

# Bestyrelsens beretning

Ordinær generalforsamling, KARLSLUNDEHUSET, 2690 Karlslunde

Onsdag, den 11. november 2020, kl. 19:00

---

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed aflægge beretning for perioden 1. september 2019 til 31. august 2020.

Der er i året afholdt 11 bestyrelsesmøder samt ordinær generalforsamling. – Allerede i marts måned 2019 kom Corona/Covid-19 ind i billedet med en række restriktioner, hvilket har betydet aflysning af det årlige forårsmøde og fælles havedag. Sidstnævnte forsøgte bestyrelsen at råde bod på søndag, den 4. oktober 2020, men heller ikke det skulle lykkes på grund af vejrliget.

I umiddelbar tilslutning til sidste års generalforsamling meddelte Søren Deichmann Egelund at han ønskede at udtræde af bestyrelserne i andelsboligforeningen og grundejerforeningen grundet påtænkt flytning. Følgelig anmodede bestyrelsen Bente Fredberg, der netop var valgt ind som suppleant om at indtræde i stedet for, og Bente overtog Søren's funktioner.

Corona/Covid-19 situationen har påvirket bestyrelsens arbejde og aktiviteter i betydeligt omfang, herunder de allerede nævnte samt bestyrelsesmøder. Mange ting gik simpelthen i stå. Der er efterfølgende blevet rettet op på dette, og der har været arbejdet med installation af blødgøringsanlæg til vand, beslutning om og indkøb af højttaleranlæg, etablering af ny aktiv hjemmeside, indhentelse af tilbud på installationer til el-biler, undersøgelse af muligheder med henblik på udskiftning af vort nuværende varmesystem, indkøring af det nye affaldssorteringssystem sammen med Klarforsyning, valuarvurdering, tilrettelæggelse af A/B's 15 års fødselsdag, den 1. september 2020 – og til sidst – ikke mindst arbejdet eller samarbejdet med grundejerforeningen om vedligeholdelse af udeområderne og denne forenings arbejds gange i det hele taget.

Der er stadig stor interesse for vores boliger fra omverdenens side, og der er til stadighed en venteliste på ca. 40 - 50 opnoterede familier. – Der opkræves som bekendt kr. 250.- pr. år for at være noteret på venteliste.

Lige som tidligere år er det på sin plads at fremhæve det arbejde, som flere af beboerne udfører i hverdagen til gavn og glæde for alle. – "Vores allesammen's Bjarno" fyldte 75 år, hvilket A/B markerede med et gavekort til afslapning og hygge med "fru Tove". Bestyrelsen udtrykker en stor tak for Bjarnos og øvrige frivilliges meget forskellige indsatser.

Til det sociale islet skal også nævnes, at bestyrelsen afholdt en middag med ledsagere på restaurant Smeralda, Solrød i januar 2020, samt at alle andelshavere modtog en buket blomster som en lille opmuntring i slutningen af april 2020 grundet Corona situationen. – Der er udtrykt stor tilfredshed med begge initiativer.

## Økonomi og budget

Bestyrelsen bestræber sig som altid på at styre driftsudgifterne stramt og arbejder efter det fastlagte og godkendte budget. Året udviste et overskud på ca. 510 t. kr. mod budgetteret overskud på 547 t.kr. Differencen skyldes i væsentlighed forøgede udgifter til dagrenovation, etableringsudgifter til blødgøringsanlæg samt indkøb af højttaleranlæg. Efter fradrag af betalte prioritetsafdrag og regulering af hensættelser overføres restandelen, ca. 230 t.kr til egenkapitalen, hvorefter det overførte overskud udgør i alt kr. 2.334.621.- svarende til egenkapitalen.

Budgettet for det kommende år 2020/2021 er baseret på uændret boligafgift fra andelshaverne. Omkostningerne er budgetteret med forventede prisstigninger og med en fortsat høj omkostning til vedligeholdelse og reparation af elevatorer. Endvidere er anskaffelsesomkostningen af blødgøringsanlægget samt salt og service budgetteret som en driftsudgift under ejendomsomkostninger.

Herefter fremkommer et resultat på ca. 727 t.kr. som efter fradrag af prioritetsafdrag og regulering af hensættelser udgør et overskud på ca. 235 t.kr.

## Grundejerforeningen

I grundejerforeningen er der i året afholdt 6 bestyrelsesmøder samt ordinær generalforsamling den 8. september 2020. Som A/B's repræsentant fungerede Bente Fredberg i en periode, men blev forhindret i at deltage i bestyrelsens møder grundet sygdom. Som følge heraf overgik arbejdet gradvist til Kurt Andersen, der også lod sig vælge for det kommende år.

Grundejerforeningen har stadig en sund økonomi, hvor driften langt hen ad vejen følger det fastlagte og vedtagne budget.

Udeområderne vedligeholdes af SSE Ejendomsservice v/Frank Olin, der er samlevende med formanden, Tina Engelbrecht.

Der er ikke altid sammenfaldende interesser mellem andelsboligforeningen på den ene side og ejerforeningerne, EF1 og EF 2 på den anden side. Det er blandt andet omfanget af vedligeholdelsen, prioriteringen og udførelsen heraf, der har været uenighed om, idet A/B ikke vurderer, at SSE Ejendomsservice har det nødvendige materiel til at løse opgaven og måske heller ikke kompetensen. – Det er ligeledes mere end vanskeligt for andre entreprenører at komme ind i billedet med afgivelse af tilbud m.m., hvorfor det tangerer inhabilitet for formanden, for ikke at tale om det, der er værre. Alt i alt giver det en negativ, dårlig og kunstig atmosfære i hele samarbejdet.

Grundejerforeningens vedtægter anses heller ikke længere at være hensigtsmæssige. Det var de måske engang, men tiden står jo ikke stille. Eksempelvis havde A/B ønsket et hegn omkring en biotop fjernet.

(I lokalplanen findes ingen bestemmelser om hegn eller anden afskærmning, og andre steder i Greve kommune ses heller ikke afskærmning omkring lignende vandhuller. Se lokalplanens §9. stk. 8)

Der har været afholdt en afstemning blandt A/B's andelshavere med overvældende flertal for en fjernelse. Det blev dog nedstemt og forkastet på GF's generalforsamling af de to repræsentanter for ejerforeningernes bestyrelser, som samtidig er medlemmer af GF's

bestyrelse. – Hele bebyggelsen Karlslunde Kysthave består af 108 boliger (36 andelsboliger og 2 x 36 ejerboliger), og med de nuværende vedtægter betyder det, at to og kun to personer kan træffe beslutning på vegne af 3 foreninger og 108 familier i en given sag. Det er ikke i pagt med tiden her i 2020.

Der henvises i øvrigt til referat af grundejerforeningens generalforsamling og årsrapport 2019/2020, der var vedlagt sammen med indkaldelsen her.

### Øvrigt

P-pladserne på hele A/B's område er blevet gen-markeret inklusive hjaltænder ved Karlslundevej. Der er også foretaget opmaling med dobbeltlinjer i indkørslen til bebyggelsen for bedre trafiksikkerhed.

Der blev gennemført valuarvurdering i juni 2020 med en samlet vurderingssum på kr. 106.800.000.00.

Vurderingen blev gennemført inden 1. juli 2020 for at leve op til Andelsboliglovens §5, stk.2, hvilket betyder, at vurderingen kan fastlåses i 3 år eller måske mere. En mulighed, som Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1, bestyrelsen, anbefaler at anvende. Ny offentlig vurdering forventes i 2024.

Der er løbende hen over året omdelt nyheds- og orienteringsbreve til alle andelshavere, ligesom der ved opslag er orienteret og meddelt informationer, der vedrører os alle.

### Afslutning

Bestyrelsen overlader hermed beretningen til generalforsamlingen.

-----

Karlslunde Kysthave, den 15. oktober 2020

På bestyrelsens vegne,

Kurt Andersen  
Formand