

**Andelsboligforeningen Langballe**

**Langballe 51-50, Nybøl**

**6400 Sønderborg**

Referat fra Generalforsamling den 19. marts 2026 i Idrætsforeningens klubhus.

Ifølge fremsendte dagsorden afholdes generalforsamlingen som planlagt, alle huse var repræsenteret.

**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. Orientering om fjernvarme.
7. Indkomne forslag.
  - a. Fra bestyrelsen: Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage/omlægge lån med mulighed for afdragsfrihed op til 30 år og størst mulig restgæld ved udløb. Desuden bemyndiges bestyrelsen til at må indgå fastkursaftaler i omlægningen - både på nyt lån og indfrielse af nuværende lån.
  - b. *Fra Martin: Udskiftning af vinduer. Se mail fra Martin 22. februar.*
  - c. *Fra Martin: Snerydning. Se mail fra Martin 22. februar.*
8. Valg. \*\*
9. Eventuelt.

**\*\* 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

Jesper B. Schmidt blev valgt. Han konstaterede at generalforsamlingen var lovlig varslet.

Ad.2

Lars (nr. 51) fremlagde beretning om årets forløb, orienterede kort omkring fjernvarme, afholdte arrangementer samt at det i 2027 var 20-års jubilæum. Han udtrykte glæde over disse "komsammener" og håber på samme tilslutning som sidste år. Herudover har der ikke været de store udskejelser. Der var ingen spørgsmål til beretningen.

Ad. 3

Jesper fra SØBO gennemgik årsregnskabet for 2025, som var omdelt inden generalforsamlingen.

Alt ser fornuftigt ud, dog skal der på det ene lån, som har en restløbetid på 21 år, om senest 1 år vurderes, om det skal omlægges, da der de sidste 20 år skal afdrages på lånet.

Mie spurgte om der stadig var målet at udskifte træværket på skuret i forbindelse med etableringen af fjernvarmen, hvilket blev bekræftet.

Regnskabet blev godkendt.

Ad. 4

Budget for 2026 blev fremlagt. Boligafgiften forventes at stige ubetydeligt, dog stadig under 5.000,- kr./mdr.

Drifts- og likviditetsbudget 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 735.314 kr. Morten (nr. 55) kommenterede størrelsen af andelskronen og sagde, at det var den maksimale værdi plus evt. forbedringer. Værdien af andelskronen blev godkendt.

Ad. 6

Lars (nr.51) uddybede fjernvarmeprojektet, og at etableringen hos os var lige om hjørnet. Vi vil kunne parkere på græsarealet ved Lisy (nr. 57) og Martin (nr. 53) kan gå gennem hækken ved nr. 52.

Ad. 7

a) Vedtægtsændring med følgende ordlyd blev godkendt af:

Lars L. Sørensen (nr. 51), Torben & Jonna Moos (nr. 52), Martin B. Laukamp (nr. 53), Steffan Soltau (nr. 54), Morten Jepsen (nr. 55), Ingrid Jørgensen (nr. 56), Lisy Soll (nr. 57), Mie B. Nielsen (nr. 58), Bettina Nissen (nr. 59) samt Helle & Susanne Bang Thomsen (nr. 60)

## Paragraf 25.5

Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage/omlægge lån med mulighed for afdragsfrihed op til 30 år og størst mulig restgæld ved udløb. Desuden bemyndiges bestyrelsen til at må indgå fastkursaftaler i omlægningen - både på nyt lån og indfrielse af nuværende lån.

Der må dog ikke være tale om lån, som vil medføre en stigning boligafgiften. Såfremt ændringen af kreditforeningslån medfører en stigning i boligafgiften, skal dette forlægges på en ordinær eller ekstraordinær generalforsamling til godkendelse.

Bestyrelsen er forpligtet til pr. brev eller opslag at informere alle andelshavere om den ønskede hjemtagelse af nye lån senest 14 dage inden disse gennemføres.

- b) *Martin (nr. 53) forelagde og kommenterede sit forslag. Lars (nr. 51) havde undersøgt problemet og konstaterede, at det er stor fugtighed i husene, som kun øget ventilation kan forhindre. Der kan lånes temperatur- og fugtloggere af Søbo som Martin (nr. 52) straks rekvirerede. Affugter overvejes måske herefter. Energikonsulent kunne kontaktes. Udskiftning af vinduer var før omtalt og kommenteredes ikke yderligere.*
- c) *Martin (nr. 53) forelagde og kommenterede sit forslag. Der var enighed om, at snerydning foran sin egen bolig er vigtig og at rydningen frem til naboen må ske ifølge tidligere møder. Det påpeges, at vi alle er villige til at hjælpe til, når der opstår problemer, herfor kan beboerlistens medlemmer kontaktes.*

## Ad. 8

Morten (nr. 55) genvælges.

Torben (nr. 52) genvælges.

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

## Ad. 9

Ingen kommentarer. Løs snak i godt selskab. Vi takkede Jesper for de mange år han har været med på vores generalforsamling.

Formanden takkede for god ro og orden.



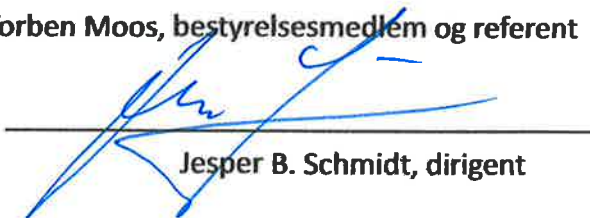
Lars Sørensen, formand



Torben Moos, bestyrelsesmedlem og referent



Morten Jepsen, bestyrelsesmedlem



Jesper B. Schmidt, dirigent