

J. nr. 1002416

AB Karlslunde Kysthave I

Omdelt den 8. oktober 2022

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.

onsdag, den 26. oktober 2022, kl. 19.00

med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent/referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2021/2022, af forslag til værdiansættelse og af eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 2022/2023 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
6. Valg til bestyrelse:
 - a. Valg af formand:
 - b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer:
På valg er Kirsten Petersen og Jesper Krusell, der ikke ønsker genvalg.

Annette Hagbart-Madsen er først på valg i 2023, men ønsker at trække sig fra bestyrelsen, og der skal derfor vælges yderligere et medlem til bestyrelsen.

Det kan oplyses, at bestyrelsen på forhånd har fået positive tilkendegivelser fra 3 beboere i forhold til at modtage valg til bestyrelsen.

- c. Valg af 2 suppleanter:
(Suppleanter vælges for ét år)
På valg er Lone Schønnemann og Carsten Nielsen.

7. Valg af administrator.

8. Valg af revisor.

9. Eventuelt.

Vedlagt:

Bestyrelsens beretning for 2021/2022.

Årsrapport 2021/2022 med budget 2022/2023 og andelsværdiberegninger.

Referat af grundejerforeningens generalforsamling med formandsberetning og årsrapport 2021/2022 med budget 2022/2023.

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 Uno Ternstrøm

FORSLAG

til fremsættelse på den ordinære generalforsamling i A/B Karlslunde Kysthave 1, onsdag den 26. oktober 2022, kl. 19:00 i henhold til vedtægternes §22,2.

På beboermødet tirsdag, den 6. juni 2021 afholdt på Røg Vinbar, 2670 Greve drøftedes emnet "Andelsboliger til lejeboliger" med stort engagement af de deltagende andelshavere. - Der henvises til nedenstående uddrag af referatet.

- Forslag:** Bestyrelsen bedes forpligte sig til aktivt at arbejde videre med muligheden for at afhænde/sælge A/B Karlslunde Kysthaves bygninger som udlejningsejendom til beboelse til en seriøs køber jf. referatet. – En arbejdsgruppe anbefales etableret. Jeg stiller mig til rådighed ved denne specifikke opgave.
- Begrundelse:** Refinansiering skal finde sted til ikrafttrædelse senest ved udløbet af det nuværende engagement, den 30. september 2025. Prognoserne forudsiger stigende renter, hvilket for os som andelshavere vil betyde **højere eller væsentlig højere boligydelse/husleje**. Det stadigt tilbagevendende problem med at etablere en fremtidig villig og egnet bestyrelse skønnes at forblive uforandret med den aktuelle beboersammensætning.
- Forudsætning/hensigt:** Vi, som andelshavere, skal kunne blive boende til den samme boligydelse/husleje, som vi betaler nu og i tillæg hertil få udbetalt et større beløb i størrelsesordenen som andelsværdien. – Først den dag vi fraflytter, vil huslejen kunne sættes op. Administrationsarbejdet, og dermed også bestyrelsens arbejde, vil falde bort.
- Ikrafttrædelse:** Snarest muligt. En ny investor vil antagelig kunne overtage nuværende finansiering/prioritetslån.

Forslaget fremsat af Kurt Andersen, Karlslunde Kysthave 10, st. mf.,2690 Karlslunde

Karlslunde, den 15. oktober 2022



Kurt Andersen

Uddrag af referat:

5. Andelsboliger til lejeboliger

Formanden forsøger at holde sig nogenlunde ajour med, hvad der sker på andelsboligmarkedet, og Berlingskes lørdagsudgave behandler ofte emner på det område. En stribe andelsboligforeninger har de seneste år valgt at lade sig sælge som udlejningsejendomme. Dermed overgår den enkelte andelshaver til at være lejer i stedet – ofte med en stor pose penge i hånden.

Som det ser ud i tiden, er der blandt andelsboligforeninger, især i Hovedstadsområdet, ret stor interesse for at lade sig sælge som udlejningsejendomme. Det er bl.a. fordi, andelsboliger er fritaget for den karenperiode på fem år, der gælder for de ældre udlejningsejendomme også kaldet paragraf 5.2-ejendomme. Det betyder, at man kan renovere efter paragraf 5.2 i boligreguleringsloven og sætte huslejen op, umiddelbart efter at et lejemål fraflyttes, mens man ved en traditionel udlejningsejendom først må hæve huslejen efter fem års ejerskab.

For os som andelshavere vil det betyde, at vi kan blive boende til den samme boligydelse/husleje, som vi betaler nu. Først den dag vi fraflytter, vil huslejen kunne sættes op. Det vil også betyde, at al administrationsarbejdet, og dermed også bestyrelsens arbejde, vil falde bort – og det er ganske væsentligt, set i betragtning af, hvor vanskeligt det er at finde villige og egnede kandidater til denne funktion. Hvis ikke vi kan det, vil et salg af A/B Karlslunde Kysthave være en mulighed.

Det, vi som andelshavere, hver især, mere håndgribeligt får ud af det, er et stort kontantbeløb – her og nu - svarende til mindst andelens nuværende værdi og antagelig væsentligt mere.

Og hvem er så køber til sådan et ejendomskompleks? - Det kunne være en fond, en seriøs ejendomsinvestor, et ejendomsselskab eller en pensionskasse som f.eks. PFA, der sidste år opkøbte seks andelsboligforeninger.

Bestyrelsen vil gerne høre jeres umiddelbare mening til dette helt nye emne!

Der var meget delte meninger om dette helt nye emne, herunder om A/B skulle lade sig sælge. Det stadig tilbagevendende problem med at etablere en fremtidig egnet bestyrelse blev igen fremhævet som en begrundelse, der kunne tale for et salg.

Sagen blev drøftet indgående med stort engagement. Ved håndsoprækning stemte dog kun 12 andelshavere for idéen, hvorfor bestyrelsen ikke p.t. arbejder videre med dette, men fremhævede igen problematikken omkring fremtidige bestyrelser og den arbejdsbyrde, man ved et salg vil blive befriet for.
