

BERETNING FOR ANDELSCORENINGEN AF 20.10.2010

”KERTEMINDE SOMMERBY”

Denne beretning omhandler det første egentlige regnskabsår for Andelsforeningen. En ny tid – en ny periode i sommerbyens eksistens. De 20 hektarer er vores.

Vi har fået fælleseje og er nu både ejere (på nær 33) og lejere.

Finansiering er på plads og driften er i gang. Som i vil kunne konstatere efterfølgende og som i måske allerede har set, så må det 1. driftsår henhøre under kategorien ”tilfredsstillende”.

Der kommer ingen efterregninger. Huslejerne fra vores tidligere lejekontrakter med kommunen kan, også i det kommende år, hænge sammen.

Det er ikke fordi der ikke er udfordringer til bestyrelsen. I disse krisetider skal bankerne tjene ind på ”gyngerne hvad de har sat til på karrusellerne” og de udfordringer prøver vi at imødegå på vegne af andelshaverne.

I er jo ressourcestærke ejere som enhver bank med glæde vil finansiere og det fortæller vi RD og DDB når vi har finansieringsmøder med dem. Vi forsøger jævnligt at presse på og vi får da også henvendelser fra andre finansieringskilder som gerne vil komme med et godt tilbud.

Når vi så er færdige med handlen dukker der, naturligt nok, det ønske op blandt andelhaverne om at få "fod under egen jord" – d.v.s en udmatrikulering. Det vil der senere komme et forslag om fra nogle andelshavere.

Nogen vil sige – "det har vi ikke råd til" – "andre lad os nu lige spise brød til"

Lad mig sige at bestyrelsen ikke har drøftet denne opgave inden denne generalforsamling men har den holdning at ethvert tiltag der kan afklare fordele og ulemper ved den konstruktion vi har i dag er velkomne.

Dog har vi fået et tilbud på en samlet udmatrikulering af alle parceller og den ligger i 3,5-4 mill. kr. Der vil i den opgave være mange ting at tage stilling til, eksempelvis hvad vil der ske med ejendomsvurderingerne, hvis vi udmatrikulere – er det en ny grund, så der skal betales aktuel ejendomsskat og ikke den lave vi har nu. Prisfastsættelse af grundene i de forskellige kategorier. Gruppe 1 – skal de koste min. 3 gange så meget som gruppe 3 eller skal det være almindelige priser i handel og vandel.

Opgaven er naturligvis ikke ukompliceret at regne ud så hvis forsamlingen her stemmer for at et udvalg kan arbejde med sagen, skal vi nok få en generalforsamling til næste år med mange spørgsmål.

Umiddelbart har jeg selv en "forsigtig" holdning til sagen. Nu er vi på plads med handlen, driften kører rimeligt godt, så lad der lige

falde lidt ro og omtanke på. Men gennemføres det over en årrække er det vel også godt.

Og husk at rentefradraget i dag er 30% værd....

Det er jo klart at den solidaritet vi i dag har omkring fællesejet er stærk – det kan vi jo se på det antal der har bakket op omkring købet og der kommer løbende nye andelshavere til. Hvor mange der så vejer ønsket om egen matrikel, på nuværende tidspunkt stærkere, vil tiden jo vise.

Fællesejet omkring veje m.v. vil jo ikke forsvinde, men lad os se hvad forsamlingen synes om forslaget.

I forbindelse med driftsåret har bestyrelsen forsøgt at byde på det pantebrev som Kerteminde Kommune har i grunden. Et pantebrev på 7,5 mill.kr. der skal tilbagebetales over 25 år til en fast rente på 4 %.

Tilbagebetaling starter om ca. 4 år. Vi bød kurs 50 og fik NEJ til budet.

Bestyrelsen valgte så at afdrage ekstraordinært på det variable lån i Danske Bank, i stedet.

I forbindelse med mødet med RD har bestyrelsen forsøgt at få forhøjet realkreditlånet, igen for at reducere det variable lån. Med den lejeindtægt vi har, er der ikke basis for det.

Det har været bestyrelsens opfattelse at vi skal søge sikre faste lån, for det er da givet at vi godt kunne reducere renteudgifterne

noget ved at tage en del af gælde som afdragsfrie flexlån, men den mulighed har vi ikke valgt.

Da ikke alle er andelshavere har vi valgt at omtale fællesopgaverne som jo både er lejere og andelshaveres opgave på den nys afholdte generalforsamling, men kort kan siges at både udfordringerne med vejvedligehold, træfældning (råger) i ”apotekerskoven”, badebro og nabostridigheder har været omtalt dér.

For de andelshavere der ikke deltog i den generalforsamling er der mulighed for at få svar, på evt. spørgsmål. Bestyrelsens beretning vil blive lagt på sommerbyens hjemmeside.

Så derfor ikke så meget om det på denne generalforsamling.

Ej heller skal vores nye lokalplan omtales særligt – da regelsættet jo her er det samme for både vi ejere og lejere.

Jeg har dog lyst til både at give både ris og ros til kommunen. Roserne skal deles ud til Park- og vejafdelingen som holdt ord mht. Fældning af skoven med rågerne og som er kvikke med badebroen.

Risene skal gives til Teknisk afdeling som godt nok har været tunge at danse med mht. lokalplanudarbejdelse. Ikke nok med at vi selv betaler for lokalplanen, men at vi så også skal kæmpe for noget så simpelt som et samarbejde mellem landinspektør og sagsafdelingen kan køre smidigt. Det er ikke smart. Men med

skarpt opfølgende, ressourcekrævende fokus, er vi kommet i hus med lokalplanen.

Jeg vil sige som vist er en almindelig vending ”der er plads til forbedringer” i fremtiden.

I administrationen har der været nok at lave gennem den periode der er gået. Nye andelshavere er kommet til i løbet af året. Indviklede og komplicerede låneforhold fra forskellige kreditinstitutioner der ikke var særlige villige til at få en finansiering til at finde sted, på netop deres del af grundstykket (totalkredit især) og andre specielle udfordringer, er blevet løst, forhåbentlig på en acceptabel måde.

For nu er vi selv, solidarisk set, ”herre i eget hus” så nu ligger opkrævninger, rykkere m.v. i vores egen administration.

Som formand har dette år mest været et glædens år. Det er en rigtig god fornemmelse at de udfordringer vi har, er vores egne, primært og at vi ikke er afhængig af andet end vores eget interne demokrati.

Samarbejdet i bestyrelsen er unikt. I de bestyrelser jeg har været involveret i gennem mine arbejdsår, har der altid været nogle hensyn at tage til de enkelte bestyrelsesmedlemmer. Nogen gange større end andre.

Men i denne bestyrelse som jeg har arbejdet sammen i nogle år, er det, for mig, en fornøjelse. Der er bare 100% harmoni.

Vi har det hyggeligt når den alvorlige del af bestyrelsesmødet er overstået. Jeg synes egentlig også at den spredning som vi har, i kompetencer og erfaring gør at vi, tror jeg, er rimeligt effektive i vores arbejde. Det gør jo ikke noget at det også er sjovt at være sammen.

Antallet af bestyrelsesmøder og opgavernes art har jo været mangfoldige. Lokalplan, finansieringsudfordringer, lokalplanarbejde m.v.

Men alt i alt synes jeg vi har fået det bedste ud af de muligheder vi har haft at arbejde med.

Derfor vil jeg takke Jørgen, Niels, Preben og Torben for et supergodt samarbejde og håber at vi også fremover vil fortsætte den kammeratlige og rå linie som vi har og overlade denne 1. beretning til forsamlingens behandling.

På bestyrelsens vegne

Birger Munter