Boligforeningen
Dalgas

Frederiksberg den 05. marts 2026

Til andelshaverne i Boligforeningen Dalgas

I henhold til vedtægternes § 24 indkaldes herved til ordinær generalforsamling, som afholdes

Søndag den 15. marts 2026 kl. 10.00

i Frederiksberghallernes selskabslokaler, Jens Jessens Vej 20

Dagsorden

1) Valg af dirigent
2) Beretning
3) Regnskab for 2025
4) Fastsættelse af andelskronen
5) Fastsættelse af aconto bidrag til vand, varmt vand og opvarmning
6) Forslag fra bestyrelsen om dørtelefoner og låse
7) Forslag fra en andelshaver om hundehold.
8) Budget for 2026
9) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
   Henrik Møller og John Sander afgår efter tur. De er begge villige til genvalg og bestyrelsen foreslår genvalg.
10) Valg af 2 suppleanter. Bestyrelsen foreslår genvalg af Michelle Sander og nyvalg af Nina Barfred.
11) Valg af revisorer. Årets regnskab er revideret af Beierholm samt Ole Andersen.
    Begge er villige til genvalg. Bestyrelsen foreslår genvalg.
12) Eventuelt

Adgang til generalforsamlingen
Ifølge vedtægterne gælder:

§ 23. *...*
Stk. 2. Adgang til generalforsamlingen har enhver andelshaver og dennes myndige husstandsmedlemmer, såfremt medlemmet ikke befinder sig i ulovlig restance med nogen ydelse til foreningen.

Vedrørende punkt 4: Fastsættelse af andelskronen

Valuarvurderingen er steget med ca. 3%. Bestyrelsens forslag til ny andelskrone fremgår af regnskabet. Målet har været at opretholde en reserve på ca. 9%.

Bestyrelsen foreslår:
Andelskronen fastsættes, som angivet i regnskabet.

Vedrørende punkt 5: Aconto bidrag til vand, varmt vand og varme

Det samlede vandregnskab for 2025-2026 viser et underskud på godt 40.000 kr.
Varmeregnskabet viser et overskud på ca. 90.000 kr.

Bestyrelsen foreslår
A*conto bidrag til vand og varme ændres ikke.*

Vedrørende punkt 6: Nyt dørtelefonsystem og nye låse

Der er hyppigt fejl på dørtelefonsystemet, hvilket er meget generende for dem som er ramt. Der er en ikke ubetydelig udgift til reparation.

Der er mange forskellige modeller på markedet. De har forskellig funktionalitet og pris. Bestyrelsen foreslår at dørtelefonsystemet udskiftes. Generalforsamlingen bedes tage stilling til: Der vil blive uddelt en stemmeseddel, hvor man vælger mellem:

Dørtelefonsystemet udskiftes ikke
Dørtelefonsystemet udskiftes til et system svarende til det vi har i dag. Udgift ca. 400.000 kr.
Dørtelefonsystemet udskiftes til et system med kameraer, mulighed for brug af mobiltelefon mm. Udgift ca. 800.000 kr.

Låsene i køkkentrappedørene og ind til kældergangene og loftgangene er af en type, som ikke er specielt sikre.

Bestyrelsen foreslår, at låsene i køkkentrappedørene og ind til kældergangene og loftgangene udskiftes til en sikrere type.

Vedrørende punkt 7: Forslag fra beboer vedr. hundehold

En andelshaver har fremsendt følgende forslag:

Det foreslås, at det fremover tillades at holde hund i ejendommen under klare og ansvarlige rammer fastsat i husordenen.

Begrundelse

For nogle beboere – herunder enlige, ældre og familier med børn – kan en hund have stor betydning for trivsel, tryghed og daglig livskvalitet. For disse beboere er en hund ikke blot et kæledyr, men en vigtig del af hverdagen.

Når man bor i en etageejendom, lever vi tæt og påvirker hinanden i det daglige. Vi har forskellige behov og grænser, og et godt fællesskab forudsætter, at vi udviser rummelighed og tager hensyn til hinanden – også når noget ikke nødvendigvis matcher vores egne præferencer.

Tidligere har argumenter imod hund især været:
at hunde altid gør
at det er synd for hunde at bo i lejlighed

Disse argumenter mener jeg ikke kan stå alene. Mange hunde gør ikke mere end almindelig daglig støj i en ejendom, og ansvarligt hundehold i lejlighed er både udbredt og fuldt forsvarligt, når ejeren tager ansvar for motion, aktivering og hensyn.

Når man bor i en etageejendom, lever vi alle med kompromiser:

Nogle ryger på altanen
Nogle griller
Nogle smækker hårdt med dørene
Nogle laver mad, der giver lugtgener for naboerne
Nogle har børn, der leger og larmer i gården
Nogle er generet af parfume, vaskemidler i vaskeriet eller andre daglige forhold

Forslagets indhold

Det foreslås, at:
Hundehold tillades i ejendommen
Der fastsættes regler i husordenen, herunder:
at hunde skal føres i snor på fællesarealer
at eventuelle problemer håndteres med fokus på dialog, ansvar og konkrete løsninger, og at gentagne, dokumenterede klager kan føre til påbud eller i sidste instans inddragelse af tilladelsen

Afsluttende bemærkning

Forslaget bygger på ønsket om et rummeligt og velfungerende fællesskab, hvor der er plads til forskellighed, samtidig med at hensynet til alle beboere vægtes højt. Hundehold bør vurderes ud fra ansvar og hensyn – ikke ud fra fordomme.

Vedrørende punkt 9: Budget for 2026

Se næste side

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

BF Dalgas
Generalforsamling 15. marts 2026

Budget 2026

Indtægter	Regnskab 2025	Budgetforslag 2026
Boligafgifter	3.171.253	3.200.000
Leje	110.000	0
Brikker mm.(i regnskab: Øvrige)+indfatninger	10.200	7.800
Vaskeri	92.160	100.000
Indtægter i alt	3.383.613	3.307.800

1. Reparation og vedligeholdelse		
1.1. Vedligeholdelse	374.686	380.000
1.2. Projekter	478.130	1.770.000
2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	992.415	985.000
3. Ejendomsomkostninger	636.683	629.876
4. Foreningsomkostninger	353.504	350.000
Udgifter i alt	2.835.417	4.114.876
Financielle omkostninger	255.625	260.000
Resultat før skat	292.571	-1.067.076
Skat	335.676	0
Årets resultat	**-43.105**	**-1.067.076**

Betalte afdrag	268.802	270.000
Resultat efter afdrag	**-311.907**	**-1.337.076**

Projekter

Maling af vinduer BGP gårdside	478.130	0
Energimærke		35.000
Nye låse		45.000
Rensning af fliser		60.000
Maling af vinduer til gård JLV+GA		700.000
Renovering af gadedøre		100.000
Dørtelefoner basis		800.000
Fejemaskine		30.000
Projekter i alt	**478.130**	**1.770.000**