Boligforeningen
Dalgas

Frederiksberg den 30. April 2025

Referat af den ekstraordinære generalforsamling som blev afholdt d. 23. april 2025 i boligforeningens nedsænkede gårdhave.
Antal repræsenterede andele: 38. Heraf 3 ved fuldmagt.

Dagsorden

1) Valg af dirigent
2.1) Forslag fra bestyrelsen om omdannelse af viceværtlejlighed til andelslejlighed
2.2) Indkommet forslag fra andelshaver om regelændring i håndbog vedr. tildeling af andelsbolig ifm. dagsordenens punkt 2.1

1) Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Marius Hartmann.
Marius Hartmann blev valgt.

Marius Hartmann startede med at konstatere, at den ekstraordinære generalforsamlingen var lovligt indkaldt jf. § 26 (varslet på den ordinære generalforsamling 9. marts 2025 og ved endelig indkaldelse d. 28. marts 2025) og dermed fuldt beslutningsdygtig.
Generalforsamlingen var enig i dette. Ifølge vedtægtens §28 er generalforsamlingen beslutningsdygtig uanset antallet af fremmødte medlemmer. 2/3 af de repræsenterede andele skal stemme ja til forslaget, for at det er vedtaget.
Endvidere var der modtaget et forslag (rundsendt pr mail og ophængt i opgangene 22. april 2025) om ændring af tildelingsvilkår ift. håndbogens regel.

Ivar foreslår at vi først behandler punkt 2.1 og stemmer herom, og dernæst tager punkt 2.2. Dirigenten og forsamlingen er enige heri.

2) Forslag fra bestyrelsen om omdannelse af viceværtlejlighed til andelslejlighed

Ivar orienterede om baggrunden for den ekstraordinære generalforsamling og nævnte de fordele og ulemper der ses ved enten at omdanne eller bibeholde viceværtlejligheden. Disse forhold blev også nævnt på den ordinære generalforsamling, og gentages her:

Fordele ved salg:
- billig skat her og nu frem for senere
- lejere har ikke nødvendigvis samme forpligtelsesfølelse som andelshavere
- mindre administration (vi skal ikke sætte os ind i lejeloven på 52 sider)
- forpligtigelser ift. lejere under lejeloven
- færre revisionsomkostninger
- ensartede regler for alle beboere
- ingen forpligtigelser ved at skulle opretholde lejelejemål
- kapital til foreningen til projekter, der har ventet længe
- økonomisk beregning på, hvad foreningen får ind ved salg (boligafgift mm)
- foreningen kan selv finansiere fremtidige projekter til +2 mio kr uden låntagning

Fordele ved fremleje:
- når ny vicevært efterspørges, kan foreningen tilbyde funktionærbolig
- der kommer pt brutto 6.500 kr ind til foreningen (minus driftsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger – ca 1.500 kr og skat – ca 1.000 kr). Vores estimat er så, at foreningen har 4.000 kr/måned i indtægt.

Efter debat og kommentarer blandt andelshavere, blev der foretaget skriftlig afstemning.

Bestyrelsens forslag om omdannelse af viceværtlejlighed til andelslejlighed:
35 stemte for
2 stemte imod
1 stemte blank

Forslaget er vedtaget.

2.1) Forslag fra andelshaver om regelændring i håndbog vedr. tildeling af andelsbolig ifm. dagsordenens punkt 2.1

Ivar gjorde opmærksom på, at reglen her findes i håndbogen (og ikke i vedtægterne) og anmodede andelshaveren bag forslaget om at præsentere det, hvilket skete. Baggrunden for forslaget var at sikre, at alle andelshavere, der måtte have en navngiven køber til den lejlighed, som bestyrelsen slutteligt kunne disponere over, kunne deltage i lodtrækningen herom frem for at det kun var børn af andelshavere, der kunne tilgodeses.

Ivar henviste til reglerne i håndbogen "Når bestyrelsen skal finde en køber til en andel." (som herunder gengives).

Nuværende regel:

… "Hvis bestyrelsen får dispositionsret over en lejlighed, tildeles den efter følgende regler:

Hvis en af de nuværende andelshavere ønsker at bytte lejlighed, har vedkommende fortrinsret. Det er en betingelse for et sådant bytte, at bestyrelsen får dispositionsret over den lejlighed, andelshaveren fraflytter. Hvis der er flere andelshavere, der er interesserede i lejligheden, til-deles den efter anciennitet. Den lejlighed bestyrelsen disponerer over efter et bytte, kan indgå i et nyt bytte, og der kan således opstå en større rokade.

Når et eventuelt bytte af lejlighed er overstået, kan børn af andelshavere søge om lejligheden, som herefter tildeles ved lodtrækning.
Lejligheder, som bestyrelsen har dispositionsret over, sælges på normale vilkår dvs. andel i foreningens formue plus forbedringer i lejligheden."

Forslag til ændret regel (ændring angivet med *kursiv*):
… "Hvis bestyrelsen får dispositionsret over en lejlighed, tildeles den efter følgende regler:

Hvis en af de nuværende andelshavere ønsker at bytte lejlighed, har vedkommende fortrinsret. Det er en betingelse for et sådant bytte, at bestyrelsen får dispositionsret over den lejlighed, andelshaveren fraflytter. Hvis der er flere andelshavere, der er interesserede i lejligheden, til-deles den efter anciennitet. Den lejlighed bestyrelsen disponerer over efter et bytte, kan indgå i et nyt bytte, og der kan således opstå en større rokade.

Når et eventuelt bytte af lejlighed er overstået, *kan andelshavere indstille en person til køb af den pågældende lejlighed, hvorefter der så foretages en lodtrækning blandt dem, der har meldt sig med en interesseret køber.*
Lejligheder, som bestyrelsen har dispositionsret over, sælges på normale vilkår dvs. andel i foreningens formue plus forbedringer i lejligheden."

Det sikres, at den samme person eller familie kun kan indstilles een gang før lodtrækning finder sted.

Efter lidt debat blev der afholdt skriftlig afstemning.

32 stemte for forslaget
5 stemte imod
1 stemte blank

Forslaget er vedtaget.

Bestyrelsen går nu i gang med processen med at planlægge omdannelsen mm. Information herom vil tilgå andelshaverne.

Dirigenten takkede for god ro og orden under den ekstraordinære generalforsamling og afsluttede denne kl. 18.00

Marius Hartmann
Dirigent

Henrik Møller
Referent

Ivar Boye
Formand