

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J. nr. 1002416

AB Karlslunde Kysthave

Omdelt den 23. oktober 2017

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Andelshaverne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave 1 indkaldes herved til ordinær generalforsamling, der afholdes i Langagergård Plejecenter, Cafeen, Karlslunde Parkvej 27-35, 2690 Karlslunde

mandag, den 6. november 2017, kl. 19.00

med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent/referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2016/2017, af forslag til værdiansættelse og af eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2017/2018 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
Tove og Bjarno Rasmussen foreslår, at andelsboligforeningens husorden, side 2, under overskriften "Altaner" og efter afsnittet om "Grundejerforeningens vedtægter" tilføjes følgende bestemmelse:

"Windbreakers

Andelshaverne må på egen altan og for egen regning opsætte windbreaker, model "Wind Barrier V 745" med motor i.h.t. vedhæftede tilladelse af 24.2.2017 fra Greve Kommune og i overensstemmelse med Rådgivende ingeniør Levi Jensen ApS' vedhæftede notat af 18.4.2017.

Såfremt omtalte model ikke produceres mere, kan bestyrelsen efter forudgående ansøgning give tilladelse til at opsætte en model, der ikke adskiller sig væsentligt fra allerede opsatte windbreakers.

Udgifter til vedligeholdelse, fornyelse og eventuel fjernelse samt retablering med tidligere glasplader til følge påhviler den til enhver tid værende andelshaver, der har brugsret til den pågældende andelsbolig, jfr. vedtægten § 8, stk. 2. Det pointeres, at eventuelle skader som følge af udboring i altanplader påhviler den andel, der har fået foretaget denne.

Vedligeholdelse og fornyelse af altaner og altanplader påhviler uændret Andelsboligforeningen, jfr. vedtægten § 8.3.

Enhver vedligeholdelse og fornyelse skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt, jfr. vedtægtens § 9.3.

Se vedhæftede bilag: Greve Kommunes skrivelse af 24.2.2017 og Rådgivende ingeniør Levi Jensen ApS' notat af 18.4.2017."

6. Valg til bestyrelse:

a. Valg af formand:

På valg er Kurt Andersen, der ikke ønsker at modtage genvalg.
Bestyrelsen foreslår Richard Perthen (8, 2.mf.).

b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer:

På valg er Anette Aagaard, der ikke ønsker genvalg, og
Flemming Lundgaard, der er udtrådt af bestyrelsen.
Bestyrelsen foreslår valg af Anita Svarre Nielsen (12, 1.mf.) og
Villy Mikkelsen (12, 3. tv.).

c. Valg af 2 suppleanter:

(Suppleanter vælges for ét år)

7. Valg af administrator.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

Vedlagt:

Bestyrelsens beretning for 2016/2017.

Årsrapport 2016/2017 med budget 2017/2018 og andelsværdiberegninger.

Referat af grundejerforeningens generalforsamling og årsrapport 2016/2017 samt oversigt over den på generalforsamlingen 2016 vedtagne arbejdsfordeling.

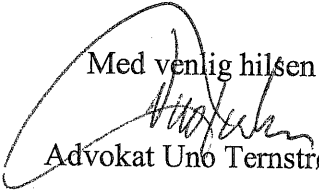
Bilag til forslag om ændret husorden: Greve Kommunes skrivelse af 24.2.2017 og Ing. Levi Jensens notat af 18.4.2017.

Opmærksomheden henledes på, at forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, ifølge foreningens vedtægter § 22,2 skal være formanden i hænde senest otte dage før generalforsamlingen.

Vedtægt § 22,5: Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme iht. fuldmagt.

Fuldmagt er vedlagt.

Med venlig hilsen



Advokat Uno Ternstrøm

Bestyrelsens beretning

Ordinær generalforsamling på Langagergaard

Mandag, den 6. november 2017, kl. 19:00

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed aflægge beretning for perioden 1. september 2016 til 31. august 2017.

Der er i året afholdt 11 bestyrelsesmøder, ordinær generalforsamling, forårs-/fællesmøde, to fælles havedage samt flere møder med især Handelsbanken i anledning af låneomlægningen, der faldt på plads sidste efterår og blev meddelt til andelshaverne den 15. november 2016. – Selve bankskiftet, fra Nordea til Handelsbanken, forløb godt, men var dog forbundet med en del arbejde med tilretninger for såvel vores administrator som for Kirsten.

I årets løb, nærmere betegnet primo januar 2017, meddelte Flemming Lundgaard, at han med omgående virkning trak sig fra sine bestyrelsesposter i både andelsboligforeningen og grundejerforeningen grundet stort arbejdspress i sin private virksomhed. Bestyrelsen tog med beklagelse meddelelsen til efterretning. Suppleanterne følte sig ikke parate til at indgå i bestyrelsesarbejdet, hvorfor bestyrelsen kun har bestået af 4 medlemmer i den efterfølgende del af året.

Året har været præget af flere store projekter, som for de flestes vedkommende også er afsluttet.

Det drejer sig om: Afslutning på låneomlægningssagen med etablering af ny bankforbindelse, sikring af gadedøre, nyt låse- og adgangskontrolsystem, gennemførelse af valuarvurdering, installation af hjertestarter, udskiftning af el-målere, etablering af samarbejde med forsikringsmægler samt i grundejerforenings regi – ny belysning på området samt i carporte og udhuse, renovering af ”sorte stier” og endelig altaninddækningerne - windbreakersystemet. Disse endte dog med ikke at blive et foreningsanliggende, men krævede dog bestyrelsens engagement.

Et projekt, der endnu er i støbeskeen, er moderniseringen af styring af vores vand- og varmeregnskaber, som også blev omtalt på forårsmødet den 2. maj 2017. Det vil være den kommende bestyrelses opgave at prioritere denne sag og ligeledes beslutte finansieringen heraf, idet denne omkostning ikke er indeholdt i kommende års budget.

Der er stadig stor interesse for vores boliger fra omverdenens side, og der er pt. en venteliste på ca. 45 opnoterede familier. Det er lidt færre end sidste år, men skal ses i sammenhæng med, at vi pr. 1. januar 2017 forhøjede beløbet fra kr. 100.- til 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. I indeværende år har vi bl.a. og efter ønske

fået opsat tæppe- og bankestativ samt udskiftet afspærringskæderne flere steder. Bestyrelsen udtrykker en stor tak for disse frivillige og meget forskellige indsatser.

Økonomi og budget

Bestyrelsen bestræber sig på at styre driftsudgifterne stramt og arbejder efter det fastlagte og godkendte budget. Uforudsete udgifter viser sig dog med mellemrum, og i indeværende år kan konstateres, at indfrielsesomkostningerne af realkreditlånet hos Nordea oversteg det forventede med 116 t.kr. Honorarer for valuarvurdering og anden rådgivningsassistance beløb sig til ca. 26 t.kr., der ikke var budgetteret. Endelig oversteg udgifterne til vedligeholdelse det budgetterede med ca. 43 t.kr. væsentligst hidrørende fra udskiftning af varmevekslere i alle tre boligblokke.

Omkostningen til de nye låse- og adgangskontrolsystemer beløb sig til 462,5 t.kr. er blevet aktiveret som driftsmateriel og afskrives over 10 år. Første års afskrivning på kr. 46.250.- er indeholdt i driftsregnskabet, der herefter udviser et underskud på 50 t.kr. mod et budgetteret overskud på ca. 185 t.kr.

I forbindelse med igangsætning af dette projekt indhentes finansieringstilbud fra Handelsbanken, hvilket der endnu ikke er gjort anvendelse af. Udgiften er betalt over foreningens kassekredit.

Udgifterne til dagrenovation og rottebekæmpelse har hidtil været afholdt i grundejerforeningens regi, men Greve Kommune har ændret opkrævningsprincip pr. 1. januar 2017. Det betyder, at A/B nu selv afregner med kommunen. Kontingentet til grundejerforeningen er reduceret tilsvarende.

Kontingentet til grundejerforeningen er blevet reguleret med kr. 50.- pr. måned pr. boligenhed med virkning fra den 1. juli 2017 og er indeholdt i kommende års driftsbudget

Indeholdt i budgettet er også en stigning i boligydelsen på gennemsnitligt ca. kr. 210.- pr. måned pr. boligenhed med virkning fra den 1. januar 2018.

Endelig er budgettet for det kommende år 2017/2018 reguleret med forventede prisstigninger og med en fortsat høj omkostning til vedligeholdelse og reparation af elevatorer samt hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder på 75 t.kr.

Herefter fremkommer et budgetteret overskud på ca. 422 t.kr.

Grundejerforeningen

I grundejerforeningen er der i året afholdt 8 bestyrelsesmøder samt ordinær generalforsamling den 12. september 2017. Ved denne aftrådte Kurt Andersen som A/B's repræsentant i bestyrelsen og efterfølges af Søren Deichmann Egelund.

Der blev i årets løb etableret ny parkbelysning med høje lamper til erstatning for pullertbelysningen, der var tjenlig til udskiftning. Endvidere er belysningen i carporte og udhuse udskiftet til ny energibesparende LED belysning. Der er beregnet en væsentlig besparelse på el udgiften ved disse foranstaltninger.

"De sorte stier" er for ganske nylig blevet renoveret, hvilket også var tiltrængt, så der er formentlig nu en længere årrække, hvor der er ro på dette område.

Der er skabt klarhed omkring forsikringsproblematikken, idet alle tre foreninger, der udgør grundejerforeningen, nu er forsikret i Alm. Brand. Det indebærer, at alle nødvendige forsikringer er indeholdt i de respektive foreningers policer, så grundejerforeningen ikke selvstændigt har forsikringer overhovedet.

Grundejerforeningen ansøgte og fik af Greve Kommune tilladelse til opsætning af glasafskærmning "Windbreaker" på altanerne i bebyggelsen Karlslunde Kysthave 1-5, 7-11, 8-12. Tilladelsen blev givet ved brev af 24. februar 2017. Efterfølgende blev alle tre foreningers medlemmer ensartet orienteret ved brev med bilag, der blev lagt i alle postkasser den 6. marts 2017. Det var herefter op til den enkelte forening at håndtere sagen. Det resulterede som bekendt med at blive et privat anliggende, da der ikke kunne opnås enighed i A/B's bestyrelse om at anbefale en samlet løsning for alle andelshavere.

Grundejerforeningen er velfungerende og har stadig en sund økonomi, hvor driften langt hen ad vejen følger det fastlagte og vedtagne budget. Udeområderne i øvrigt vedligeholdes i henhold til vedligeholdelsesplan og aftale med SSE Ejendomsservice, med hvem der stadig pågår et gnidningsløst, motiveret samarbejde.

Der henvises i øvrigt til referat af grundejerforeningens generalforsamling og årsrapport 2016/2017, der var vedlagt sammen med indkaldelsen her.

Øvrigt

En andelshaver rettede i slutningen af august 2017 henvendelse til bestyrelsen og udbad sig nogle nøgletal til brug for beregninger med tanke på at omdanne vores andelsboliger til lejeboliger. Det skulle ske ved at sælge A/B Karlslunde Kysthaves bygninger til en ejendomsinvestor, hvorved der blev frigjort likvide midler, der kunne udbetales til den enkelte andelshaver.

Bestyrelsen overvejede henvendelsen og modtog juridisk rådgivning. Resultatet af overvejelserne blev, at arbejdet med at undersøge et eventuelt salg med henblik på overgang til lejeboliger ikke for nuværende vurderes til at ligge under bestyrelsens arbejdsområde. Bestyrelsen henholdt sig til vedtægternes § 25, hvor generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

Det blev foreslået vedkommende at bringe sagen op som forslag på dagens ordinære generalforsamling efter de gældende regler herfor. Endelig henvises til foreningens hjemmeside, hvorfra alle relevante oplysninger kan hentes.

Vort revisionsselskab gennem alle årene, RIH-Revision i Hedehusene har meddelt os, at virksomheden flytter til nye lokaler i Brøndby og fusionerer med Time Vision Godkendt Revisionspartnerselskab under deres navn og adresse. Ved samme lejlighed gennemføres et generationsskifte, hvor der siges farvel til Registreret Revisor, Per Rasmussen, der efter 42 år i firmaet har valgt at gå på pension.

Den lovpligtige energimærkningsordning (EMO) skal fornyes i december 2017, og omkostningen hertil er indeholdt i det kommende års driftsbudget.

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

Annette Aagaard og Kurt Andersen har begge meddelt, at de ønsker at udtræde af bestyrelsen som henholdsvis bestyrelsesmedlem og formand.

Bestyrelsen overlader hermed beretningen til generalforsamlingen.

11. Oktober 2017
Bestyrelsen

Vedtagne opgaver samt arbejdsfordeling.

2016 / 2017

(27.10.2016)

Opgaver:

- Fjernelse af ukrudt i carporte:

Willy M.

- Fejning af løse sten foran carporte:

Allan & Jørgen

- Ukrudts bekæmpelse på flisegange - under altaner og i carporte:

Villy M.

(Giftsprøjte er hos Willy, der dog ikke bruger den.)

- Fejning af: Fliser ved opgange samt asfalt område mellem huse hvis der er behov:

ved nr. 8 = Jesper ved nr. 10 = Bjarno ved nr. 12 = Villy M.

- Skurene skal fejes:

Allan & Jørgen

- Tømning af askebæger (cement ring med sand) ved indgange nr. 8 + 10 + 12:

Anne S.H.

- Udskiftning af el-pærer:

Nr. 10 = Bjarno nr. 8 = Bjarno nr. 12 = Bjarno.

- Tilsyn med fyr:

Bjarno

NB: Såfremt der mangles hjælp til ovenstående opgaver (ved sygdom og lignende) er man velkommen til

at kontakte Karsten Frederiksen, nr. 12, 1.th. Telefon: 2044 9244

Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave

Andelsværdi Beregninger

			Anskaffelses-	Valuar	Offentlig
			sum	vurdering	vurdering
			NY	NY	NY
		opr. Indskud	Andelsværdi	Andelsværdi	Andelsværdi
			kurs	kurs	kurs
			1,040939	2,1502	1,2026
Max Bendtsen	10.st. th	459.485	478.296	987.985	552.577
Liselotte Garber/Kurt Andersen	10.st. mf	583.895	607.799	1.255.491	702.192
Lotte Vilmar	10.st. tv	561.323	584.303	1.206.957	675.047
Bente Fredberg	10.1. th	481.580	501.295	1.035.493	579.148
Tove Uhre Pedersen	10.1. mf	612.370	637.440	1.316.718	736.436
E.Brandenborg/e.frederichsen	10.1. tv	588.641	612.739	1.265.696	707.900
Helle Iversen	10.2 .th	525.770	547.294	1.130.511	632.291
Bente Kristensen	10.2 .mf	669.320	696.721	1.439.172	804.924
Kirsten Petersen	10.2 .tv	643.276	669.611	1.383.172	773.604
Anne og Allan Hansen	10.3. th	547.865	570.294	1.178.019	658.862
Finn Jacobsen	10.3. mf	697.795	726.362	1.500.399	839.168
Tove og Bjarno Rasmussen	10.3 .tv	670.593	698.046	1.441.909	806.455
Bodil og John L.Sørensen	12.st. th	426.342	443.796	916.721	512.719
Kæty Weberg	12.st. mf	544.962	567.272	1.171.777	655.371
Beda og Jens Erik Glimsager	12.st. tv	460.992	479.865	991.225	554.389
Karsten Frederiksen	12.1. th	448.437	466.796	964.229	539.290
Anita og Erland Nielsen	12.1. mf	573.647	597.132	1.233.456	689.868
Bente og Flemming Lundgaard	12.1. tv	485.012	504.868	1.042.873	583.275
Søren D. Egelund	12.2. th	492.627	512.795	1.059.247	592.433
Jørgen Poulsen	12.2. mf	631.017	656.850	1.356.813	758.861
Irene A. Andersen	12.2. tv	533.052	554.875	1.146.168	641.048
Camilla Grove	12.3. th	514.722	535.794	1.106.755	619.005
Anne og Gert Bacher	12.3. mf	659.702	686.710	1.418.491	793.358
Villy Mikkelsen	12.3. tv	557.072	579.878	1.197.816	669.935
Rita Larsen	8. st. th	426.342	443.796	916.721	512.719
Lone Schønnemann	8.st. mf	541.182	563.337	1.163.650	650.825
Lis og Jørgen H. Madsen	8.st. tv	520.347	541.649	1.118.850	625.769
Annette Aagaard	8.1. th	448.437	466.796	964.229	539.290
Anja KarinB. Juul	8.1. mf	569.657	592.978	1.224.876	685.070
Arne Svendsen	8.1. tv	547.665	570.086	1.177.589	658.622
rene og Hans Bøje Petersen	8.2 .th	492.627	512.795	1.059.247	592.433
otte og Richard Perthen	8.2. mf	626.607	652.260	1.347.330	753.558
anne og Finne Flanding	8.2. tv	602.300	626.958	1.295.065	724.326
is Christensen	8.3. th	514.722	535.794	1.106.755	619.005
da og Nicolai Barfod	8.3. mf	655.082	681.900	1.408.557	787.802
ohn Hansen	8.3. tv	629.617	655.393	1.353.802	757.177
		19.944.082	20.760.573	42.883.765	23.984.753



Greve Kommune
Teknik & Miljø

Jørgen Sørensen
Karlslunde Kysthave 5, 3.mf
2690 Karlslunde

Rådhuset
Rådhusholmen 10
DK-2670 Greve

Telefon: 43 97 97 97
www.greve.dk

Tilladelse til opsætning af glasafskærmning "Windbreaker" på altaner i bebyggelsen Karlslunde Kysthave 1-5, 7-11 og 8-12

Dato: 24. februar 2017

Vi har den 2. februar modtaget jeres henvendelse om opsætning af et windbreaker system på altaner i bebyggelsen Karlslunde Kysthave, 2690 Karlslunde.

Tal med: Jan Ulrik Aakerlund
Direkte: 43 97 93 70
E-mail: jua@greve.dk
Journal nr.: 186852

Vi har vurderet, at den løsning I har valgt med at opsætte en glasafskærmning på altaner i Karlslunde Kysthave, er i overensstemmelse med lokalplan 13.26 §§ 8.5 og 8.6, og at den valgte glasafskærmning til altaner findes at være i harmoni med bebyggelsen arkitektur.

Sagsnr.: 253-2017-6327

EAN-nr.: 5798 007 855 758
CVR: 44 02 39 11

Glasafskærmningen udføres i glas og aluminium og kan ved hjælp af elmotor hæves, så glasafskærmningen for en højde på 1,70 m.

Telefontider:
Mandag – onsdag 09.00-13.00
Torsdag 09.00-17.00
Fredag 09.00-12.00

Fremover vil denne løsning danne grundlag for glasafskærmning "windbreaker system" på altaner i bebyggelsen Karlslunde Kysthave.

Åbningstider:
Mandag – onsdag 10.00-14.00
Torsdag Borgerservice 10.00-18.00
Øvrige rådhus 10.00-17.00
Fredag Lukket

Ønsker du yderligere oplysninger, er du velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Jan Ulrik Aakerlund
Byggesagsbehandler