

# Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 28/9 2021

---

## Velkomst

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

## Valg af dirigent:

Jesper Baun Schmidt fra Søbo er med som gæst og bliver valgt som dirigent.

19 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 og afholdt inden udgangen af 4 måned efter regnskabets afslutning.

Indkomne forslag er opsat i trappetårnene fredag den 24/9 2021. 4 dage før generalforsamlingen som nævnt i vedtægterne.

## Bestyrelsens beretning

### Indledning og tak.

**Administration af indgående mail** - Bestyrelsen modtager mange mails på bestyrelsens indgående mail. Disse har Pia Wolfsen taget sig af og svaret eller videregivet til yderligere behandling. En stor opgave der hurtigt kan sluge en masse tid. Vil godt sige tak for indsatsen på dette område.

**Syn af lejligheder** - Arne og Peter Uwe har trofast troppet op til syn når andele skulle overdrages i forbindelse med Salg - en opgave som også hurtigt løbet op i nogle timer og har været glad for at disse to herrer tog tjansen på området. Stor tak til jer begge to.

**Vaskekælder** - Uwe var tovholder på dette projekt - der har været nogle tekniske udfordringer men jeg er glad for at vi langt om længe har fået opgraderet vores system, tak for det arbejde du har lagt i det Uwe.

**Garage / Tremmerum** - problematikken fra sidste år ser nu ud til at være løst. Vi har fået større indtægter på både tremmerum og garage og det kommer helt og holdent fra Jan Silberg og Claus benthins indsat på at ajourføre listerne og sørge for de rette andelshavere blev opkrævet korrekt. Tak for denne administrative opgave som i begge har løst.

**Drift og vedligehold** - kæmpe arbejde fra Claus Benthin - i forbindelse med den daglige kontakt med Viceværten og bestyrelsen agerer Claus som bestyrelsens forlængede arm. Claus har hånd i hanke med mange opgaver og jeg er sikker på at hvis vi står uden denne evne til at følge op på tingene ville stå i en situation hvor opfølgning og portefølje ville være en udfordring. Mange tak for hjælpen Claus - foreningen skal være glad for at have dig med om bord.

# Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 28/9 2021

---

## Bestyrelsen

### Klager

Bestyrelsen har i det forgangne år modtaget 5 klager. 2 på samme andelshaver. (støj og chikane)

Bestyrelsen har fremsendt advarsler med anbefalet post så vi også senere ved gentagne klager kan gøre brug af eksklusionsparagraffen hvis der ikke rettes op på forholdene.

### Videomøder

Under Corona har bestyrelsen gjort brug af videomøder – Møderne gik fint, de bliver lidt kortere men kan sagtens erstatte møder i et vist omfang.

### Mislighold af andelsbolig

Til sidste generalforsamling var der en verserende sag omkring mislighold af en andelsbolig. Dette er blevet bragt i orden med opsyn fra bestyrelsen/vicevært som har tilbudt assistance omkring opfølgning så en ny situation undgås – tak for indsatsen Rolf – du har været en stor hjælp i denne henseende.

### Festkælder

Ved sidste generalforsamling blev der nedsat et udvalg til håndtering af festlokalet. Formanden for dette udvalg trak sig umiddelbart efter og bestyrelsens kontakt til udvalget er gået igennem bestyrelsesmedlem Jan Silberg – Året igennem har vi investeret lidt i lokalet på ønske fra udvalget så dette kan bruges til det nye formål. Håber lokalet vil blive taget godt imod af husets beboere.

### Spørgeskema om parkeringsønsker

På forespørgsel omkring ønsker om parkeringsforhold blev der udsendt et spørgeskema til andelshaverne. De feedback der kom tilbage, var ikke entydige og det gav ikke et klokkeklart signal om at der var ønsker om flere parkeringspladser – i hvert fald ikke nok til at de kunne afsættes midler til formålet. Trods dette har vi stadig fået et forslag fra en andelshaver på dette område.

### Referat fra generalforsamlingen.

Referater fra generalforsamling sendes ud så snart bestyrelsen har underskrevet dette på først komne bestyrelsesmøde.

Dette er taget med i beretningen da det sidste år blev forsinket. Da dette ville skulle indgå i vedtægterne for at vi kunne hænges op på dette så vil bestyrelsen godt imødekomme denne hensigtserklæring således at referatet fremsendes så snart alle har underskrevet ordlyden af det.

### Opmærksomhedspunkter.

Bestyrelsen er i årets løb blevet opmærksom på to hændelser. Den ene er at vandforbruget er vokset og det andet er at der står hvidevarer i andelshavernes kældre som kører på fællesforsyningen.

En ting er der kører fryserne som naboerne betaler for, det kunne man måske abstrahere fra, men bestyrelsen prioriterer ikke disse elinstallationer. Hvis strømmen går, så sender vi ikke en elektriker ud i nattens mulm og mørke for at redde din fryzers indhold. Det henstilles til at disse hvidevarer benyttes på ens egen installation.

## **Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 28/9 2021**

---

Vandforbrug er stigende – vi er opmærksomme på udfordringen – vi har ingen individuelle vandmålere på i hver lejlighed så vi kan ikke spore os tilbage til kilden. Det findes metoder som vi er i gang med at undersøge, men har du et toilet der løber, så sig til så vi kan få lukket "hullet"

### **Projekter i årets løb og reparationer**

Vi har i det sidste år haft udgifter til en række reparationer og forbedringer.

Der kan nævnes gennemgang af varmeanlægget

Nye vindueslister

Etablering af ny cykel kælder og affaldsrum

El-arbejde i forbindelse med festlokalet samt generel forbedring af elinstallationerne (skærpede krav)

Trafikspejl etableret

Skiltning omkring rygning i trappetårnene.

Chipnøgler

Der er lige PT nogle udfordringer med lugtgener i de åbne affaldsrum – Vi må se hvorledes vi kan løse dette. Selv hvis man adskilte biologisk affald fra genbrug så har vi stadig udfordringen med at sorteringen langt fra er optimal når beboere deponere pizzabakker i papcontaineren når de stadig indeholder madrester.

Grundet Corona blev Vedligeholdsdag først afholdt i nyt budgetår. – derfor ingen udgift i dette regnskabsår til dette. Bestyrelsen ser gerne flere af disse dage da et godt sammenhold i foreningen har en rigtig god effekt på det udførte arbejde der bliver lavet disse dage.

### **Salgsopstilling på trapperne uden udgift for foreningen**

– PT er opgaven i gang og oplægget fra ejendomsmægleren fremsendes snarligt til andelshaverne

Årsagen til fremsendelsen sker på baggrund af sidste års beslutning om at belyse værdien af vores forening set fra en investors side.

Andelskronen ligger nu på over 200.000 kr, men salgspriserne bliver sat lavt. Højeste salgspris var dette år på 168.000 kr. og liggetiden var meget lav (få måneder). Trods alt ser vi stadig salgspriser som ikke bliver udbudt meget mere end 105.000 kr.

Fremleje i foreningen er også høj, dog er der flere handler hvor andelshaveren selv vælger at bebo ejendommen. PT er fremleje procenten på 49% - lejeindtægterne er gode, og det viser hvor eftertragtet det er at bo her. Hvornår det smitter af på salgspriserne er så et helt andet spørgsmål.

Hvis det fremsendte materiale skulle give grobund for yderligere debat, så skal det nævnes at "Blackstone" er til for at sikre andelsforeninger mod salg – det kræves nu 80% tilslutning for at imødegå et salg i denne kaliber. Såfremt andelshavere måtte have spørgsmål efterfølgende, kan de rette henvendelse til bestyrelsen. Efter fremsendelse af oplæg fra ejendomsmægleren er forslaget fra 2021 udtømt.

Fremtidige salgspriser på Helgolandsgade vil dermed forhåbentligt kunne holdes op imod et sammenligningsgrundlag som hidtil ikke har eksisteret i foreningen.

# Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 28/9 2021

---

## Citat fra GF 2020

**I dette års forslag fra Laura Nielsen stilles der spørgsmålstegn ved valg af bestyrelsesmedlemmer som ikke bebor foreningen. I 2020 GF kan der fra referatet citeres følgende af mine ord.**

– om at vælge en bestyrelse der selv beboer andelsforening – GF2020

*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.*

Overvej dette når i vælger bestyrelsesmedlemmer – også i fremtiden – foreningen har lige eksisteret i 30 år – Den eksistere kun så længe vi selv ønsker det.

På bestyrelsens vegne

Lars Madsen  
Formand.

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

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

Likvider	606.439
Kortfristet gæld	270.763
Friværdi	47%
Egenkapital før reserver	10.697.479
Hensættelser	425.198
Andelskronen	202.074,56 / 255.872,10

Bestyrelsen forslår den offentlige vurdering.

Regnskab blev godkendt.

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

### **Der forelægges fremsendte budgetforslag.**

### **Der er ikke udsigt til forøgelse af boligydelsen i dette regnskabsår.**

TV-pakkers automatisk opkrævning stopper fra 1/10 2021 – fremadrettet skal andelshaver selv træffe aftale med leverandør hvis de ønsker leverancer af TV-pakker til andelsboligen.

Budgettet blev godkendt.

# **Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 28/9 2021**

---

## **Indkomne forslag – Se bilag.**

### **Forslag 1 indsendt af Torben Olesen**

Emnet blev debatteret. Der blev stillet spørgsmålstegn ved hvem der skulle kontrollere og administrere forslaget og hvad konsekvensen skulle være hvis det ikke blev overholdt. Der debatteres om andelshavere med en garage skal fratages deres parkeringskort således at garagen bliver benyttet til efter formålet.

Det fremsendte forslag indeholder dog ikke disse betingelser og der opfordres til at der til fremtidig generalforsamling opstilles et detaljeret forslag til afstemning. Punktet afsluttes uden afstemning med at bestyrelsen henstiller til at beboere udviser hensyn til de øvrige beboere.

### **Forslag 2 indsendt af Laura Nielsen**

Punkt 3 – en vedtægtsændring – der således ikke kan stemmes om i dag med det antal fremmødte andelshavere. Der opfordres til at der stemmes frit til generalforsamlingen. Såfremt man er af den overbevisning at bestyrelsesmedlemmer skal bebo foreningen, så stemmes der naturligvis på de herboende der stiller op.

De resterende indkomne forslag er af en sådan natur at der ikke behøves afstemning om disse.

Der besluttet at Claus Benthin sender et nyhedsbrev rundt hvor problematikkerne adresseres.

### **Forslag 3 indsendt af Rasmus Ringgaard**

Dette forslag vil skulle skrives ind i vedtægterne og da der ikke er nok fremmødte til vedtægtsændringer bortfalder forslaget.

### **Forslag 4 indsendt af Jan Silberg**

Generalforsamlingen ønsker også at medtage Claus Benthin under ordningen da der også fra hans side ligger et stort stykke arbejde i foreningens daglige drift.

Forslaget godkendes af generalforsamlingen inklusiv denne tilføjelse.

## **Godkendelse af husorden for næstkommende år**

Der er ikke indkommet ændringer til husorden dette år.

# Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 28/9 2021

---

## Valg af bestyrelsesmedlemmer

- Peter Uwe Hansen ønsker ikke genvalg. Til kampvalg opstiller Lars Dyhr Hansen og Laura Nielsen.

Laura Nielsen 36 st. dør 3 vinder valget

- Arne Sørensen modtager genvalg. Til kampvalg opstiller Lars Dyhr Hansen mod Arne Sørensen. Arne Sørensen (36 1. dør 9) vinder valget.

- Pia Wolfsen trækker sit kandidatur til fordel for andre der ønsker hendes plads.

Til kampvalg opstiller Lars Dyhr og Jette Clausen. Jette Clausen (40) vinder valget.

- Til valg som 1. suppleant blev Torben Olesen, (38 2. dør 3) valgt
- Til valg som 2. suppleant blev Lone Laumark, (38 2. dør 5) valgt
- Til valg som 3. suppleant blev Lars Dyhr Hansen, (36 st. dør 11) valgt

## Valg af administrator

- SØBO blev genvalgt

## Valg af revisor

- Sønderjyllands Revision blev genvalgt

## Eventuelt

Det er ytret utilfredshed over at der ikke har været opslået vedligeholdsdage i årets løb. Det er også ønske om flere dage i løbet af året.

Varme på øverste salg mangler. – Der har været begrænset engagement fra lejlighederne til at levere nøgler/adgang til lejligheden hvorfor det har været svært at løse problemet.

Varmt vand i de kolde haner – er det en generel udfordring?

Debat omkring salg af andelsboligforeningen.

Bestyrelsen tager input til efterretning og kigger nærmere på disse.

Debatten omkring salg bliver først og kun relevant hvis der fremsendes ønske til en generalforsamling omkring dette.

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

# Referat af ordinær generalforsamling andelsboligforeningen Helgolandsgade 36-40 - 28/9 2021

---

Godkendt på bestyrelsesmødet den 14/10 2021


  
Lars Madsen

  
Arne Sørensen

  
Jan Silberg

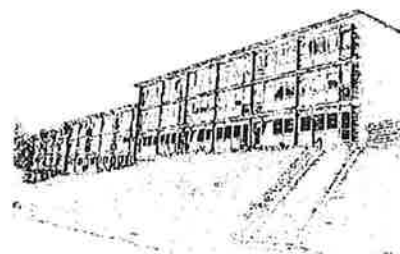
---

  
Jette Clausen

  
Laura Nielsen

---

Andelsboligforeningen  
Helgolandsgade 36-54



Sønderborg, den 13. september 2021

### **Andelsboligforeningens ordinære generalforsamling.**

Hermed indkaldes andelshaverne til ordinær generalforsamling

**Tirsdag d. 28. september 2021, kl. 18.00**  
**i festhuset – Vesterkobbøl 36 6400 Sønderborg.**

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Fremlæggelse af årsregnskabet for året 2020/2021, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.
5. Indkomne forslag.
6. Godkendelse af husorden for næstkommende år.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Peter Uwe Hansen er valgt i 2019. Modtager ikke genvalg  
Arne Sørensen er valgt i 2019. På valg i 2021 – modtager genvalg  
Pia Wolfsen er valgt i 2019. På valg i 2021 – modtager genvalg  
Jan Silberg er valgt i 2020. På valg i 2022  
Lars Madsen er valgt i 2020. På valg i 2022

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

**Forslag, der ønskes behandlet, skal være formand Lars Madsen i hænde senest den 20. september. Forslag bedes fremsendt til [lars.madsen@3f.dk](mailto:lars.madsen@3f.dk)  
Indkomne forslag hænges op i trappetårnene senest 4 dage før generalforsamlingen.**

**Tilmelding nødvendig i ift. forplejning på mail til [bestyrelsen@helgolandsgade.dk](mailto:bestyrelsen@helgolandsgade.dk) senest den 26/9.**

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen

Bilag: Regnskab 2020/2021 samt budget for 2021/2022.