

Andelsboligforeningen Langballe

Langballe 51-50, Nybøl

6400 Sønderborg

Referat fra Generalforsamling den 14. marts 2024 i Idrætsforeningens klubhus.

Ifølge fremsendte dagsorden afholdes generalforsamlingen som planlagt, alle huse var repræsenteret undtagen nr. 53, 55 & 57, der havde meldt afbud.

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. I den forbindelse skal særligt godkendes hensættelser til vedligeholdelse og forbedringer.
5. Godkendelse af andelskronens værdi for det kommende år.
6. Indkomne forslag. *
7. Valg. **
8. Eventuelt.

* Forslag fra Martin (nr. 53): Skal vi have udskiftet vinduer til energivinduer? Det vil dels spare på varmeudgifter, dels mindske problemet med dug på indersiderne.

* Forslag fra bestyrelsen: Skal vi have lavet mere dræn? Der har været problemer med opstigende grundvand i nr. 52 og 54. Der har været usædvanligt meget regnvej, og det bliver måske ved i den kommende tid, så måske skal vi lave dræn til at tage det vand, der kommer fra markerne.

** Valg: I lige år skal vi vælge 2 bestyrelsesmedlemmer. Nuværende bestyrelsesmedlemmer er Morten (nr. 55) og Torben (nr. 52). Begge modtager genvalg.

Nuværende suppleanter er Martin (nr. 53) og Bettina (nr. 59). Suppleanterne er valgt for 1 år, og skal derfor (gen)vælges hvert år.

Formanden bød velkommen

Ad.1

Wencke (nr. 54) blev valgt. Hun konstaterede at generalforsamlingen var lovlig varslet.

Ad.2

Lars (nr. 51) fremlagde beretning om årets forløb, og at der ikke havde været de store udskejelser. Han omtalte de forskellige aktiviteter, der har været, samt at det var glædeligt, at sommerkomsammen igen var gennemført, og at de fortsætter i 2024. Der var ingen spørgsmål til beretningen.

Ad. 3

Jesper fra SØBO gennemgik årsregnskabet for 2023, som var omdelt inden generalforsamlingen.

Alt ser fornuftigt ud, dog skal der på det ene lån, som har en restløbetid på 23 år, om senest 3 år, vurderes, om det skal omlægges, da der de sidste 20 år skal afdrages på lånet. Mere om det når tiden nærmer sig.

Regnskabet blev godkendt.

Ad. 4

Budget for 2024 blev fremlagt. Boligafgiften bliver den samme som i 2023.

Budget blev godkendt.

Ad. 5

Med det vedtagne udgangspunkt i den offentlige vurdering blev det som oplyst under pkt. 3 valgt, at værdien af andelsbeviserne blev sat til 431.463 kr. Værdien af andelskronen blev godkendt.

Ad. 6

Vinduer:

Jesper orienterede omkring udskiftning af gummilister indvendigt i vinduerne. Ingrid (nr. 56) ønskede ikke vinduerne udskiftet. Lars (nr. 51) refererer til Mortens bemærkninger som beskrevet nedenfor:

Det er en post på 60-70.000 pr. hus at udskifte vinduer, da man ikke bare kan udskifte selve ruden, da energiruder er tykkere end alm. termoruder.

Den årlige og den økonomiske besparelse med energivinduer vil være i omegnen af 400 kr. årligt jf. beregning ved Outline Vinduer, ud fra BBR oplysninger. (Se link nedenfor)

Denne lille besparelse står slet ikke mål med investeringen i at skifte vinduer og døre ud, der sådan set ikke fejler noget. Ja jeg vil da godt medgive at det med kondensen på indersiden når det er frostvejr ikke er optimalt, men det mener jeg ikke kan opveje investeringen.

<https://www.outline.dk/inspiration/energiberegner>

Wencke (nr. 54) har store problemer med fugt. Jesper orienterede omkring udluftning mm. Da husene er meget tætte, vil der altid være fugt i husene.

Grundet meget lille besparelse ved udskiftning udsættes en evt. udskiftning.

Mie (nr. 58) har også meget fugt, som viser sig i gummilisterne i vinduerne, der er meget mørke.

Lars (nr. 51) oplyser, at maling af vinduernes træ-del påhviler andelshaveren.

Bestyrelsen finder pris på udskiftning af gummilisterne, oplyser dette og igangsætter arbejdet i prioriteret rækkefølge.

Dræn:

Lars (nr. 51) refererer til Mortens bemærkninger som beskrevet nedenfor:

Det dræn, vi fik lavet for nogle år siden, havde en betydelig virkning til det bedre, men ja, det har regnet meget mere de senere år, så jeg tænker, at det ikke er nogen dårlig idé at vise rettidig omhu og få lavet noget mere. Der er jo afsat 20.000 kr. til vedligehold af bygninger, så vi kunne jo tage pengene fra den post, da vi ikke har budgetteret med vedligehold på udvendigt areal i år.

I forbindelse med dette vil jeg også lige nævne, at jeg ved kraftige regnskyl oplever, at jeg får vand langt ind i carporten på grund af den niveauforskel, der er mellem Wencke's hus og mit.

Det kunne også være rart at få lavet en rende, der kan lede vandet ud på det store fællesareal eller på anden vis ledt væk. Det er ikke noget akut, men det kunne være rart at få gjort noget ved inden for et par år.

Wencke (nr. 54) har ud over det nævnte også store problemer med fugtige dele af haven mm.

Kirsten (nr. 54) husker dræn som etableres pga. dårlig drænage i forbindelse med byggemodningen af matriklen.

Torben (nr.52) mener, at dette forslag bør igangsætters uanset godkendt budgetforslag.

Bestyrelsen finder muligheder, priser mm. oplyser dette og igangsætter arbejdet.

Ad. 7

Morten (nr. 55) og Torben (nr. 52) genvælges til bestyrelsen.

Martin (nr. 53) og Bettina (nr. 59) genvælges som suppleanter.

Ad. 8

Da Ingrid (nr. 55) under pkt. 6 ønsker en fælles rengøring for alger, medtages denne her.

Bestyrelsen undersøger omfanget og vurderer en evt. afrensning.

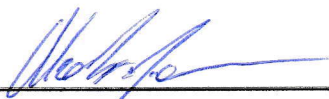
Lars (nr. 51) takkede for god ro og orden.

Der blev serveret Sandwich og drikkevarer.

På bestyrelsens vegne



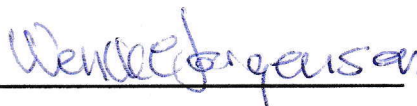
Lars Sørensen, formand



Morten Jepsen, bestyrelsesmedlem



Torben Moos, bestyrelsesmedlem og referent



Wencke Jørgensen, dirigent