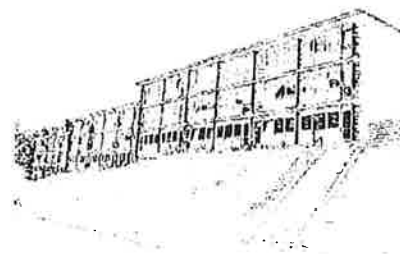


Andelsboligforeningen  
Helgolandsgade 36-54



Sønderborg, den 17. september 2020

### **Andelsboligforeningens ordinære generalforsamling.**

Hermed indkaldes andelshaverne til ordinær generalforsamling

**Tirsdag d. 6. oktober 2020, kl 18.00  
i festhuset - Vesterkobbøl 36 6400 Sønderborg .**

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Fremlæggelse af årsregnskabet for året 2019/2020, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Indkomne forslag.
6. Ændringsforslag/godkendelse af husorden for næstkommende år.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Peter Uwe Hansen – er valgt 2019 til 2021.

Arne Sørensen – er valgt 2019 til 2021.

Pia Wolfsen – er valgt 2019 til 2021.

Shanti Ottosen er valgt 2018 til 2020.

Lars Madsen er valgt 2018 til 2020.

Valg af ny formand – 2 år.

8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt

**Forslag, til behandling, skal være formand Lars Madsen i hænde senest den 27/9 2020. Motiverede forslag fremsendes til [bestyrelsen@helgolandsgade.dk](mailto:bestyrelsen@helgolandsgade.dk)**

**Indkomne forslag hænges op i trappetårnene senest 7 dage før generalforsamlingen – Desuden fremsendes de også med mail til andelshavere hvor foreningen er i besiddelse af e-mailadressen.**

Grundet bestilling af smørrebrød samt afstandsbestemmelser er tilmelding på mail nødvendig. - Bemærk ny lokation for afholdelse af generalforsamling.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

Bilag: Regnskab 2019/2020 samt budget for 2020/2021.

# Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 6/10 2020

---

## Velkomst

Formand Lars Madsen byder velkommen til forsamlingen og takker for at se så mange fremmødte.

## Valg af dirigent:

21 stemmeberettigede og 1 fuldmagt

Der konstateres at vi ikke har 2/3 fremmøde, så vedtægtsændringer kan ikke gennemføres.

Generalforsamlingen er lovlig varslet med 14 dage men den skulle have været afholdt inden udgangen af september måned.

Indkomne forslag er fremsendt med mail til andelshavere og opsat i trappetårnene fredag den 2/10 2020. I dagsordenen har der indsneget sig en trykfejl hvor der står 7 dage før hvorimod vedtægterne referer til 4.

Generalforsamlingen accepterer afvigelserne og mødet konstateres lovlig af dirigenten.

## Bestyrelsens beretning

Sidste års generalforsamling havde vi en udfordring med at få valgt en formand. Bestyrelsen konstituerede Lars Madsen frem til næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen har været en driftsbestyrelse da konstituering af formand fandt sted i januar 2020 – indtil da har bestyrelsen holdt budgettet for øje og da dette bliver godkendt i september, med virkning fra juni så er det altid en lille udfordring da regnskabsåret allerede er godt i gang når den nye bestyrelse træder til.

Bestyrelsesmail – over 200 mails i løbet af året. – bestyrelsen har yder et stort arbejde og tak for dette – dette gælder også til Claus der har været tovholder på vedligehold.

Henvendelser går på fremleje – salg – klager – kollektive skrivelser fra beboere og andelshavere – alle opgaver som ikke kun kan løses på bestyrelsesmøder, men som oftest skal klares imellem møderne og som tager en del tid fra de frivillige der har meldt sig til bestyrelsesarbejdet.

En stor udfordring har været med politikken omkring garage og trummerum – Shanti har stået på skud og det gør ondt i mit hjerte når han skal stå til ansvar for vores beslutninger – selv i sin egen hoveddør når vi som bestyrelse er valgt til at administrere foreningen indtil næstkommende generalforsamling hvor beslutninger der er truffet kan stadfæstes eller forkastes. Derfor har vi også i forbindelse med ajourføringen af ventelisterne nedskrevet retningslinjer der tidligere på året er fremsendt på mail som vi tilføjer til husorden såfremt i godkender dette.

## Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 6/10 2020

---

Shanti har med stor indsats fået styr på listerne da der fra forgængers side har været mangler. Derfor er indtægten også steget da der også nu er korrekt opkrævning på de udlejede garage/tremmerum. Listerne har før Shantis tiltræden været mangelfulde – og det er med garanti også derfor at der har opstået kontroverser blandt andelshavere – Håndhævelsen af vores nu nedfældede regelsæt er det som bestyrelsen arbejder ud fra og Jeg bakker til en hver tid vores bestyrelsesmedlem op når denne beslutning bliver håndhævet. Listerne vil fremover kunne ses på Søbo´s hjemmeside hvor vi vil uploade ændringer så køen altid er synlig.

Festkælderer har vi også i perioden med Corona set meget lidt brug af – derfor har vi som bestyrelse besluttet at lokalet ikke skal udlejes, men der er der jo heldigvis fra andelshavers side kommet et forslag på at nedsætte et festudvalg. Håber blot at beboerne omkring bliver tilgodeset i de kommende aktiviteter det måtte foregå i lokalet.

En andelshaver har haft udfordringer med sin tilstand af sin andel (risiko for skadedyr) – selvforskyldt, og vi har som foreningen haft en opgave med enten at bringe udfordringen tilbage på ret køl eller træffe beslutning om mislighold og dermed varsling om eksklusion fra foreningen. I Disse dage skulle situationen være bragt i orden, hvis ikke vil vi som forening desværre skulle iværksætte yderligere tiltag på denne front. – dette har kostet lidt penge til en advokat da skrivelser af denne karakter skal holde vand.

*Generalforsamlingen ytre har en vis bekymring for skadedyr i en andelsbolig men bestyrelsen har "hånd i hanke" med opgaven.*

Bestyrelsen modtaget et lille honorar for den årlige indsats – PT er den 1500 for bestyrelsesmedlemmer og 2300 kr for formandsposten. Indsatsen gjort op i timer står ikke mål med honoraret, og det kan derfor tilskrives en stor tak til det engagerede arbejde som bestyrelsen har lagt i årets løb. Nye kræfter i bestyrelsen skal have et specielt ønske om at bidrage i foreningen da der kan forventes en del arbejde – husk at herboende andelshavere kan have andre ønsker end udefrakommende der fremlejer. Sys generalforsamlingen skal vælge andelshavere der støtter bedst op om de interesser foreningen må have.

### **Henvendelse fra beboermødet den 30/8**

**Kommunikation til beboerne** – bedre referater – Bestyrelsen har i det forgangene år brugt meget tid imellem møderne på at beslutte og udføre arbejde. Beslutninger der vedrører andelshavere har været sendt ud til andelshavere på de oplyste mails der ligger i foreningen. Andelshaverne har selv pligt til at informere deres lejere såfremt de ønsker dette. Som bestyrelse ligger vores ansvar hos andelshaverne og ikke til beboerne som reelt set har individuelle forhold med deres udlejer.

### **Velkomst til nye medlemmer samt oplysninger om bestyrelsen**

Disse dokumenter findes på nuværende på Søbos hjemmeside så andelshavere kan henvise/udskrive disse efter behov

### **Vedligeholdsdag – Hvad det omfatter og hvordan man honoreres**

Historisk set har vedligeholdelsesdag været en mulighed for at andelshavere ved at deltage i foreningens praktiske arbejde kunne få refunderet deres aktivitetsbidrag. PT går det på at der udbetales 600 kr. pr deltager på den årlige aktivitetsdag. Fremlejerer må gerne deltage på samme vilkår – dette aftales med udlejer. Ønsket er mest muligt sammenhold, og med de besparelser der så kommer når håndværkere ikke skal rekvireres.

# Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 6/10 2020

---

## Parkering

Der har været henvendelser på efterspørgsel på flere parkeringspladser. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for tilkøb – ikke muligt, men der kan lejes pladser i parkeringshuset til 625 kr. pr måned. Der kunne ikke opnås en speciel aftale med os på kollektivt plan. Det er derfor op til den enkelte hvis de ønsker at indgå en aftale med ACOPA

Håndværkere har også været kendt for at parkere foran blok 40 i forbindelse med udførelse af deres arbejde – Bestyrelsen er enig med beboerne om at dette ikke skal forekomme og mener at skiltning bør være vejen frem – evt. henvisning til alternativ parkering – noget vi i bestyrelsen vil arbejde videre med.

## Rotter

Der opfordres til at der ikke ligges mad til fuglene da rotterne også spiser med. PT har Claus hånd om opgaven.

## Udgifter til projekter og reparationer

Generelt vedligehold på ejendommen er voksende – dette kan Claus berette mere om.

Enkelt vandskade i andelsbolig

Varmtvandsbeholder repareret og klargjort til vinter

Renoveret vaskekælder og klargjort til det vaske vaskesystem (ingen løbene drift) giver dog afkald på 2 kr. indtægt.

Plankeværk ved terrasse

Renoveret indkørsel – Claus følger op på om den er helt færdig.

*Trappen færdig samt støttevæg – Andelshaver kommenterer på dette – den skulle ikke være i vatter – andelshaver er blevet bedt om at sende en forespørgsel til vedligehold som vil følge op på sagen.*

## Vicevært og opgaver

Opsigelse af gartner og trappevask – disse har ikke været tilfredsstillende og opgaven tages tilbage i eget regi og der afsættes i det kommende budget penge til tilkald af gartner – ca. 10 timer pr måned.

Vi har sat Viceværten op fra 12 til 16 timer til da trappevasken nu ligger som en af hans opgaver.

Sortering af affald – stor udfordring for Rolf. På sigt kunne nedgravede affaldscontainere blive en løsning – det vil både spare tid, og sorteringen viser sig fra andre foreninger ikke at volde udfordringer. Alternativt skal beboerne være bedre til at sortere da vi ikke kan afsætte ressourcer til sortering og i disse coronatider er det slet ikke noget en vicevært skal tage sig af.

*Generalforsamlingen drøftede forskellige løsninger – evt. nedgravede affaldscontainere mod Helgolandsgade – Det er en bekostelig affære, og vil andelshaverne bruge dem når de skal gå lidt længere med affaldet? Erfaringer fra andre af Søbo's foreninger viser positive resultater. Bestyrelsen arbejder videre med ideen.*

*I budgettet har vi afsat 2.500 kr i måneden til gartneraktiviteter – dette sammen med aktivitedagen bør kunne holde fronten mod Helgolandsgade i en ønskværdig tilstand.*

# Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 6/10 2020

---

## Status på økonomi.

Huslejestigning på 100 kr. i sigte.

Køleskab og komfur – udskrivning af vores breve da de er en løbene udgift for foreningen. Fremadrettet vil disse kunne gøres til genstand for salg da de fra denne generalforsamling overdrages til andelshaverne.

Mulig realkreditomlægning – efter kontakt med vores realkreditudbyder har vi mulighed for at ændre vores lån inden 31/10 2020 – vi kan spare ca. 60.000 kr årligt med en besparelse på en halv procent på vores primære lån. En erfaren andelshaver i vores forening har kendskab til dette og kan berette at en ændring ikke bør foretages når besparelsen ikke er større. Vi kan dog med fordel påtage os afdragsfrihed og benytte disse som henlæggelser til fremtidigt vedligehold – eller huslejesænkning – noget som budgetforslaget skal afspejle til næste år. Fordelen med henlæggelser er at der i fremtiden stadig vil være behov for vedligehold og en langsigtet plan på f.eks 10 år vil være hensigtsmæssigt så vores henlæggelser kan tilpasses dette.

Salg af lejelejlighed (den ene af vores to udlejningslejligheder) gav 95.000 – disse indgår i budgettet for 20/21 – dette blev besluttet grundet administration og meget lav indtægt i forhold til de resterende andele. Som forening klæder det os heller ikke at underbyde andelshaveres salgspris når man igennem foreningen kan slippe for at købe en andel og stadig bo her til en fordelagtig pris.

TV pakker – prisen vokser og vokser – og er glad for at vores nyeste andelshaver har stillet forslag til afstemning omkring vi fortsat skal forpligte os til den lille TV pakke til alle andelshavere – årsagen til at vi har bibeholdt denne har historisk set været at vi ville undgå parabol og antenner på facaden, men i disse streamingtider så mener jeg også at et sådan forslag er på sin plads. Hvis vi ikke gør noget, vil prisen sikkert ramme 200 kr pr måned når vi kommer til januar måned. DOA holder generalforsamling i slutningen af denne måned. Hvis der stemmes ja for at undlade bidraget, så vil vi opsigte forpligtelserne med det varsel vi nu har. Herefter vil bidraget frafalde jeres opkrævning. I forhold til det berettede er der en lille korrektion under forslaget da debatten afslørede udfordringer med leverance af internetsignal via de samme kabler. Se kommentar under forslaget.

På bestyrelsens vegne

Lars Madsen  
Formand.

*Kommentarer til beretning i kursiv.*

*Efter spørgsmål fra forsamlingen blev beretningen taget til efterretning af generalforsamlingen.*

# **Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 6/10 2020**

---

## **Frelæggelse af årsregnskabet for 2019/2020, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse**

Årets regnskab er domineret af en få række afvigelser skitseret herunder

### **Antenneregnskab.**

difference opdaget ved sidste regnskabsafslutning der beror sig på forhøjelse i pris ved DOA men ikke reguleret på opkrævningen til andelshaverne.

### **Finansielle omlægninger af lån.**

Omlægning af lån til fastforrentning. Der afdrages nu på alle lån og der er kun variabel rente på en meget lille andel af de samlede lån (15 års restløbetid - ¼ af samlet lån)

### **Vedligehold.**

Vedligehold på ejendommen er et nødvendig onde. Både kortsigtet og langsigtet. Behovet for likvider i fremtiden til denne konto skal vi være opmærksom på.

### **Udvalgte nøgletal fra regnskabet.**

Likvider på 817.086 kr.

Kortfristet gæld 463.423 kr.

Friværdi i boligen ligger på 44%

Egenkapitalen før reserver udgør kr. 10.220.804 kr.

Hensættelser udgør 473.869 kr.

Andelskroner beløber sig på kr. 196.962,07 / kr. 249.405,71 for de hhv. 2 forskellige boligtyper vi har i blokken.

Bestyrelsen forslår den offentlige vurdering.

Regnskab godkendt.

### **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for næstkommende år**

Generalforsamlingen ville gerne vide, hvem der laver vedligeholdelsesplanerne. Claus Benthin, som står for vedligehold, kommenterede dette.

Der kom forslag på, at vedligeholdelsesplanerne skal laves for en periode på 10 år. Med vedligeholdsplaner i denne skala bliver det også muligt at planlægge hvorledes vores henlæggelser har den rette størrelse til at vi selv kan finansiere disse tiltag uden at etablere nye lån.

Næste år planlægger bestyrelsen at kunne fremlægge en plan for langsigtet vedligehold - Fremtidige budgetter vil derfor også indeholde højere hensættelser der kan finansieres via afdragsfrihed. Dette kommer med som punkt på næste års generalforsamling.

Bestyrelsen foreslog en Huslejestigning på kr. 100 - Budget herefter godkendt.

# Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 6/10 2020

---

## Indkomne forslag – Se bilag.

### Forslag indsendt af Pia Wolfsen

Forslag om køb af indtil 2 andele/brugsret for 2 sammenhængende lejligheder pr. andelshaver

For at vedtægtsændringen kan gå igennem, skal forslaget op på en ekstraordinær generalforsamling. Der var dog enighed om, at forslagsstillerne kunne gå videre med undersøgelse ved kommune, arkitekter etc.

### Forslag indsendt af Maibritt Davidsen

Forslag om, at de obligatoriske TV-pakker udgår som en pligtig ydelse, pålagt alle i andelsboligforeningen.

Forslagsstiller ændrer præmissen for forslaget – den kollektive ydelse på den lille tv-pakke opsiges, men administrationsudgiften på bibeholdelse af evt. bredbåndssignal fastholdes.

Der nedsættes en gruppe, der kommer med forslag/økonomiske konsekvenser til næste generalforsamling på hvorledes vi kan åbne op for andre leverandører på området.

### Forslag indsendt af Camilla Jacobsen

#### Trafikspejl

Det blev vedtaget, at der opsættes et trafikspejl

#### Cykelrum/kælder

En port var ikke nødvendigvis løsningen men der besluttes at der på vedligeholdelsesdage ryddes op i cykel kælder således at efterladte cykler fjernes.

#### Rygning i trappetårnet

Forslaget blev vedtaget og der opsættes skiltning på matriklen.

#### Festudvalg

Det blev vedtaget at, at der nedsættes et festudvalg med Camilla Jakobsen som formand. Festudvalget skal referere til bestyrelsen og fastsætte retningslinjer til brug. Festudvalget kan ansøge bestyrelsen om dækning af diverse udgifter. Indeværende budget indeholder ikke afsatte midler til formålet.

### Forslag indsendt af Lars Madsen

Forslag om disponering af økonomiske dispositioner

1 – Der besluttes at bestyrelsen skal fortsætte med afdragsfrihed på det primære kontantlån. Beslutningen kræver ikke en ekstraordinær generalforsamling da der ikke forekommer provenu ved omlægning.

2 - Det blev besluttet, at der indhentes en salgsopstilling af hele matriklen. Denne fremsendes til orientering til alle andelshavere. Forslaget er ikke en godkendelse af salg, blot en orientering om værdien set fra en investors øjne. Generalforsamlingen bemærker at der ikke må opstå udgifter i forbindelse med indhentelsen af tilbuddet hvorfor en ejendomsmægler ikke må betragte opgaven som et forestående salg.

# Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 6/10 2020

---

## Ændringsforslag/godkendelse af husorden for næstkommende år

Under punktet "Fester" fjernes teksten: "Skulle der være behov for mere plads, kan man via bestyrelsen leje festlokale".

Der tilføjes "Reglerne for garage/carport og tremmerum" til Husordenen. (se bilag)

Ændringer blev godkendt af generalforsamlingen.

## Valg af bestyrelsesmedlemmer

Shanti Ottosen har ikke ønsket genvalg. I stedet blev Jan Silberg, (38 st. dør 2) valgt til bestyrelsen.

Som suppleant blev valgt Torben Olesen, (38 2. dør 3)

Lars Madsen blev genvalg som formand for 2 år. (38 2. dør 6)

## Valg af administrator

SØBO blev genvalgt

## Valg af revisor

Sønderjyllands Revision blev genvalgt

## Eventuelt

Formanden takker dirigenten for god ro og orden og takker for det fine fremmøde.

8/11 2020

---

Lars Madsen

Pia Wolfen

Jan Silberg

Arne Sørensen

Peter Uwe Hansen



## Forslag til behandling på generalforsamlingen den 6. oktober 2020

Sønderborg den 27. september 2020

### Forslag om køb af ind til 2 andel/brugsret for 2 sammehængende lejligheder pr. andelshaver

#### Motivation:

For at etablere mulighed for breddere beboer-sammesætning i Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 Sønderborg, foreslås mulighed for at erhverve ind til 2 lejemål, på samme etage som skal være sammehængende f.eks. lejlighed 1 & 2 eller 2 & 3. Det må ikke være muligt at erhverve f.eks. nr. 1 & 3, men altid sammehængende rækkefølge og samme etage.

Nuværende tekst i vedtægter

§ 3. Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelse som medlem overtage brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, som brugsretten omfatter.

Hvert medlem kan kun have brugsretten til en beboelseslejlighed og er forpligtet til at benytte lejligheden, jfr. dog § 12.

#### Ny tekst i vedtægter:

§ 3. Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelse som medlem overtage brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, som brugsretten omfatter.

Stk. 1 Hvert medlem kan kan have brugsretten op til to beboelseslejlighed på samme etage og i sammehængende rækkefølge og er forpligtet til at benytte lejligheden/lejlighederne, jfr. dog § 12.

Stk. 2 Etablering af forbindelse mellem beboelseslejlighederne skal godkendes af bestyrelsen og være dokumenteret med rapport/beregning fra autoriseret byggerådgiver. Alle omkostninger dækkes af andelshaver.

Stk. 3 Beboelseslejlighederne skal altid kunne føres tilbage til oprindelig opdeling dvs. alle installationer må afblindes men ikke fjernes.

Stk. 4 Ved erhvervelse af ind til to beboelseslejligheder, udgør andel af fælleudgifter, fortsat 2 andele. Ved afstemning udgør har andelshaver fortsat kun en stemme.

## Forslag til behandling på generalforsamling

Sønderborg d. 27.09.2020

Til bestyrelsen af Andelsboligforeningen Helgolandsgade

Der stilles forslag om at de obligatoriske TV-pakker udgår som en pligtig ydelse pålagt alle andelsboliger i foreningen.

### Begrundelsen herfor:

I dag er såkaldt streaming af TV blevet utrolig udbredt hos de fleste, således at man kan se det TV man ønsker at se, på det tidspunkt man selv ønsker det. Da rigtig mange i dag ved siden af at betale til TV-pakkerne også har købt adgang til f.eks. TV2 Play, Netflix, HBO m.fl., hvor de fleste programmer kan streames fra når man selv har lyst, er det oftest en dobbeltbetaling man som beboer er udsat for, når man også skal betale til den obligatoriske TV-pakke i foreningen.

Danmarks Radio kan i dag også streames gratis via App fra f.eks. smartphone eller tablet til éns TV, og dermed har de fleste mulighed for at få adgang til TV-pakker til samme, eller billigere penge i dag, og tilmed med et bredere udvalg af TV som man kan se på det tidspunkt man selv ønsker det. Ligeledes er det dermed heller ikke obligatorisk at betale til TV som de der ikke bor her permanent, ikke har glæde af.

Emnet ønskes behandlet på Andelsboligforeningen Helgolandsgade's generalforsamling d. 6. oktober 2020, til afstemning blandt andelshaverne.

De 140 kr. foreslås nedsat i de mdr. indbetalinger til foreningen, snarest muligt efter evt. afstemning, såfremt forslaget skulle blive stemt igennem. Jf. tidligere fremsendte informationer til udløbet af et kalenderår – dvs. 31.12.2020.

Med venlig hilsen

Majbritt Davidsen  
Helgolandsgade 36, st., 2  
6400 Sønderborg

## **1 Trafikspejl**

Der ønskes fra beboerne, som deltog til beboermødet d. 30/8 2020, at der bliver opsat et trafikspejl ved op-/nedkørslen.

## **2 Cykelrum/kælder**

Det ønskes at der bliver sat en port op ved cykelparkeringsområdet, da der ofte bliver parkeret cykler ude for området, hvilket blokerer indgangen til kælderrum. Porten bør have en lås, så der også undgås cykeltyveri – dette er sket før.

## **3 Rygning i trappetårnet**

Der foreslås at der bliver sat "RYGNING FORBUDT" skilte op i trappetårnene, da det er ubehageligt at gå i trappetårnene, når der lugter af røg.

## **4 Festudvalg**

Det ønskes at der etableres et festudvalg som kan stå for festlokalet, fælles arrangementer og lignende. Det ønskes derfor at der kan tildeles et beløb som udvalget kan købe nye møbler, interiør eller mad og drikke til fælles arrangementer.

Indsendt på vegne af  
Camilla Jacobsen

## **Forslag omkring disponering af økonomiske dispositioner.**

Foreningen har en god belåningsgrad og banken betragter os som stabil forening. Foreningen afdrager på alle lån og hvert år formindsker vi vores realkredit med ca. 440.000 kr. Lånene er altid til diskussion og en generalforsamling bør altid vælge hvilken vej foreningen skal gå.

### **Sådan ligger landet.**

Foreningen har PT 2 realkreditlån i Nykredit.

Det ene er et kontantlån på ca. 9 mill med en restløbetid på 29 år

Det andet lån er et rentemakslån /variabelt obligationslån med en maksrente på 6% - Dette har en restløbetid på 15 år og har en ca. størrelse på 3 mill.

### **Muligheder**

Bestyrelsen kan indtil 31/10 2020 omlægge kontantlånet og opnå en ydelsesbesparelse på ca. 45.000 kr. årligt - den udmønter sig i ca. 60.000 kr. besparelser på renterne, og en forhøjelse af afdrag på ca. 15.000 kr. - årligt.

Bestyrelsen er ifølge vedtægterne bemyndiget til at lave denne omlægning uden kontant provenu.

### **Nykredit opstiller to alternativer**

#### **Nr. 1 – omlægning til afdragsfrihed.**

Vi har en fornuftig belåningsprocent og da vi afdrager på vores rentemakslån kan vi vælge at undlade at afdrage på kontantlånet.

Dette vil give os ca. en kvart million årligt i besparelser.

En besparelse i denne størrelse kunne henlægges til vedligeholdskontoen eller bruges til at sænke boligydelsen med 400 kr./måned pr andelslejlighed.

Hvis der besluttes at skifte til afdragsfrihed, så vil fordelingen af pengene først kunne besluttes til budgetåret 21/22. (huslejesækelse/hensættelser)

#### **Nr. 2 – Frigøre den reelle andelskrone ved at sætte bygningen til salg.**

Da boligforeningen ikke må udlodde midler til andelshavere, er den eneste måde at frigøre kapitalen på er ved at ophæve foreningen og sætte bygningen til salg.

## **Motivation**

Vores andelskrone ligger i området 190.000 kr. det giver derfor ikke mening at afdrage mere på lånet hvis salgsprisen ikke ligger i nærheden af denne. – enhver forhøjelse af andelskronen som ikke kommer andelshaveren til gode i en salgssituation betyder at der reelt set betales for meget i boligydelse.

### **Nr. 1 giver disse muligheder.**

Vi kan sænke huslejen og gøre det mere attraktivt for at hæve salgsprisen ved højere efterspørgsel.

Alternativt ved vi også at vedligehold og forbedringer koster penge og vi kan derfor henlægge mere så vi har til en jævn udvikling i boligforeningen. – Dette kræver så ikke nye lån og vi slipper derfor for stiftelsesomkostninger så længe projekter planlægges til at matche vores likviditet og hensættelser.

### **Nr. 2. Sidste mulighed**

Ved salg af bygningen vil boligens salgspris minus foreningens lån og omkostninger til ejendomsmægler give en nettosum der fordeles blandt andelshaverne. En sådan tilbud vil først skulle indhentes ved en ejendomsmægler og derefter præsenteres på en generalforsamling samt godkendes ifølge vedtægterne med dertilhørende flertal for salg.

Et forsigtigt gæt på hvad den enkelte andelshaver vil opnå for deres andel vil være 170.000 kr.

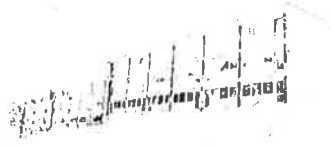
Forslaget går på at generalforsamlingen udpeger en andelshaver til at igangsætte indhentelse af salgsoptilling på vegne af foreningen ved ejendomsmægler og dette forslag fremsendes til andelshaverne.

Yderligere tiltag om salg dækkes ikke ind under dette forslag men kan hvis der er flertal for det danne grundlag for nyt forslag til en kommende generalforsamling.

## **Til afstemning**

- 1 - Skal bestyrelsen skifte til afdragsfrihed på vores kontantlån?
- 2 - skal der indhentes tilbud om salg til præsentation for andelshavere.

Fremsendt af andelshaver Lars Madsen – Andel 38 2. dør 6



## Regler for garage/Carport og tremmerum

Der er i Andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 mulighed for at leje en garage/carport (herefter benævnt garage) eller et tremmerum.

Der er to separate ventelister. En til garage og en til tremmerum. Det er muligt at blive skrevet på begge men regler gøre sig gældende.

Det er ikke muligt at blive skrevet på venteliste til en specifik garage eller tremmerum, man vil få den der først bliver ledig, eller forblive på listen

### Regler

1. Garage og tremmerum udlejes kun til andelshaver. Det vil sige at andelshaver har ansvar for at overholde gældende regler for brug af garage og tremmerum.
2. Andelshaver kan videregive brugsretten til en lejer af andelen. Det er dog stadig andelshaverens ansvar og sørge for at brugs-regler bliver overholdt.
3. Hvis en lejer ønsker et tremmerum/garage, skal lejer kontakte andelshaver og bede andelshaver om at blive skrevet op til sådan da alle aftaler om økonomi forbliver mellem andelshaver og andelsboligforeningen.
4. Ved ændring på adressen (fracflytning af lejer eller andelshaver) kan tremme/garage ikke forblive tilknyttet adressen eller andelshaver. Det vil sige at når en lejer/andelshaver flytter bliver tremmerum/garage lejen opsagt.
5. Det er ikke muligt at sælge en andel med garge/tremmerum. Lejeaftalen opsiges automatisk med samme dato som ny indgåelse af ny andelsaftale (punkt 4)

### Regler for brug af tremmerum/garage.

- Tremmerum og garage skal som udgangspunkt bruges til det som er hensigten med dem. Det vil sige at tremmerum bruges til opbevaring af ikke farligt gods.
- I garage må desuden opbevares motoriserede køretøjer og der til hørende forbrugsstoffer



Andelsboligforeningen  
Helgolandsgade 36-40  
6400 Sønderborg

- 
- Det er ikke tilladt at have hårde hvidevarer tilslutte 24/7 i garage og tømmerum.
  - Der må ikke benyttes farligt værktøj, så som Co2 svejser m.m.
  - Der må ikke opbevares trykflasker i garage og tømmerum.
  - Evt. trykflasker opbevares centralt efter bestyrelsens henvisninger