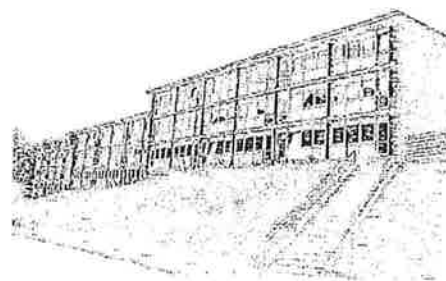


Andelsboligforeningen
Helgolandsgade 36-54



Sønderborg, den 17. september 2020

Andelsboligforeningens ordinære generalforsamling.

Hermed indkaldes andelshaverne til ordinær generalforsamling

**Tirsdag d. 6. oktober 2020, kl 18.00
i festhuset - Vesterkobbel 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

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.

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. (huslejesænkelse/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

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 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 sammenhængende f.eks. lejlighed 1 & 2 eller 2 & 3. Det må ikke være muligt at erhverve f.eks. nr. 1 & 3, men altid sammenhængende 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 have brugsretten op til to beboelseslejligheder på samme etage og i sammenhængende 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 fælledgifter, fortsat 2 andele. Ved afstemning udgør 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 tildes 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. (huslejesækkelser/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