



24. november 2014

## Til beboerne i Frydenhøjparken

Indkaldelse til **ekstraordinær generalforsamling**

**Tirsdag den 9. december 2014 kl. 19:00  
i Frydenhøjhallens Pauserum**

### Dagsorden

**Pkt. 1. Godkendelse af forretningsorden for mødet**

**Pkt. 2. Valg af:**

- a) Dirigent
- b) Stemmetællere
- c) Referent

**Pkt. 3. Tilbagekøbsrettigheder/frikøbsordning**

Københavns Kommune har tinglyst tilbagekøbsrettigheder i mange ejendomme i omegnskommuner herunder Frydenhøjparken. Repræsentanter for kommuner og boligorganisationer har i en årrække forhandlet om frikøb af disse klausuler for alment byggeri. Nu er forhandlingerne afsluttet og ved at falde på plads og Frydenhøjparken er med i løsningsforslaget, men tiden er presset for den endelige ansøgning, som allerede er den 22. december 2014.

Tilbagekøbsklausulen er tinglyst til 2045 og frikøbsbeløbet kan finansieres ved optagelse af realkreditlån. Til betaling af ydelserne på det optagne realkreditlån sker huslejestigningen gradvist over en årrække ved lån af boligorganisationens dispositionsfond og Landsbyggefonden, således at lejestigningen er på maksimalt 10 kr. pr. kvm. de første 3 år, hvilket svarer til maksimalt 1,2 %.

Frikøbsbeløbet er i øvrigt forhandlet ned fra 43.069.971 kr. til 8.392.100 kr. og repræsentantskabet opfordres hermed til at godkende aftalen, så lånet kan hjemtages senest 31. marts 2015.

*Bilag: Orientering fra BL*

**Pkt. 4. Eventuelt**

Det forventes at mødets varighed er omkring en time.

Bestyrelsens forslag til forretningsorden for generalforsamlingen er trykt på bagsiden af denne indkaldelse.

For god ordens skyld skal der gøres opmærksom på, at der ikke kan stemmes ved fuldmagt.

Venlig hilsen  
**Bestyrelsen**

## Generalforsamling

§ 8. Medlemmerne er boligorganisationens overste myndighed og udover denne myndighed gennem generalforsamlingen.

Stk. 2. Generalforsamlingen træffer beslutning om:

1. Hvorvidt boligorganisationen helt eller delvist skal administreres af en forretningsfører/direktør, herunder af en almen forretningsførerorganisation eller et alment andelselskab.
2. Valg af revisor.
3. Boligorganisationens byggepolitik.
4. Erhvervelse eller salg af boligorganisationens ejendomme.
5. Væsentlig forandring af boligorganisationens ejendomme.
6. Grund køb.
7. Iværksættelse af nyt byggeri.
8. Nedlæggelse eller salg af en afdeling.
9. Ændring af vedtægterne.
10. Opløsning af boligorganisationen.

Generalforsamlingen godkender boligorganisationens vedtægter, årsregnskab og beretning.

Stk. 3. Generalforsamlingen godkender endvidere afdelingernes regnskaber og træffer beslutning om følgende forhold vedrørende afdelingene:

1. Erhvervelse eller salg af afdelingernes ejendomme.
2. Væsentlig forandring af afdelingernes ejendomme.
3. Grund køb.
4. Iværksættelse af nyt byggeri.
5. Fælles afdelingsmøde og fælles afdelingsbestyrelsesmøde for flere afdelinger, jf. § 20 stk.2.

Stk. 4. Generalforsamlingen kan beslutte at delegere kompetencen på et eller flere af de i stk. 3, nævnte områder til boligorganisationens bestyrelse.

Stk. 5. Generalforsamlingen træffer beslutning om, hvilken vedligeholdelsesordning, der skal gælde i de enkelte afdelinger.

Stk. 6. Generalforsamlingen kan beslutte at delegere den i stk. 5, nævnte kompetence til den enkelte afdeling (afdelingsmødet).

Stk. 7. Generalforsamlingen kan til enhver tid beslutte, at en kompetence, som udøves af boligorganisationens bestyrelse, skal udøves af generalforsamlingen.

§ 9. Hvert år afholdes inden 6 måneder efter regnskabsårets slutning ordinær generalforsamling. Dagsordenen for denne skal omfatte følgende punkter:

- Valg af dirigent.
- Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsforelsen, for det senest forløbne år.
- Endelig godkendelse af årsregnskab med tilhørende revisionsberetning samt forelæggelse af budget.
- Behandling af eventuelt indkomne forslag.
- Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
- Valg af revisor.
- Eventuelt.

Stk. 2. Generalforsamlingen træffer på en ordinær generalforsamling beslutning om, hvorvidt generalforsamlingen eller bestyrelsen vælger formand og næstformand for bestyrelsen. Formand eller næstformand skal være beboer i boligorganisationen.

§ 10. Den ordinære generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel ved brev til samtlige medlemmer.

Stk. 2. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Forslag, der agtes stillet, skal senest 1 uge før generalforsamlingen fremlægges til eftersyn for medlemmerne på boligorganisationens kontor.

Stk. 3. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når bestyrelsen finder anledning til det, når en tidligere generalforsamling har besluttet det, eller når mindst 15 pct. af de medlemmer, der har bolig i boligorganisationen, eller mindst 25 pct. af samtlige dens medlemmer skriftligt anmoder om at få et angivet emne behandlet. I sidstnævnte tilfælde afholdes mødet senest 3 uger efter, at anmodning herom er modtaget. Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling skal ske med mindst 2 ugers varsel. Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Når ekstraordinær generalforsamling har været afholdt, kan ny ekstraordinær generalforsamling om samme emne først finde sted efter afholdelse af ordinær generalforsamling.

§ 11. Adgang til generalforsamlingen har medlemmer af boligorganisationen, disses ægtefæller eller dermed sidestillede personer. I indkaldelsen kan adgangen betinges af, at der løses adgangskort på boligorganisationens kontor senest 8 dage før generalforsamlingen.

Stk. 2. Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet af generalforsamlingen og til at tage ordet. Forslag, der ønskes optaget på dagsordenen, må være indsendt til bestyrelsen senest 2 uger før den ordinære generalforsamling.

Stk. 3. Stemmeret har kun bolighavende medlemmer, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

§ 12. Beslutning træffes af de tilstedeværende stemmeberettigede ved almindeligt stemmeflertal. Når 1/3 af de tilstedeværende stemmeberettigede forlanger det, skal afstemningen være skriftlig. Forslag om ændring af vedtægterne eller opløsning af boligorganisationen kan kun vedtages, hvis halvdelen af de stemmeberettigede er mødt, og 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget. Er mindre end halvdelen mødt, men mindst 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget, indkaldes til ny generalforsamling, der skal afholdes inden 2 uger efter den første generalforsamling. På denne kan forslaget uanset antallet af fremmødte vedtages, hvis 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Stk. 2. For at vedtagelse af boligorganisationens opløsning skal være gyldig, kræves endvidere, at opløsningen besluttet på afdelingsmøder i samtlige afdelinger, og at den besluttet efter samme regler og med samme majoritet (gennemsnitsresultat af afstemningerne) som nævnt i stk. 1, 3. og 4. punktum.

Stk. 3. Sammenlægning af afdelinger skal godkendes på et afdelingsmøde i hver af de berørte afdelinger. Har boligorganisationen i forbindelse med opførelse af nybyggeri truffet beslutning om, at to eller flere byggeafsnit skal udgøre en afdeling, kan denne beslutning dog ikke omgøres på et afdelingsmøde i en eller flere af afdelingerne.

Stk. 4. I en protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.



den 17. november 2014

## **Til bestyrelser m.fl. i boligorganisationer omfattet af hjemfaldsaftale i københavnske omegnskommuner.**

Boligselskabernes Landsforening har på vegne af 38 boligorganisationer i de københavnske omegnskommuner indgået aftaler med de berørte kommuner om frikøb af såkaldte hjemfaldsklausuler. Det er sket efter meget langstrakte forhandlinger og efter, at BL i 2011 udarbejdede den første registrering på baggrund af boligorganisationernes oplysninger.

Boligorganisationerne har længe ønsket at få frikøbt for hjemfaldet, fordi det for flere og flere afdelinger er med til at spænde ben for mange renoveringer, når der er færre år til hjemfald end løbetiden på de lån, der skal optages. Samtidig er det sådan, at prisen for frikøb stiger, jo nærmere man kommer hjemfaldstidspunktet. Og endelig har det været muligt at opnå en afgørende reduktion i betalingen ved at indgå en samlet aftale.

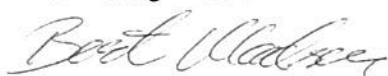
Hvis der ikke havde været taget initiativ til en samlet aftale, ville et frikøb i 2014 have kostet i alt 9,5 mia. kr. Først har BL derfor forsøgt at nedbringe den samlede pris ved at klage til SKAT over de højeste ejendomsvurderinger, og det lykkedes i efteråret 2013 at få skåret toppen af vurderingerne i en del afdelinger. På denne baggrund ville et frikøb i 2014 være reduceret til at koste 7,41 mia. kr. Endelig er det så ved den aktuelle forhandling med kommunerne nået til enighed om en endelig pris på i alt 1,45 mia. kr.

Frikøbet skal betales ved optagelse af lån i afdelingerne, men der er lavet nogle meget lempelige regler for indfasning af huslejestigninger. Hele dette system er nøjere beskrevet i vedlagte informationsskrivelse. Endvidere er vedlagt en oversigt over alle berørte afdelinger, og det beløb, som den enkelte afdeling skal betale fremgår af kolonnen "Frikøbsbeløb med reduktion", mens kolonnen "Frikøbsbeløb uden reduktion" viser den pris, der skulle betales, hvis den sidste forhandlingsrunde ikke var gennemført.

Det fremgår af informationsskrivelsen, at aftalen skal godkendes i hver af de berørte kommunalbestyrelser og boligorganisationer. I boligorganisationerne er det øverste myndighed (repræsentantskaberne), der har kompetencen, da det drejer sig om køb og salg af fast ejendom. Aftalen skal således ikke til godkendelse i de enkelte afdelinger.

I informationsskrivelsen er nærmere redegjort for den proces, som nu skal igangsættes med indhentning af revisorattestation m.v., og det vil boligorganisationernes forvaltninger igangsætte. BL har med denne særlige information til de berørte bestyrelser m.fl. ønsket at sikre et ensartet grundlag for informationen til alle.

Med venlig hilsen



Bent Madsen

Administrerende direktør