

Bestyrelsens beretning for året 2016.

Kære andelshavere, (og i dag 9 lejere)?

Andelsforeningen af 21.11.2010 afholder i dag sin 7. generalforsamling.

Bestyrelsen har i de fleste af årene været den samme. Sidste år fik vi dog et nyt bestyrelsesmedlem Flemming Bøgelund, og i år skal vi se os om efter en afløser for Torben som I kan se i indkaldelsen.

Årene har været spændende, og det er aldrig kedeligt at være med i et arbejde af denne karakter. Vi har jo ansvaret for en balance på omkring 90 mill. kr. og en gæld på idag ca. 66 mill. kr.

Heller ikke i år lægger vi op til, at andelshavere skal haveforhøjet bidraget.

Ny lovgivning har også begunstiget os. Belåningsprocenten er sat op fra 60% til 75%, og man skal som pensionist kun eje sit hus for i et år for at få tilladelse til at bo i det hele året.

Vejene

På min sædvanlige morgentur med hunden, og her taler vi om den 14. maj 2017 efter en lang nats styrtende regn, kunne jeg konstatere, at de store vandpytter ikke var på Kløvervej og Anemonevej. Måske har de etablerede nedsivningsanlæg bestået deres prøve. Dog er der den vanlige grøft ud fra Anemonevej 28. Det er vanskeligt at gøre noget ved det med de skybrud der ind imellem rammer os.

2017 er nemlig året hvor vi har overtaget vejenes vedligeholdelse. Overdragelsen er sket pr. 1.5.

Det har været en sej omgang - ikke kun med kommunen. Det har nemlig ikke skortet på krav og kommentarer fra andelshaverne. Det man må huske er, at bestyrelsen først nu er ejer af vejene og vi har brugt alle argumenter og også de velmenende råd fra jer andelshavere. Vi gjorde vores bedste og pressede kommunen så godt, som det kunne lade sig gøre.

Bestyrelsen har deltaget i flere møder med forvaltningen i 2016/17 og kommenteret på en rapport over vedligeholdelsesstandarder, som kommunen har fået udarbejdet af Cowi. Møderne med kommunen er afholdt i god tone og har været konstruktive. Vi må bemærke det gode samarbejde, vi har haft med Peter Bundgård teknisk forvaltning. Der har altid været en konstruktiv og positiv dialog, og der er investeret i diverse anlæg for at minimere oversvømmelser m.v. Nu bliver der udbedret forskellige steder, og indkørslerne fra Hyrdevej er reetableret.

Peter Bundgård har udarbejdet en oversigtsplan, som vil blive lagt på nettet. Den viser de steder hvor der er etableret nedsivningsanlæg, som har det formål at få vandet væk fra vejene.

Bestyrelsen har afholdt 6 ordinære møder i 2016 samt omtalte møder med kommunen. Der har været drøftelser med forskellige ejere her i Sommerbyen. Det har medført opgaver, som vi i bestyrelsen har delt mellem os. Det kan være for høje træer, vand på grunden og i toiletterne, kummerne ved Anemonevej og u hensigtsmæssig anvendelse af naboers skraldespande etc..

Der bruges mange ressourcer på at hjælpe med, at vi alle kan have det godt her i området.

ØKONOMI

Efter 5 års ejerskab skylder foreningen pr. 31.12.2016 66 mill. kr. af købesummen på 90 mill.kr.

Ambitionen i bestyrelsen er, at budgetterne blot skal gå i 0 hvert år incl. afdrag og renter.

Nu vi er ved gælden, skal I da vide, at vi i 2016 forsøgte at købe kommunens pantebrev til kurs 90 (Spar Nord var med os) men den gik ikke. "I er for gode betalere" var borgmesterens svar.

Tiderne har været med os. Ved omlægning af lånet på 40 mill. kr. i 2015 var vi heldige at få lagt om lige inden renten steg i foråret. Det kunne vi naturligvis ikke vide, men resultatet er som tidligere nævnt, at vi holder bidragssatserne i ro. Og det er vi glade for at kunne fortælle jer. Kun lejerne bliver nødt til at betale mere, så mon ikke det er et spørgsmål om tid før de sidste få stykker melder sig ind.

Det blev også nævnt sidste år, at bestyrelsen ikke forventer bidragsstigninger i 2016/17 og "selvom vi bremser lidt op i 2016, skulle det ikke undre om vi kan fortsætte med bidragssatser som den almindelige folkepension kan klare".

Det var i hvert fald målsætningen. Og den holder.

For en god ordens skyld skal bidragssatserne nævnes her.

1. halvår 2017 område 1: 31,31 pr. m2
1. halvår 2017 område 2: 21,17 pr. m2
1. halvår 2017 Område 3: 11,21 pr. m2

Lejere der ikke er andelshavere betaler henholdsvis 35,61, 24,19 og 12,74 pr. m2. Enkelte på "gammel kontrakt" kr. 8,21

Bestyrelsen synes stadig, at ønsket om at eje hvert sit grundstykke er legitimt, men så længe der ikke er økonomi i det, så lader vi være

Og det er indtil videre et flertal enig i.

Så til lokalplanen: Hvor er det dog træls at være "politibetjent". Det er en af de opgaver, som bestyrelsen ikke holder af. Læs lokalplanen og tal med naboerne mht. høje træer etc.

Man bliver godt træt af de ganske få, hvor hørelsen ligesom virker fraværende når vi, altid i en pæn tone, beder om fjernelse af træer i skel, og træer der er for høje.

En enkelt andelshaver fra Syrenvej appellerer også til alle om at tage hensyn til omgivelserne når der slås græs. Især mellem 12-15, hvor der vist var nogle regler i den forgangne Sommerhusforening.

Angående skoven er der ro for rågerne.

Det er en fornøjelse at være med i bestyrelsen. Og dejligt at se tilbage på resultaterne. (der må klappes)

Fornyelse ikke er en dårlig ting. Også i år skal vi have et nyt bestyrelsesmedlem valgt til bestyrelsen. Så hermed en kraftig opfordring til forsamlingen. Vi har et forslag herfra, men det

betyder ikke at forsamlingen kan pege på en anden. Så er der er nogen af jer, der går med ambitioner om at være en del af bestyrelsen, så kom frem.

2016 var som I har hørt et begivenhedsrigt år for bestyrelsen.

Vi har holdt 6 formelle bestyrelsesmøder, som nævnt, men haft mange møder med kommunen Ud over dette har der været opgaver på mails.

Nu står vi her så igen, Niels, Flemming, Preben, Torben og undertegnede, og skal bedømmes af jer, andelshavere.

I skal vide at på trods af de mange timer, vi bruger på fællesskabet, har vi et produktivt samarbejde med en god rollefordeling.

Vi kommer senere til bestyrelsesvalg og Torben har meldt, at hans tid i bestyrelsen er omme.

Vores finansieringspartnere som i dag er stadig Spar Nord og Nykredit, men vi ønsker en omlægning som indfrier kommunelånet og i øvrigt holder fast i ambitionen om at afdrage på lånene i grunden så hurtigt som muligt inden for uændret andelsbidrag. Et bidrag der ikke er steget siden 2014

Opgaven er at drive denne andelsforeningen bedst og billigst for jer andelshavere.

Andelsbeviset som i starten kostede 40.000 kr. koster nu kr. 74.893 efter denne generalforsamling

Så til de sidste lejere, lad nu være med at vente længere. Det bliver bare dyrere. Og det ikke bare i leje når man ikke er andelshaver, men også i køb af andelsbevis.

Vi er i andelsforeningen i dag 365 andelshavere, hvor vi ved overtagelsestidspunktet 1.1.2011 var 266 andelshavere.

Andelsforeningens økonomi er meget robust og hører til den mest solide del af branchen.

Lars Larsen fra Deloitte vil senere gennemgå årsregnskabet, som er sendt ud til jer.

Robusthed kommer ikke af ingenting. Det er fordi der bliver arbejdet med tingene, og gør man det så nås et resultat.

Helårsboliger

Der er flere der bor i området hele året og så bynært og med en golfbane og sol og vand, er det sikkert at den udvikling vil fortsætte især med de ændringer der er sket på sommerhusområdet.

Vi kan også konstatere, at der ikke er mange huse til salg.

Lokalplanen

Kravene om selvjustits vil også være stigende, og derfor skal der atter engang tilslut lyde denne appel: skelhøjder og træhøjder skal overholdes !!. Der kan ikke være nogen, der ønsker at nabostridigheder skal høre til den daglige orden, så følg lokalplanens regler. 1,80 m i skel og ingen høje træer. Og som en anden andelshaver har gjort opmærksom på - ingen sammenvoksede kroner.

Lokalplanen ligger for øvrigt på hjemmesiden

Jeg vil gerne takke mine kolleger i bestyrelsen for et godt stykke arbejde i 2016 og se frem til at arbejde for jer i 2017.

Især skal lyde et specielt tak til Torben Henriksen som takker af efter en helstøbt og flot indsats.

Tak for dit engagement Torben

Vi er alle i bestyrelsen kede af, trods pres, at du ikke ville mere. Du har en viden om vejene, vi har haft glæde af i bestyrelsen, og når du henvender dig til forvaltningen, er der respekt for dine kvalifikationer fra dit tidligere arbejde. (skal vi ikke give ham en hånd).

Kære andelshaverne. I har gjort en kanon investering med den opbakning I har givet bestyrelsen, skal i have en tak. Vi vil i hvert fald arbejde for at servere flere gode nyheder i 2017, og er på banen igen i Maj 2018.

Og så lige til sidst

Også i 2017 vil der blive kørt støvdæmpende materiale ud på vejene.

OG KØR ORDENTLIGT OG LANGSOMT – DER ER BØRN

Og så en servicemeddelelse:

Databasen over adresser i sommerbyen:

Vi er meget glade for at modtage jeres mailadresser. Vi sparer porto. Der er ca. 70 som ikke har meldt deres mailadresser, og de vil naturligvis stadig få indkaldelser og nyhedsbreve ud pr. post. Men har I en mailadresse, som ikke er i vores database så skriv til birgermunter@mail.dk og adressen vil blive skrevet ind i basen. Der blev i år sendt 70 breve ud pr. almindelig post, og det kan godt blive færre, er vi sikre på.

20 af mailudsendelserne fik vi retur, fordi "mailboxen er fyldt" eller mailadressen ikke er rigtig

Så husk at tømme jeres mailboks og send den nye mailadresse til os når i skifter "navn".

Vi vil bestræbe os på også i det kommende år, at holde fast i udsendelse af nyhedsbreve.

Så nu, kære bestyrelse og gode venner, tak for et godt samarbejde i det forløbne år. Aldrig noget brok over at lige gøre det og lige gøre det på frivillighedens alter.

En tak til Lennart Grieg, for indsatsen. Husk ham nu hvis I har billeder eller andet, der kan have fælles interesse for os alle sammen. Lennarts mailadresse er i øvrigt lennart@grieg.dk I øvrigt vil bestyrelsens beretning blive lagt på nettet til orientering Og atter engang, tak for jeres opbakning i året der er gået. Hermed overlader jeg, på bestyrelsens vegne, beretningen til debat