

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 22. september 2021

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.

torsdag, den 7. oktober 2021, kl. 19.00

med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent/referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2020/2021, af forslag til værdiansættelse og af eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2021/2022 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
6. Valg til bestyrelse:
 - a. Valg af formand:
På valg er Kurt Andersen, der ikke ønsker at modtage genvalg.
Bestyrelsen foreslår valg af Anita Svarre Nielsen.

- b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer:
På valg er Annette Hagbart-Madsen, der er villige til at modtage genvalg, og Anita Svarre Nielsen. Da Bente Fredberg ønsker at udtræde af bestyrelsen, foreslås valg af Flemming Lundgaard.
 - c. Valg af 2 suppleanter:
(Suppleanter vælges for ét år)
På valg er Jesper Krusell, der ikke ønsker at modtage genvalg, og Lone Schønnemann, der er villig til at modtage genvalg.
- 7. Valg af administrator.
 - 8. Valg af revisor.
 - 9. Eventuelt.

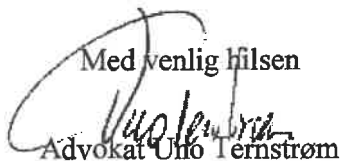
Vedlagt:

Bestyrelsens beretning for 2020/2021. Forslag til opgaver og arbejdsfordeling 2020/2021.

Årsrapport 2020/2021 med budget 2021/2022 og andelsværdiberegninger.

Referat af grundejerforeningens generalforsamling med formandsberetning og årsrapport 2020/2021 med budget 2021/2022.

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 Uffe Ternstrøm

Bestyrelsens beretning

Ordinær generalforsamling, LANGAGERGÅRD, 2690 Karlslunde

Torsdag, den 7. oktober 2021, kl. 19:00

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed aflægge beretning for perioden 1. september 2020 til 31. august 2021.

Der er i året afholdt 10 bestyrelsesmøder, ordinær- og ekstraordinær generalforsamling samt beboermøde og havedag. – Corona/Covid-19 gav også i år nogle forstyrrelser i bestyrelsesarbejdet især i det første halve år, hvor der ikke kunne holdes møder på grund af forsamlingsforbuddet.

Året startede med fejring af A/B's 15-års jubilæum den 1. september 2020. Det skete med en pølsevogn, der var lejet til dagen og med serveringer af pølser, burgere, sandwiches, kagemand samt diverse drikkevarer - og ikke mindst en god, afslappet, munter og dejlig stemning, hvor det gode vejr viste sig efter et par regnbyger.

De mere håndgribelige arbejdsopgaver, som bestyrelsen har arbejdet med, blev detaljeret gennemgået ved beboermødet den 8. juni 2021 på Røg Vinbar og med efterfølgende udsendelse af referat til alle andelshavere. Derfor omhandler nærværende beretning alene, hvad der efterfølgende er passeret.

El- biler og ladestandere

Installationer for ladestandere til el-biler nærmer sig sin afslutning indenfor den økonomiske ramme på kr. 257.500.- inkl. moms. Beboernes køb af ladestander andrager stadigvæk kr. 20.000.- inkl. moms, som ved salg kan tillægges andelsværdien som forbedring. – Hvis man selv er i besiddelse af egnet lade kabel, kan prisen reduceres med ca. 3 t.kr.

Varmeanlæg, nyt

Der afventes stadig tilbagemelding fra Greve Fjernvarme A.m.b.a. (GFj) om vilkårene og prisen for at blive tilkoblet. GFj vil tilstræbe, at tilbuddet kommer til at ligne det, som EF1 og EF2 fik, hvilket vil sige en alt inklusive pris på kr. 150.000.-. – Andre alternativer til GFj er endnu ikke undersøgt. Selv om en løsning begynder at trænge sig på, kan oplyses, at der for nylig var service på varmeanlæggene af fa. Gastech, som meddelte, at "alt kører som det skal". – Det ændrer dog ikke på, at vi "lever på lånt tid" grundet tæring i varmevekslerne.

Asfaltarbejde, Karlslundevej

På fornyet forespørgsel har Greve Kommune nu meddelt, at asfaltarbejde på Karlslundevej i form af et nyt slidlag vil finde sted i indeværende efterår. Bestyrelsens pres og gentagne henvendelser ser således ud til at have båret frugt. Beslutningen kan ses på kommunens hjemmeside under vedtagne asfaltarbejder, hvor Karlslundevej er prioriteret som nr. 6 ud af ca. 50 veje.

Indmeldelse i ABF – Andelsboligernes Fællesrepræsentation

Som informeret om har bestyrelsen indmeldt A/B Karlslunde Kysthave1 i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, - i daglig tale kaldet ABF, og der henvises til den uddelte information den 28. august 2021. Det koster kr. 222.- (2021/22) pr. medlem årligt eller i alt ca. kr. 8.000.-, der er indeholdt i det kommende budget. Hvert andet år udgives "abf håndbogen", der er et meget nyttigt værktøj i alle hverdagsspørgsmål og i øvrigt alle øvrige anliggender, der forekommer i en andelsboligforening. Sekretariatet står også til rådighed for medlemmerne/andelshaverne.

Generelt

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. – Mange yder en uvurderlig indsats, og bestyrelsen har haft for vane at fremhæve Bjarno og Villy og udtrykke stor tak til disse gæve gutter. Ganske mange andre er også meget flittige til at give en hånd med, og til alle jer, ingen nævnt – ingen glemt, vil bestyrelsen også rette en stor tak for jeres meget forskellige indsatser.

Økonomi og budget

Bestyrelsen, med Kirsten for bordenden, bestræber sig som altid på at styre driftsudgifterne stramt og arbejder efter det fastlagte og godkendte budget. Det lykkes igen, igen meget godt! Året udviste et overskud på ca. 696 t. kr. mod budgetteret overskud på 727 t.kr. Differencen skyldes i væsentlighed udgiften til udsyring af varmtvandsbeholdere på 66 t.kr. Øvrige afvigelser er af mindre karakter.

Efter fradrag af betalte prioritetsafdrag og regulering af hensættelser overføres restandelen, ca. 4 t.kr til egenkapitalen, som herefter andrager 2.630.954 - kr.

Hensættelserne til vedligeholdelse andrager ca. 565 t.kr. pr. 31. august 2021.

Budgettet for det kommende år 2021/2022 er baseret på den reducerede boligafgift, kr. 300 t.kr. som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 8. juni 2021. Omkostningerne er budgetteret med forventede prisstigninger og med en fortsat høj omkostning til vedligeholdelse og reparation af elevatorer inkl. lovpligtig ansvarsforsikring. Herefter fremkommer et resultat på ca. 427 t.kr. som efter fradrag af prioritetsafdrag og regulering af hensættelser udviser et overskud på ca. 1 t.kr.

Grund ejerforeningen

I grundejerforeningen er der i året afholdt 9 bestyrelsesmøder, ordinær generalforsamling den 15. september 2021 samt møder med Skov- og naturkonsulent Thomas Møller.

Som A/B's repræsentant indtrådte som bekendt Anita Svarre i stedet for undertegnede lige før årsskiftet.

Spørgsmålet om udtrædelse af det fælles samarbejde med de to ejerforeninger blev henlagt efter en lang og motiveret indsats af Anita, hvor GF's bestyrelse enedes om at "slå en streg i sandet" og starte på en frisk og prøve at se lidt mere nuanceret på de enkelte foreningers ønsker og behov og ud fra det tage beslutningerne.

Grundejerforeningen har stadig en sund økonomi, hvor driften langt hen ad vejen følger det fastlagte og vedtagne budget. Til orientering har kontingentbetalingen været uændret de seneste fire år. Trods stigende omkostninger på visse punkter kan stadig fremvises et tilfredsstillende overskud. Balancen viser også under aktiver, at foreningen til stadighed har et større indestående i banken.

Udeområderne vedligeholdes som hidtil af SSE Ejendomsservice v/Frank Olin, og i år suppleret med ekstern bistand og ekspertise ved skov- og naturkonsulenten, da der blandt bestyrelse og medlemmer var ønsker om en væsentlig mere radikal beskæring på stort set hele området. Resultatet heraf ses til dagligt af os alle.

Der henvises i øvrigt til referat af grundejerforeningens generalforsamling og årsrapport 2020/2021, der var vedlagt sammen med indkaldelsen her.

Øvrigt

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, stadig anbefaler at anvende. Ny offentlig vurdering forventes i 2024.

Der har således ikke været udgift til vurderingsmand her i året 2020/21.

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 14. september 2021

På bestyrelsens vegne,


Kurt Andersen

Formand

Supplement til bestyrelsens beretning

Ordinær generalforsamling, LANGAGERGÅRD, 2690 Karlslunde

Torsdag, den 7. oktober 2021, kl. 19:00

Beretningen

Siden bestyrelsens beretning blev udsendt sammen med indkaldelsen, har der været et par punkter, som vi finder rigtigt at nævne her.

El-biler og ladestandere.

En andelshaver har forespurgt, om man kan få en stikkontakt til en hybridbil. – Det er desværre ikke muligt.

"Citat" fra Enco's Mail:

Hele systemet og fordelingen med vores nye installation til ladeboks er, at man kan styre flow af strøm og på den måde begrænse, ikke at skulle udføre en kæmpe installation til hver enkelt carport.

Man kan desværre ikke få en stikkontakt, der kan være en del af det netværk og dermed "styres", så der ikke trækkes for meget strøm, når nu der er flere brugere, der melder sig til.

Samtidig er det ikke muligt at administrere/afregne strøm trukket fra stikkontakt via Powerfuel, som er administrationsselskabet.

Hvis man køber en Schneider ladeboks som tilbudt, kan man fint lade en hybridbil, og så er man også klar til sin næste elbil.

"Citat" slut.

Den pågældende andelshaver har modtaget svar på sin henvendelse.

Varmeanlæg, nyt

Jeg/vi modtog den 28. september 2021 mail med tilbud fra Greve Fjernvarme A.m.b.a. på tilslutning til fjernvarmenettet. Tilbuddet lyder på kr. 150 t.kr., hvilket vi også havde håbet på og forventet.

Bestyrelsen for GFJ havde besluttet at give A/B Karlslunde Kysthave 1 følgende tilbud:

"Citat" fra GFJ's mail:

- Karlslunde Kysthave III får et tilbud om tilslutning til fjernvarme i foråret 2022 for 150.000 kr.
- Greve Fjernvarme investerer i etablering af fjernvarmeledninger til tilslutning af Karlslunde Kysthave III.
- Fjernvarmetilslutning af Karlslunde Kysthave III forventes udført i foråret/sommeren 2022.

Næste skridt er:

1. Greve Fjernvarme tilknytter en projektleder til projektet.
2. Greve Fjernvarme fremsender aftale om fjernvarmelevering til underskrift i Karlslunde Kysthave III.
3. Greve Fjernvarme går i samarbejde med en rådgivende ingeniør om planlægning af arbejdet.
4. Kurt Andersen/Anita Svarre modtager informationer om forventet tidsplan til oplysning hos beboerne i ejendommene.
5. Arbejdet sendes i udbud hos en entreprenør, der vil forestå grave- og rørarbejde.
"Citat" slut.

Det bliver nu op til den kommende bestyrelse at arbejde videre med denne vigtige sag og beslutte, hvilken varmeløsnings model, med flere, man skal forelægge for andelshaverne – antagelig ved en ekstraordinær generalforsamling – og derefter iværksætte.

Afslutning og tak

Som suppleant har Jesper Krusell valgt at holde pause for en periode, og i aften takker Bente Fredgaard og jeg af som hhv. bestyrelsesmedlem og formand. Jeg tror, at jeg på begge vegne kan sige, at det har været år med spændende udfordringer af vidt forskellig slags. – Til Bente vil jeg, på hele bestyrelsens vegne, sige tak for en særdeles engageret indsats, hvor du har været flittig til at markere dig og fremkomme med dine synspunkter i et klart og tydeligt sprog. "Dig ved man da, hvor man har...".

Også en stor tak til den øvrige bestyrelse og suppleanterne for jeres engagerede indsats, der har været mangfoldig. Jeg er også sikker på, at Jespers mange kompetencer vil være en efterspurgt vare i årene, der kommer, og når Jesper igen er klar til at tage en tørn. Som "rosinen i pølseenden..." har vi Kirsten! A/B's faste klippe og hjørnestein, som jeg ved tidligere lejlighed har udtalt.

Kæreste Kirsten: En meget stor tak for et uforligneligt godt samarbejde gennem alle årene. Du er parat for os alle sammen døgnnet rundt. Vores forhold har jo udviklet sig til, ikke kun at omhandle A/B, men til et livslangt og varigt venskab, som Liselotte og jeg ikke vil være foruden. Tak, Kirsten!

Med dette supplement til den udsendte beretning overlader jeg hermed helheden til generalforsamlingen.

07.10.2021/KA