

# 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 I**

**Omdelt den 15. oktober 2018**

## Indkaldelse til ordinær generalforsamling

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

**mandag, den 29. oktober 2018, kl. 19.00**

med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent/referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2017/2018, af forslag til værdiansættelse og af eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2018/2019 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
  - A. Camilla Grove foreslår, at det tillades at holde et mindre husdyr. Forslaget forud sætter, at der kan blive tale om tilladelse til at holde en kat eller en lille hund, og at der sættes begrænsninger for, hvilke hundetyper der ikke må holdes og over hvilken vægtklasse.
6. Valg til bestyrelse:
  - a. Valg af formand:  
Richard Perthen er ikke på valg i år.
  - b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer:  
På valg er Kirsten Petersen og Søren Deichmann Egelund.  
Begge er villige til at modtage genvalg.

- c. Valg af 2 suppleanter:  
(Suppleanter vælges for ét år)
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

**Vedlagt:**

Bestyrelsens beretning for 2017/2018.

Årsrapport 2017/2018 med budget 2018/2019 og andelsværdiberegninger.

Referat af grundejerforeningens generalforsamling med formandsberetning og årsrapport 2017/2018 samt oversigt over den på generalforsamlingen 2017 vedtagne arbejdsfordeling.

\*\*\*\*\*

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 ÅRSBERETNING**

## **Ordinær generalforsamling på Langagergaard**

**Mandag d. 29. oktober 2018 kl.19.00**

På bestyrelsens vegne vil jeg gerne byde jer alle velkommen.

Jeg skal hermed aflægge beretning for perioden 1. september 2017 til 31. august 2018.

Efter sidste års generalforsamling er bestyrelsens konstituering og arbejdsfordeling følgende:

Formand: Richard Perthen

Næstformand: Kirsten Petersen

Sekretær; Anita Nielsen

Bestyrelsesmedlemmer: Søren Egelund og Villy Mikkelsen

Suppleant: Lone Schønnemann

Der er blevet afholdt 10 bestyrelsesmøder – heraf 9 møder af den nuværende bestyrelse, samt et ekstraordinært bestyrelsesmøde. Et forårsmøde, afholdt her på Langagergaard den 7. maj, hvor det bl.a. blev besluttet at vores bygninger skulle males udvendigt.

Der er kommet 2 nye beboere, i nr. 10, st.th. Helle Wiil og i nr. 12.st.tv.

Claus Glimsager. Rigtig hjerteligt velkommen til jer begge.

Der er stadig stor efterspørgsel til vores boliger, ventelisten er nu på 52.

Bestyrelsen vil gerne takke alle frivillige beboere, som yder et stort stykke arbejde i hverdagen til gavn og glæde for os alle i foreningen. En speciel stor tak til Bjarno, der er foreningen en rigtig god mand.

I januar måned havde vi en Kloakskade ved nr.10, forårsaget af rotter, hvor der var kommet et brud på et kloakrør. Skaden blev hurtigt udbedret.

I februar måned var der problemer med varmeanlægget i bygning 8, hvor varmen forsvandt. Reparationen blev udbedret. Alle varmt- vandbeholdere er nu blevet gennemgået, blandt andet for kalkansamlinger, så vi er godt rustet når varmesæsonen sætter ind

Fælles havedag søndag den 6. maj var rigtigt hyggeligt med stort fremmøde. En stor tak til pigerne som forsødede vores dag med kaffe, kager og boller.

Den 25. maj 2018, trådte nye regler om persondatabeskyttelse i kraft, hvilket også gælder for Andelsboligforeninger. Bestyrelsen har derfor som **dataansvarlig** indgået en **databehandleraftale** med Advokatfirmaet Ternstrøm som er administrator for vores andelsboligforening. Infobrev vedr. disse nye regler er lagt op på foreningens hjemmeside.

Der blev i juli måned foretaget en revurdering af ejendommene. Vurderingen er en anelse højere i 2018 end 2017. Den nye vurdering er på Kr.103.400.000. I 2017 var vurderingen Kr.101.900.00

I starten af august i år, startede det store malerprojekt med udvendig maling af vores bygninger. Der har været en del udfordringer i starten. Først var det 30 gr. varmt, så kunne der ikke males, derpå regnvejr, hvor der ville være risiko for malingen ville blive vasket ned. Vind og vejr er ingen desværre herre over. Bestyrelsen har gennem hele forløbet, løbende afholdt byggemøder med malerfirmaet.

I har alle vist stor tålmodighed med hensyn til malerarbejdet. Når malerarbejdet er færdigt, laves en afleveringsforretning hvor bestyrelsen sammen med malerfirmaet, går det hele grundigt igennem, bygningerne, de omkringliggende græsplæner samt stierne. Evt. følgeskader vil derefter hurtigst muligt blive udbedret. Vi kan allerede nu se hvor flotte vores bygninger bliver.

### **Vand-og varmeregnskab**

Bestyrelsen har gældende fra det nye regnskabsår, indgået aftale med administrator vedr. vand -og varme regnskab, som fremover varetages af administrator.

### **Økonomi og budget**

Bestyrelsen bestræber sig på at styre driftsudgifterne stramt og arbejder efter det fastlagte og godkendte budget.

Udgifterne til vedligeholdelse oversteg det forventede budget med 36 t.kr.

Det skyldes reparation af fyret i nr. 8, samt udskiftning af anoder i varmtvands-beholderne.

Udgifter til maling af bygninger er bogført med 300 t.kr, de første rater er betalt og medtaget i dette regnskabsår, resten 330 t. kr. bogføres i næste regnskabsår 2018/2019.

Ligeledes var udgiften til valuar 10 t. kr. ikke budgetteret.

Budgettet for det kommende år 2018/2019 er reguleret med forventede prisstigninger og med fortsat hensættelse til større vedligeholdelser på 75 t. kr. samt oliering på 25 t.kr.

Maling af bygninger er kun budgetteret med 100 t. kr., den resterende sum 230 t.kr overføres fra vedligeholdelsesfonden.

Der er en ny post i budgettet på ca.7-t. kr. til vand-varmeregnskab, som fremover varetages af administrator.

Herefter fremkommer et budgetteret overskud på ca. 337 t. kr.

### **Grundejerforening**

Bestyrelsens samarbejde med Grundejerforeningen er godt.

Der er i året afholdt 5 bestyrelsesmøder samt ordinær generalforsamling den 4.september 2018, hvor budget vedr. fællesarealer for det kommende regnskabsår blev vedtaget med uændret kontingent. Grundejerforeningen har stadig en sund økonomi, hvor driften følger det fastlagte budget. Udeområderne i øvrigt vedligeholdes i henhold til vedligeholdelsesplan og aftale med SSE Ejendomsservice, med hvem der stadig pågår et godt samarbejde.

Der henvises i øvrigt til referat af grundejerforeningens generalforsamling og årsrapport 2017/2018, der var vedlagt sammen med indkaldelsen her.

Bestyrelsen overlader hermed beretningen til generalforsamlingen.

-----  
2. oktober 2018

Bestyrelsen

## Vedtagne opgaver samt arbejdsfordeling.

2017 / 2018

### 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