

A/B Margueritten  
Ny Carlsberg Vej 16-20  
1760 København V



København 14. januar 2018

Referat af A/B Marguerittens ordinære generalforsamling, der blev afholdt torsdag den 11. januar 2018 klokken 19:00 i foreningens lokaler.

Følgende andelshavere var tilstede:

1. Jytte Haldrup & Mikael Rasmussen, 16, st. th.
2. Anders Middelbo Sørensen, 16, 1. tv.
3. Trine Middelbo Sørensen, 16, 2. th
4. Peter Wilhelm Hjørnet, 16, 2. tv.
5. Ulla Friberg, 16, 3. th.
6. Lotte Olsen, 16, 3. tv.
7. Eva Tryti, 16, 4. th.
8. Jytte D. Thomsen, 18, st. th.
9. Alexia og Jesper Dahl Stemann Wolfhagen, 18, 1. tv.
10. Peter Lütken Wolffbrandt, 18, 2. th.
11. Henrik Reimers, 18, 2. tv.
12. Helene Hove & Rasmus Larsen, 18, 3. tv.
13. Kirsten og Bo Lütken Petersen, 18, 4. th.
14. Erna Guldbøg, 20, st. th.
15. Jan Herlev, 20, 1. Th.
16. Kristian Bülow Pedersen, 20, 1. tv
17. Siff Baj Døssing, 20, 2. th.
18. Tim Langenberg Henriksen, 20, 2. tv.
19. Thorbjørn Isholm Petersen, 20, 3.
20. Aleksander Haldrup, 20. 4. th.

Desuden var følgende repræsenteret ved fuldmagt:

21. Lise Aamot Frandsen, 16, st. tv.
22. Alice Petersen, 16, 1. th.
23. Inez Hunæus & Gianluca Maranini, 16, 4. tv.
24. Birgit Henriksen, 18, st. tv.
25. Gitte Frydensbjerg Jørgensen, 18, 1. th.
26. Sørine Latorre Petersen, 18, 4. tv.
27. Morten Nielsen, 20, st. tv.
28. Torben Skovgaard Westerberg & Charlotte Dela, 20, 4. th.

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag:
  - a. Forslag om ændret andelskrone fra Ulla Friberg.
6. Valg:
  - a. Formand (Bo genopstiller)
  - b. Bestyrelsesmedlem (Peter Hjørnet genopstiller ikke).
  - c. Bestyrelsesmedlem (Peter Wolffbrandt genopstiller).
  - d. Bestyrelsessuppleant (Sørine genopstiller)
  - e. Bestyrelsessuppleant (Lotte genopstiller)
7. Eventuelt.

Formanden bød velkommen og foreslog Thorbjørn Isholm Petersen som dirigent og Trine Middelbo Sørensen som referent.

#### **Punkt 1 - Valg af dirigent og referent.**

Thorbjørn Isholm Petersen blev valgt som dirigent og Trine Middelbo blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indvarslet i overensstemmelse med vedtægterne.

Der var mødt 20 stemmeberettigede andele op. Desuden var 8 medlemmer repræsenteret ved fuldmagt. En blev erklæret ugyldig og der var generalforsamlingen beslutningsdygtig med 27 stemmeberettigede medlemmer.

#### **Punkt 2 – Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling afholdt 10 bestyrelsesmøder, og vi har deltaget i Gårdlaugets generalforsamling i maj.

I løbet af foråret har vi undersøgt forskellige tiltag for udskiftning og/eller renovering af døre ud mod facaden, det udmøntede sig i, at bestyrelsen, efter ekstraordinær generalforsamling i august, fik bemyndigelse til at indgå aftale med Optimisten Snedkeri om fremstilling af nye gadedøre samt renovering af bagsiden på dørene fra hovedtrappen ind til lejlighederne. Dørene på hovedtrapperne blev renoveret i løbet af september og oktober og de nye gadedøre forventes primo 2018.

Vi har undersøgt forskellige muligheder vedrørende en eller anden form for selvadministration af foreningen da foreningen selv eller banken udfører mange af de opgaver vi betaler en administrator for, men har endnu ikke nogen løsning på, hvordan vi skal få det sat i værk. Det samme gælder undersøgelser vedrørende alternativ energi, her har vi undersøgt muligheden for etablering af solfangere og/eller solceller på taget til at producere henholdsvis varmt vand og elektricitet, men udgifterne er ret høje i forhold til udbyttet, vi mener dog stadig at der skal holdes liv i planerne. I august havde vi indbrud i stuen i nummer 18, noget vi heldigvis gennem længere tid har været forskånet for. Vi oprettede os efterfølgende på [nabohjælp.dk](http://nabohjælp.dk) for at få fokus på emnet og sendte invitationer ud, vi har modtaget begrænset respons.

I folketinget er der lavet aftale om ”Mere robuste andelsboligforeninger” med forslag til emner som skal udmønte sig i fremtidig lovgivning på området, udover nye regler for stiftelsen af en

andelsboligforening kommer det også til at dreje sig om driften af andelsboligforeninger, yderligere gennemsigtighed af foreningers økonomi og mere retvisende valuarvurderinger.

### **Generelt om vores fællesrum i kældre og lofter, har vi de sædvanlige velmente opfordringer:**

Brug ikke tørreloftet til opbevaring af tøj.

Der må ikke henstilles affald, sko eller andre effekter på trapperne.

Fjern cykler, som ikke anvendes fra stativer og cykelkældre.

Stil ikke gamle møbler og andre ejendele på fællesarealerne.

Tag ikke batterier ud af brandmelderne uden at give besked til bestyrelsen. Vi skal nok sørge for udskiftning.

Ved vanding på altaner skal vandet holdes indenfor referencerammen.

Hold øje med, at hoveddørene på for- og bagtrapper er låst, når det er koldt, kan de godt køre lidt trægt, så hjælp dem eventuelt lidt på vej.

Hvis I opdager udbrændte pærer eller skader på ejendommen, herunder vaskeriet, så send en mail til marguerittens@gmail.com, så sørger vi for at tingene bliver udbedret.

Generalforsamlingen godkendte herefter bestyrelsens beretning.

### **Punkt 3 - Forelæggelse af årsrapport, revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.**

Formanden gennemgik årsrapporten.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning og blev enstemmigt godkendt. Dog med forbehold for ændret andelskrone jævnfør dagsordenens punkt 5.

### **Punkt 4 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Formanden gennemgik drifts- og likviditetsbudget og kunne meddele, at der ikke bliver foretaget ændring af boligafgiften.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

### **Punkt 5 – Forslag**

Ulla Friberg havde fremsendt forslag til ændring af andelskronen fra de nuværende 165,- kr. til 200,- kr. Fremsendte forslag er vedhæftet i bilag. Ulla Friberg redegjorde herefter for sit forslag om opskrivningen.

Formanden redegjorde efterfølgende for, hvorfor bestyrelsen råder til at være påholdende over for hurtige stigninger i andelskronen. I den forbindelse blev der uddelt et bilag (vedhæftet) med andelskroneværdiens udvikling fra stiftelsen af foreningen til nu.

Formanden gjorde i forbindelse med uddelingen af bilag mundtligt rede for baggrunden for at bestyrelsen foreslår, at andelskronen sættes op med fem kr. til 170 kr.

Her bad han generalforsamlingen om at være opmærksom på udviklingen fra 2004 til 2009. Her steg værdien af andelskronen fra 2004 til 2007 fra 48 kr. til 175 kr. Det vil sige 265% eller en gevinst på 810.000 kr over 3 år for en stor lejlighed.

Efterfølgende faldt værdien fra 2007 til 2009 ned til 145 kr.

Bestyrelsen har på de sidste seks generalforsamlinger argumenteret for og fået medhold i, at stigninger i andelsværdi ikke må være så store, at vi risikerer tilbageslag, som det er sket før. I løbet af 2018 må vi forvente ændret lovgivning på andelsboligområdet med begrænsende tiltag, så bestyrelsen foreslår, vi afventer en ny offentlig vurdering og hendleder desuden på, at der er udeståender på vedligeholdelsesplanen. På den baggrund anser bestyrelsen en stigning på 35 kroner eller 21% for meget og fraråder det.

Derefter var der en livlig diskussion for og i mod forslaget om at hæve andelskronen til 200 kr.

På den ene side blev der redegjort for, at andelskronen ikke bør stige, da andelsboliger skal være en boligform for alle og en højere værdi påvirker boligsikring, og på den anden side var der en forståelse for, at boligerne naturligvis ikke skulle hæves til et skyhøjt niveau, men at det skulle være muligt at have et nogenlunde økonomisk grundlag at komme videre på.

På trods af en livlig diskussion, var der hele vejen igennem tale om en respektfuld debat. Forslaget blev efterfølgende sat til afstemning: 12 medlemmer stemte imod, 1 stemte hverken for eller imod og 14 medlemmer stemte for forslaget.

Forslaget blev hermed vedtaget og andelskronen sættes dermed til 200 kr. frem til næste ordinære generalforsamling.

## **Punkt 6 – Valg**

### **a. Formand**

Bo Lütken Petersen blev enstemmigt genvalgt som formand for en to-årig periode

### **b. Bestyrelsesmedlem**

Trine Middelbo blev enstemmigt valgt som bestyrelsesmedlem for en to-årig periode.

### **c. Bestyrelsesmedlem**

Peter Wolffbrandt og Ulla Friberg stillede op til posten.

Efter afstemning modtog Ulla Friberg 14 stemmer og Peter Wolffbrandt 8 stemmer.

Ulla Friberg blev valgt ind som bestyrelsesmedlem for en to-årig periode.

### **d. Bestyrelsessuppleant**

Lotte Olsen blev genvalgt som 1. suppleant for et år.

### **e. Bestyrelsessuppleant**

Sørine Latorre Petersen blev genvalgt som 2. suppleant for et år.

## **Punkt 7 - Eventuelt.**

### **Venteliste**

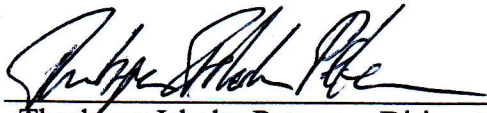
Trine Middelbo spurgte ind til, hvorledes ventelisten bliver ført.

Formanden redegjorde herefter for, hvorledes arbejdet med ventelisten foregår. Fra 2013 ophørte foreningen med at opkræve 120,- kr p.a. for at stå på listen idet indtægten ikke modsvarede ulejligheden. Listen er i dag udelukkende baseret på e-mail og det er gratis at være skrevet på den. I slutningen af hvert kalenderår bliver der sendt mail til alle på listen, hvor de bliver bedt om at

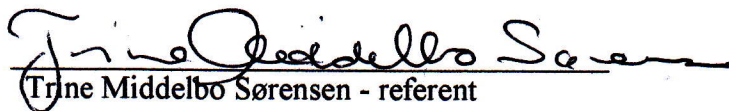
meddele, om de fortsat ønsker at stå på listen. Dem der ikke ønsker at være på listen eller ikke svarer bliver slettet. Til denne generalforsamling er der sendt 41 mails ud, én har ønsket at blive slettet og 12 har ikke svaret. Den aktuelle liste blev herefter fremlagt. Der var et ønske om, at listen skulle være tilgængelig for alle, men det blev hurtigt klart, at det ikke er lovligt at gemme listen på vores hjemmeside, så listen fremlægges fremadrettet også hvert år på generalforsamlingen.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og sluttede generalforsamlingen.

Underskrifter:



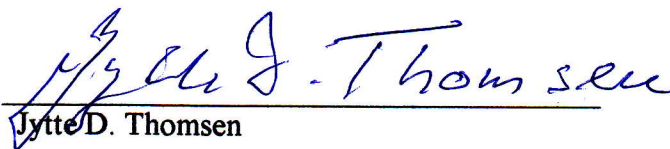
Thorbjørn Isholm Petersen - Dirigent



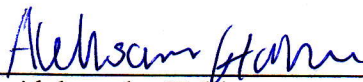
Trine Middelbo Sørensen - referent



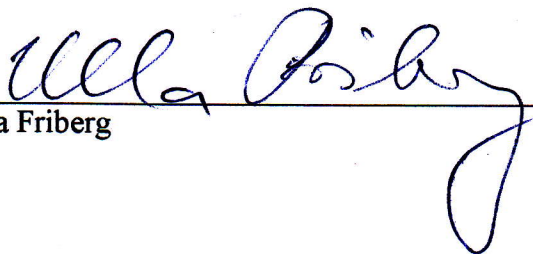
Bo Lütken Petersen - Formand



Jytte D. Thomsen



Aleksander Haldrup



Ulla Friberg

## FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN 2018 VEDR. NY ANDELSKRONEVÆRDI

Vi havde på sidste års generalforsamling en længere diskussion om størrelsen af andelskroneværdien i vores forening. Denne drøftelse står desværre ikke nævnt i referatet fra den pågældende forsamling.

Jeg har nu undersøgt udviklingen i andelskroneværdien i vores forening gennem de sidste 11 år, og det ser ud som vist nedenfor:

2007:	kr. 175,00	2011:	kr. 150,00	2015:	kr.165,00
2008:	kr.162,00	2012:	kr.150,00	2016:	kr. 165,00
2009:	kr.145,00	2013:	kr. 150,00	2017:	kr. 170,00
2010:	kr.145,00	2014:	kr. 160,00	Bestyrelsens forslag til dette års generalforsamling.	

Vi har altså en andelsboligforening, hvor lejlighederne i dag er billige, end for 11 år siden.

Der er næppe nogen, der har fulgt med på ejendomsmarkedet gennem det sidste årti, der vil mene, at det er den udvikling man ellers har set på ejendomsmarkedet.

Ifølge den nyligt udsendte årsrapport, har bestyrelsen foreslået en andelsværdi på kr. 170,00, hvilket betyder, at en lejlighed på 83 kvm., kommer til at koste ca. kr. 1.084.260,- . Det betyder også iflg. samme årsrapport, at vi dermed har en værdiregulering (buffer) til forud - og uforudsete udgifter på kr. 10.716.884, - .

Opererer vi med ikke at have nogen værdiregulering (buffer), kan den maksimale andelsværdi sættes til kr. 231,48 jf. samme årsrapport. Det betyder, at ovennævnte lejlighed kommer til at koste kr. 1.476.379, - .

At have en buffer på næsten 11 mill. kr. til uforudsete udgifter, i en andelsforening, der efterhånden er top istandsat, er meget. Jeg har ikke i skrivende stund adgang til vores Vedligeholdelsesplan, og ved derfor ikke hvad der tilbagestår af poster, men at arbejde med en buffer på det halve, altså ca.kr. 5.500.000, - , ville formentligt være rigeligt, og gav mulighed for en andelskroneværdi på kr. 200,00, hvilket betyder at ovennævnte lejlighed på kvm. 83, ville koste kr. 1.275.600, -. En pris, der nok kommer væsentligt tættere på markedet iøvrigt.

Jeg skal lade være usagt om forslaget til den meget lave andelskroneværdi, skyldes ønsket om at have ca. 11 mill. kroner "at bygge om for", eller det skyldes en hensyntagen til de kommende købere, der bl.a. fremgår af den interne - og eksterne venteliste.

Der må efter min mening være en hensyntagen til både køber og SÆLGER. Det er ikke rimeligt, at folk, der har boet i foreningen i en årrække, ifald de af helt legale årsager ønsker at fraflytte foreningen, må sælge deres lejlighed til spotpris, for at nye købere kan få samme lejlighed til langt under det, den er værd.

Den meget lave pris kan også afstedkomme, at en del vil blive boende i foreningen, uden egentligt at ønske det, fordi de får så lidt med sig herfra, at de ikke har mulighed for at anskaffe sig nyt andetsteds. Det er næppe befordrende for et godt klima i foreningen.

Vi har en ejendom af meget høj kvalitet, og det skal selvfølgelig afspejles i prisen, sådan som det gør det i de fleste andre ejendomme. **Jeg foreslår derfor, at andelskroneværdien fastsættes til kr. 200,00 ved kommende generalforsamling.**

Venlig hilsen  
Ulla Friberg  
16, 3 th.

<b>Årsrapport</b>	<b>Andelskrone</b>	<b>Udvikling p.a.</b>	<b>Pris 83 kvm</b>	<b>Pris 69 kvm</b>
30. september 1985	2,58 kr.		16.455,24 kr.	13.557,38 kr.
30. september 1986	2,73 kr.	5,81%	17.411,94 kr.	14.345,60 kr.
30. september 1987	3,02 kr.	10,62%	19.261,56 kr.	15.869,50 kr.
30. september 1988	2,74 kr.	-9,27%	17.475,72 kr.	14.398,15 kr.
30. september 1989	4,84 kr.	76,64%	30.869,52 kr.	25.433,23 kr.
30. september 1990	7,99 kr.	65,08%	50.960,22 kr.	41.985,85 kr.
30. september 1991	8,00 kr.	0,13%	51.024,00 kr.	42.038,40 kr.
30. september 1992	7,83 kr.	-2,13%	49.939,74 kr.	41.145,08 kr.
30. september 1993	7,50 kr.	-4,21%	47.835,00 kr.	39.411,00 kr.
30. september 1994	10,89 kr.	45,20%	69.456,42 kr.	57.224,77 kr.
30. september 1995	11,65 kr.	6,98%	74.303,70 kr.	61.218,42 kr.
30. september 1996	15,29 kr.	31,24%	97.519,62 kr.	80.345,89 kr.
30. september 1997	23,45 kr.	53,37%	149.564,10 kr.	123.225,06 kr.
30. september 1998	22,64 kr.	-3,45%	144.397,92 kr.	118.968,67 kr.
30. september 1999	28,67 kr.	26,63%	182.857,26 kr.	150.655,12 kr.
30. september 2000	30,67 kr.	6,98%	195.613,26 kr.	161.164,72 kr.
30. september 2001	32,67 kr.	6,52%	208.369,26 kr.	171.674,32 kr.
30. september 2002	38,40 kr.	17,54%	244.915,20 kr.	201.784,32 kr.
30. september 2003	43,00 kr.	11,98%	274.254,00 kr.	225.956,40 kr.
30. september 2004	48,00 kr.	11,63%	306.144,00 kr.	252.230,40 kr.
30. september 2005	90,00 kr.	87,50%	574.020,00 kr.	472.932,00 kr.
30. september 2006	145,00 kr.	61,11%	924.810,00 kr.	761.946,00 kr.
30. september 2007	175,00 kr.	20,69%	1.116.150,00 kr.	919.590,00 kr.
30. september 2008	162,00 kr.	-7,43%	1.033.236,00 kr.	851.277,60 kr.
30. september 2009	145,00 kr.	-10,49%	924.810,00 kr.	761.946,00 kr.
30. september 2010	145,00 kr.	0,00%	924.810,00 kr.	761.946,00 kr.
30. september 2011	150,00 kr.	3,45%	956.700,00 kr.	788.220,00 kr.
30. september 2012	150,00 kr.	0,00%	956.700,00 kr.	788.220,00 kr.
30. september 2013	150,00 kr.	0,00%	956.700,00 kr.	788.220,00 kr.
30. september 2014	160,00 kr.	6,67%	1.020.480,00 kr.	840.768,00 kr.
30. september 2015	165,00 kr.	3,13%	1.052.370,00 kr.	867.042,00 kr.
30. september 2016	165,00 kr.	0,00%	1.052.370,00 kr.	867.042,00 kr.
30. september 2017	170,00 kr.	3,03%	1.084.260,00 kr.	893.316,00 kr.

### Andelskroneværdi Margueritten

