

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 28. oktober 2020

INDKALDELSE

til ordinær generalforsamling

INDBYDELSE TIL BEBOERMØDE

Forud for foreningens ordinære generalforsamling

Onsdag, den 11. november 2020

Afholdes kl. 17.00 - Beboermøde

Bestyrelsen vil her fortælle om, hvad der har været af arbejdsopgaver i årets løb, ligesom der er forskellige emner, hvortil bestyrelsen gerne vil høre andelshavernes holdning. Mødet afholdes ligesom generalforsamlingen på i Karlslunde Huset, Hovedgaden 6, 2690 Karlslunde.

NB: Mødedeltagerne skal bære mundbind/visir. Mundbindet må kun tages af, når man sidder ned på fast plads med retning mod bestyrelsens bord. Dette gælder både under beboermødet og generalforsamlingen.

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 28. oktober 2020

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

Andelshaverne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I indkaldes herved til ordinær generalforsamling, der afholdes i Karlslunde Huset, Hovedgaden 6, 2690 Karlslunde

NB: Mødedeltagerne skal bære mundbind/visir. Mundbindet må kun tages af, når man sidder ned på fast plads med retning mod bestyrelsens bord. Dette gælder både under beboermødet og generalforsamlingen.

onsdag, den 11. november 2020, kl. 19.00

med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent/referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2019/2020, af forslag til værdiansættelse og af eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2020/2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:

6. Valg til bestyrelse:

a. Valg af formand:

Kurt Andersen er ikke på valg i år.

b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer:

På valg er Kirsten Petersen og Søren Egelund. Kirsten Petersen er villig til at modtage genvalg. Da Søren Egelund efter eget ønske i årets løb er udtrådt af bestyrelsen, indtrådte suppleant Bente Fredberg. Bestyrelsen foreslår genvalg af Kirsten Petersen og valg af Bente Fredberg.

Da Lone Schønnemann ønsker at udtræde af bestyrelsen, skal der vælges yderligere et bestyrelsesmedlem for 1 år. Bestyrelsen foreslår valg af Anita Svarre Nielsen.

c. Valg af 2 suppleanter:

(Suppleanter vælges for ét år)

Bestyrelsen foreslår valg af Jesper Krusell og Lone Schønnemann.

7. Valg af administrator.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

Vedlagt:

Bestyrelsens beretning for 2019/2020.

Årsrapport 2019/2020 med budget 2020/2021 og andelsværdiberegninger.

Referat af grundejerforeningens generalforsamling med formandsberetning og årsrapport 2019/2020 med budget 2020/2021.

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.

Med venlig hilsen


Advokat Uho Ternstrøm

Bestyrelsens beretning

Ordinær generalforsamling

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 islæt 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 maj 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 højtaleranlæg. 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.-.

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 højtænder 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 XX oktober 2020

På bestyrelsens vegne,

Kurt Andersen
Formand