

## **ANDELFORENINGEN AF 21.11.2010 "KERTEMINDE SOMMERBY"**

Referat af

**GENERALFORSAMLING,  
Søndag den 29. Maj 2016  
159 fremmødte  
113 stemmeberettigede**

**Følgende dagsorden var udsendt inden mødet:**

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Bestyrelsens beretning**
- 3. Forelæggelse af årsregnskab samt værdiansættelse af andele**
- 4. Drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og fastlæggelse af bidrag til andelsforeningen for 2. halvår 2016 og 1. halvår 2017.**
- 5. Indkomne forslag**
- 6. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter**  
På valg er Birger Munter (modtager genvalg) og Jørgen Have Malling (modtager ikke genvalg).
- 7. Valg af revisor**
- 8. Eventuelt.**

### **Dagsordens pkt. 1.: Valg af dirigent.**

Kai Holm blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede at indkaldelsen overholdt reglerne jf. vedtægterne. Herefter oplæstes dagsordenen og ordet blev givet videre til formanden for

### **Dagsordens pkt. 2.: Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsens beretning for året 2015.

Kære andelshavere, (og i dag 9 lejere)

Andelsforeningen af 21.11.2010 afholder i dag sin 6. generalforsamling.

Bestyrelsen har i alle årene været den samme, men det laves der om på i år som i kan se i indkaldelsen. Vi er i gang med et "generationsskifte".

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 skal forsøge at få det bedste ud af driften. Det synes vi er lykkedes. På trods af udfordringer ved omlægning af et lån i Nykredit i foråret fik vi Kerteminde Kommune til at rykke for lånet, efter et par møder i efteråret. Så tak for det Borgmester og kommunaldirektør.

Det har bevirket at i andelshavere ikke kommer til at mærke at vi fra 1.1. er i gang med at afdrage på et lån til Kerteminde Kommune på 7.5 mill. kr.

Hvis vi ikke havde omlagt lånet i Nykredit, havde vi desværre mærket det på vores "bidragssatser".

2016 er året hvor vi skal overtage vejenes vedligeholdelse. Vi forventer at overdragelsen sker ca. 1. oktober.

Bestyrelsen har deltaget i møder med forvaltningen i 2015/16 og kommenteret på en rapport over vedligeholdelsesstandarden, som kommunen har fået udarbejdet. Møderne med kommunen er afholdt i god tone og har været konstruktive. Nu bliver der udbedret forskellige steder og især ved indkørslerne fra Hyrdevej. Endvidere sørger kommunen for, at ændre afvanding fra vejene således at overfladevand ikke ledes i spildevandsledningen.

Bestyrelsen har afholdt 6 ordinære møder i 2015 samt omtalte møder med kommunen. Der har været drøftelser med forskellige ejere her i sommerbyen som 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 uhensigtsmæssig anvendelse af naboers skraldespande etc..

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

## **ØKONOMI**

Vi skylder pr. 31.12.2015 ca. 70 mill. kr. af købesummen (svarende til 187.000 kr. pr. grund)

Ved overtagelsen 1.1.2011 på skyldte vi 90 millioner. Går det ikke helt galt kan vi i mange år frem se gælden falde meget hurtigt.

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 2015 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.

Der er et efterhånden kendt udtryk der hedder: "rettidig omhu"

Vi håber forsamlingen synes at bestyrelsen har udvist dette.

Sidste år bruges ordne: "hvordan er kondien så i dag for andelsforeningen."?

Tiderne har været med os. Ved omlægning af lånet på 40 mill. kr. 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 lidt mere, så mon ikke det er et spørgsmål om tid før de sidste 9, der ikke er andelshavere, melder sig ind som de sidste.

Det blev også nævnt sidste år at bestyrelsen ikke forventer bidragsstigninger i 2015 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 det holder.

For en god ordens skyld og på foranledning af en andelshaver på Anemonevej skal bidragssatserne nævnes her.

1. halvår 2016 område 1: 31,31 pr. m<sup>2</sup>

1. halvår 2016 område 2: 21,17 pr. m<sup>2</sup>

1. halvår 2016 Område 3: 11,21 pr. m<sup>2</sup>

Lejere der ikke er andelshavere 9 stk betaler henholdsvis 35,43, 24,07 og 12,68 pr. m<sup>2</sup>. 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 stadig ro for rågerne. Der er 2-3 reder tilbage men alligevel. Der er stadig få tilbageværende høje træer som stadig trænger til at blive fældet.

Det er en fornøjelse at være med i en knaldgod bestyrelse. Vi har dog drøftet aldersfordelingen og må tilstå at Ingen er under 60 og en enkelt er vel 75. det er ikke holdbart i længden.

Det kan i faktisk gøre noget ved. For der kommer jo en dag. Lad os nu få jer på banen om der er emner, der vil give en hånd med.

Og vær opmærksom på at fornyelse ikke er en dårlig ting. Så er der ambitioner så meld jer til os, alle jer der har lyst og gerne er under 50

Dette ikke sagt for at vi skal have kampvalg i år, men en kraftig opfordring til at kontakte os, såfremt der er nogen af jer går med ambitioner om at være en del af bestyrelsen. Det var selv mit startpunkt.

2015 var også et begivenhedsrigt år for bestyrelsen.

Vi har holdt 6 formelle bestyrelsesmøder, som nævnt men haft mange opgaver ud over dette på mails.

Nu står vi her så igen, Niels, Jørgen, 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 det godt sammen og tonen er meget hyggelig og, synes vi selv, handlingsorienteret for fællesskabet.

Vi kommer senere til bestyrelsesvalg og Jørgen har meldt at han tid i bestyrelsen er omme og for mit eget vedkommende tager jeg kun en periode mere hvis forsamlingen ellers ønsker det.

Vores finansieringspartnere som i dag er stadig Spar Nord og Nykredit.

Og indtil videre har vi bestemt ikke noget at klage over, men har besluttet at udbyde bankfinansieringen igen for at se om vi kan gavne hinanden økonomisk.

Opgaven er at drive denne andelsforeningen bedst og billigst og så længe de to institutter er konkurrencedygtige er vi med.

Andelsbeviset som i starten kostede 40.000 kr. koster nu kr. 67.386 kr. efter denne generalforsamling .

Så I 9 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 "entrebillet"

Vi er i andelsforeningen i dag 365 andelshavere, hvor vi ved overtagelsestidspunktet 1.1.2011 var 305 andelshavere. (289 da vi afgav købstilbud).

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

Lars Larsen fra Deloitte vil senere gennemgå årsregnskabet og budgettet, 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 strukturudvikling vil fortsætte.

Kravene om selvjustits vil også være stigende, og derfor skal der atter engang tilslut lyde den 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 sammenvoksende kroner.

Jeg vil gerne takke mine kolleger i bestyrelsen for et godt stykke arbejde i 2015 og måske se frem til et fortsat godt samarbejde de næste 2 år (jeg er på valg)

Især skal lyde et specielt tak til Jørgen Malling som takker af efter en helstøbt og flot indsats. Især vil jeg sige dig tak til den måde du tog imod mig da jeg gerne ville yde en indsats for foreningen.

Vi er alle i bestyrelsen kede af, trods pres at du ikke ville mere. Du har en viden og det overskud der skal til for at tale med alle mennesker og finde løsninger i stedet for konflikter. Vi skylder dig alle en tak for indsatsen (skal vi ikke give ham en hånd).

Kære andelshaverne. I har gjort en kanon investering med den opbakning I har givet foreningen og jeres egen økonomi . Det skal I have tak for. Vi vil i hvert fald arbejde for at servere flere gode nyheder i 2016 og er på banen igen om et år.

Og så lige til sidst

Også i 2016 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](mailto:birgermunter@mail.dk) og adressen vil blive skrevet ind i basen. Der blev i år sendt 70 ud pr. almindelig post og det kan godt blive færre er vi sikre på.

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

Så husk at tømmer 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.

Vi har en fantastisk samarbejde, og har delt arbejdsopgaverne mellem os på en god måde.

Tak også til vores webmaster Lennart, for indsatsen. Husk ham nu hvis i har billeder eller andet der kan have fælles interesse for os alle sammen. 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.

Dirigenten efterlyste bemærkninger til bestyrelsens beretning.

Der var en god debat omkring emner så som manglende overholdelse af **hastigheden på 15 km/t. i sommerbyen**. Debatten hvor mange deltog anbefalede at der blev indkøbt mobile vejbumpe idet forsamlingen så problemet uløseligt og tilbagevendende. Bestyrelsen tog anbefalingen til efterretning. I forbindelse med debatten gjorde bestyrelsen opmærksom på at det ikke er tilladt at opsætte påbudsskilte med 15 km/t ved indfaldsvejene fra Hyrdevej. Det er en opgave der administreres af politiet.

**Den kommende overtagelse af vejene** fra Kerteminde Kommune gav ligeledes anledning til debat. Især problematikken omkring oversvømmelse af toiletter for enden af Anemonevej, hullerne i vejene, udledning af overfladevand til hovedkloakken, overfladevand på Bellisvej, græsslåning af stier og manglende oprydning i skoven. Bestyrelsen noterede sig de indkomne indlæg og vil bruge dem i den kommende forhandling med Kerteminde Kommune.

Samtidig blev der foreslået fra Solsikkevej 11 at man gerne hjalp bestyrelsen med overholdelse af lokalplanens overholdelse af træhøjder.

Herefter blev beretningen godkendt.

Dirigenten gik herefter over til

### **Dagsordenens pkt. 3: Forelæggelse af årsregnskab samt værdiansættelse af andele.**

Statsaut. Revisor Lars Larsen Deloitte gennemgik årsregnskabet og konstaterede at foreningen havde en solid og god drift og oplyste at regnskabet havde en "blank revisorpåtegning" uden forbehold.

Med udgangspunkt i årsregnskabet og foreningens vedtægter fremsatte bestyrelsen følgende forslag til værdiansættelse af andele i betaling for indtræden i foreningen,

Lejere der i tiden indtil generalforsamling 2017 ønsker at indtræde i andelsforeningen, skal betale et indskud på kr. 40.000,- samt et formuetillæg på kr. 27.386,- således at der i alt indbetales kr. 67.386,-. Såfremt den indtrædende lejer har en lejekontrakt indgået før den 1. januar 2003, skal den pågældende betale et yderligere tillæg, der beregnes som forskellen mellem den leje, der faktisk er betalt og den leje, der skulle være betalt i.h.t. en lejekontrakt indgået efter den 1. januar 2003. Tillægget beregnes for perioden fra 1. januar 2011 og frem til datoen for indtræden i foreningen.

Forslaget blev vedtaget.

Dirigenten efterlyste bemærkninger til årsregnskabet. Der var en enkelt bemærkning fra andelshaver på Ærenprisvej omkring Nykreditlånet.

Herefter blev årsregnskabet godkendt.

Dirigenten gik herefter over til

**Dagsordenens pkt. 4: Drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og fastlæggelse af bidrag til andelsforeningen for 2. halvår 2016 og 1. halvår 2017.**

Foreningens kasserer Niels Magnussen gennemgik det udsendte drifts- og likviditetsbudget og oplyste, at bestyrelsen anbefalede uændrede bidragssatser for 2. halvår 2016 og 1. halvår 2017, hvilket betyder, at der hvert halvår betales kr. 31,31 pr. m<sup>2</sup> i område 1 – kr. 21,17 pr. m<sup>2</sup> i område 2 og kr.11,21 m<sup>2</sup> i område 3.

Andelsbidragene har været uændrede siden 2014.

Budget med bidragssatser blev herefter godkendt.

Dirigenten gik herefter over til

**Dagsordenens pkt. 5.: Indkomne forslag**

Bestyrelsen oplyste at der ikke var indkommet forslag, men gjorde forsamlingen opmærksom på det forhold at forslag iflg. vedtægterne skal være bestyrelsen i hænde inden **1. marts**.

Dirigenten fortsatte herefter med

**Dagsordnens pkt. 6.: Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter. På valg er Birger Munter (modtager genvalg) og Jørgen Have Malling (modtager ikke genvalg).**

Bestyrelsen foreslog Birger Munter, Valmuesti 2 og Flemming Bøgelund Violvej 24 som nyvalgte og Kai Holm som suppleant.

Der blev ikke foreslået andre kandidater hvorefter ovennævnte blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af Birger Munter, Preben Schack, Torben Henriksen, Niels Magnussen og Flemming Bøgelund.

I forbindelse med Jørgen Mallings udtræden takkede formanden på vegne af bestyrelsen Jørgen for det store og mangeårige arbejde han har lagt til foreningens bedste (henvises til beretningen).

Dirigenten fortsatte herefter med

**Pkt.7: Valg af revisor.**

Bestyrelsen anbefalede genvalg af Deloitte og forsamlingen godkendte indstillingen.



Dirigenten fortsatte herefter med

### **Pkt.8: Eventuelt**

Under dette punkt oplyste formanden at der havde været en dialog omkring opstilling af kummer til spærring af trafikken fra Syrenvej til Anemonevej i sommersæsonen. Derfor denne debat. Oplægget gav anledning til kommentarer fra beboere på Anemonevej, Syrenvej, Solsikkevej og Kløvervej. Konklusionen på debatten gav det resultat at bestyrelsen kommer med et oplæg til næste generalforsamling hvor forsamlingen formelt kan beslutte om ordningen skal fortsætte eller spærringen skal fjernes permanent, evt. kombineret med vejbump.

I forbindelse med debatten kom en opfordring fra en andelshaver om at nedsætte et udvalg med deltagelse andelshaverne på Solsikkevej 11 og Nellikevej 8 samt et bestyrelsesmedlem. Formålet skal være at sørge for at lokalplanens regler om træhøjder m.v. bliver overholdt i Sommerbyen.

Bestyrelsen tog positivt imod hjælpen.

Dirigenten styrede debatten til en afslutning og overlod herefter ordet til formanden.

Formanden afsluttede mødet og takkede på vegne af bestyrelsen for god ro og orden.

Mødet sluttede herefter 11,45. (Birger Muntert ref.)

Godkendt af dirigent:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kaj Holm', written over a horizontal line.

Kaj Holm