter i 2024

Som nævnt bliver der installeret røgalarmer på lofterne. Udløses der en alarm, vil den også lyde på den pågældende køkkentrappe.

Der vil blive lavet en lovpligtig inspektion af legepladsen.

Vinduerne til gadesiden mod Glahns Allé skal males. Termovinduerne vil også blive malet. Vi forventer, at der opstilles et stillads. Hvis det bliver tilfældet, vil vi undersøge om der skal laves noget murerarbejde.

Kommunens skybrudprojekt i forhaverne mod Joakim Larsens Vej gennemføres i 2024.

I den forbindelse udføres det tidligere nævnte kloakarbejde, ligesom der udskiftes defekte hegnstolper.

Der er ingen tvivl om, at der bliver store gener specielt for beboerne på Joakim Larsens Vej. Foruden skybrudsprojektet planlægger Solholm at lave vedligeholdelsesarbejder og at sætte altaner på bygningen.

Jeg har flere gang nævnt ønsket om at få nye dørtelefoner. Det bliver ikke i 2024.

Stigende udgifter til drift og vedligeholdelse

Som det fremgår af indkaldelsen, foreslår bestyrelsen, at boligafgiften stiger med 5% pr. 1.6.2024. Denne stigning dækker kun de stigende udgifter til drift og vedligeholdelse.

Når man ser på regnskabet for 2023, som viser et underskud på 214 tusind kroner, skal man være opmærksom på, at montering af hegnsplæ og røgalarmer på lofter ikke er gennemført. Sammenlagt budgetteret til ca. 150 tusind kroner.

Derudover kommer de nævnte 141 tusinde til vandmålerudskiftningen.

Med den nuværende boligafgift er der ikke plads til større projekter som f.eks. nye dørtelefoner, nye gadedøre og hurtigere maling af vinduer.

Bestyrelsen forventer derfor at foreslå en yderligere stigning på næste generalforsamlingen i 2025.

En andelshaver anmodede om vejledning til, hvorledes man skulle agere, hvis røgalarmen går. En sådan vil blive udarbejdet ifm. opsætningen.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

3) Regnskab for 2023, status samt fastsættelse af andelskronen

Ivar uddybede følgende om regnskabets note 6 (s. 13):

- Blikkenslager (udskiftning af ledninger) også omfattede arbejder på loftsetagen
- Elektriker - her var der også ekstraarbejder på loftsetagen
- Murer - vedrører tagarbejder
- Tømrer og snedker, udskiftning af branddøre - burde være placeret under Projekter.

En andelshaver spurgte ind til rentesats og lånetilpasninger (note 11 s. 15).

Ivar informerede om, at de andelshavere der har altanlån, kan indfri disse ifm. næste rentetilpasning, der sker 1.1.2025.

Regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

En andelshaver var uenig i bestyrelsens forslag om, at andelskronens værdi bibeholdes - valuaren har jo dels taget højde for usikkerhed, og dels ift. størrelsen af de frie reserver (note 15, s. 16 og note 16, s. 20).

Bestyrelsen argumenterede for bibeholdelsen, idet et usikkert boligmarked, et evt. fremtidigt kommende lån til f.eks. nyt tag, kloakrenovering og/eller andre større arbejder, vil reducere ejendommens værdi med lånebeløbet og dermed give en negativ andelskronepåvirkning - uden at den i så fald behøves at blive ændret, hvis den holder sig inden for den frie reserve.

Endvidere er det bestyrelsens opgave at arbejde for foreningens bedste - og ikke for den enkelte andelshaver.

Bestyrelsen tager bemærkningerne til efterretning i det kommende arbejde.

Andelskronens værdi på kr. 1.343,28 blev vedtaget med 44 stemmer for og 1 imod.

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. 1.6.2024 med 20% til 750 kr. pr. kvartal, og aconto bidrag til varmt vand og varme stiger pr. 1.6.2024 med 15% blev enstemmigt vedtaget.

5) Forslag fra andelshaver om større mål til boldbanen

Der henvises til indkaldelsens punkt 5.

Forslagsstiller præsenterer ønsket om større mål. Efter dialog mellem forslagsstiller og bestyrelsen, kan en løsning være fastgørelse af to målrammer (lægter som stolper og overligger) til de to cykelskure. Naboforeningen inviteres til at deltage i indkøb af materialer. Viceværten kan stå for opsætningen.

39 stemte for forslaget, 6 stemte hverken for eller imod. Forslaget er vedtaget.

6) Forslag fra andelshaver om overdækning over den forsænkede gårdhave

Der henvises til indkaldelsens punkt 6.

Forslagsstiller trækker forslaget grundet økonomien i dette.

7) Forslag fra andelshaver om tilladelse til at holde hund

Forslagsstiller præsenterer ønsket om at kunne holde hund og argumenterne herfor. Flere andelshavere argumenterede for og imod hundehold. Kommentarer fra andelshavere/bestyrelse lændede sig meget op ad sidste års generalforsamling, (for/imod hunde generelt og i etagebyggeri samt sanktionsmuligheder ved tvister).

9 stemte for forslaget, 36 stemte imod. Forslaget er forkastet.

8) Forslag fra bestyrelsen om forhøjelse af boligafgiften med 5% med start den 1.6.2024

Ivar begrundet ønsket om stigningen med behovet for at kunne betale driften af foreningen, idet generelle prisstigninger i materialer og arbejder nødvendiggør dette. Vores kassekredit på 0,5 mill. kr. bliver der af og til trukket på, for at foreningen kan betale driftsudgifterne. Der blev nævnt eksempler fra budgettet og projekter i 2024 for at belyse dette.

43 stemte for forslaget, 2 stemte hverken for eller imod. Forslaget er vedtaget.

9) Budget for 2024

Der henvises til indkaldelsens punkt 9.

Ivar præsenterer budget.

Budget for 2024 kom derefter til afstemning.

43 stemte for, 1 stemte hverken for eller imod, 1 stemte imod , Budgettet er vedtaget.

10) Valg af 1 bestyrelsesmedlem

Der henvises til indkaldelsens punkt 10.

Rasmus blev valgt enstemmigt.

11) Valg af 2 suppleanter

Der henvises til indkaldelsens punkt 11.

Ivar oplyste, at Michelle grundet familiemæssige relationer ikke kan træde ind i bestyrelsen, så længe John Sander er medlem af denne, men at hun er oplært af Annette i kassererfunktionen.

Oliver og Michelle blev valgt enstemmigt.

12) 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.

13) Eventuelt

Kommentarer fra andelshavere:

- Må man cykle i gården, hvis man er et barn under 10 år? Ja, det står i vores ordensregler.
Hvad den anden forening har af regler på dette punkt vides ikke - det undersøger bestyrelsen.
- Er lejeprisen på viceværtboligen rimelig/for billig? Den er prissat ift. markedsværdi og at vi ikke må tjene på udlejningen (ligeså med andelshaveres fremleje)
- Når lejemålet på viceværtlejligheden udløber, kan man overveje at:
 - udleje den til studerende
 - sælge den og bruge indtægten til projekter i foreningen
- Undersøge om loftsbrædder trænger til lak - for at vand/fugt ikke trækker/trænger nedad. Det vil bestyrelsen undersøge.

Dirigenten takkede for god ro og orden under generalforsamlingen og afsluttede denne kl. 11.40.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig på følgende måde:

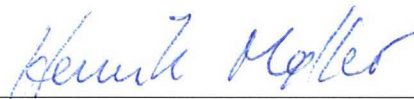
Ivar Boye, formand

Henrik Møller, næstformand

John Sander, Thomas Specht og Rasmus Kristensen, bestyrelsesmedlemmer



Ole Andersen
Dirigent



Henrik Møller
Referent



Ivar Boye
Formand