

ANDELSFORENINGEN AF 21.11.2010 "KERTEMINDE SOMMERBY"

Kerteminde, den 14. maj 2012 /Ref. Birger Munter

Referat af

GENERALFORSAMLING

Kerteminde Skoles Festsal

Søndag den 13. Maj kl. 11,30

(Tilstede var repræsentanter for 140 husstande)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab samt forslag til værdiansættelse af andele
4. Forelæggelse af drifts- og Likviditetsbudget til godkendelse og fastlæggelse af bidrag til andelsforeningen
5. Indkomne forslag – "forslag til nedsættelse af udvalg mhp. udstykning"
6. Valg til bestyrelse og bestyrelsessuppleanter
På valg er Jørgen Malling og Birger Munter (begge modtager genvalg).
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Ad. 1 Bestyrelsen bød velkommen og foreslog Kai Holm som dirigent. Kai Holm blev valgt og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægternes bestemmelse herom og således lovligt indvarslet og beslutningsdygtigt. Dirigenten overdrog herefter ordet til Birger Munter for aflæggelse af bestyrelsens beretning.

Ad. 2 På vegne af bestyrelsen orienterede formanden om bestyrelsens arbejde i 2011 og betegnede året som "tilfredsstillende". Senere på mødet vil der fremkomme et forslag om undersøgelse af muligheden for udmatrikulering og tilkendegav at bestyrelsens holdning er "at ethvert tiltag der kan afklare fordele og ulemper ved den konstruktion vi har idag er velkomne". Dog tilkendegav formanden også en vis ro og omtanke med opgaven. Bestyrelsen har i årets løb arbejdet hårdt med finansieringskilderne til grundkøbet og med en vis succes. Således har vi i dag en fornuftigt og forsigtig finansiering der ikke giver anledning til ændringer af lejekontrakterne der ligger på de enkelte parceller.

Der blev givet ros og ris til kerteminde kommune. Roserne gik til vej- og park for opgaven med fredkovens træer og risene til en lidt bøvlet sagsbehandling hos teknik- og miljøafdelingen, ang. lokalplanudarbejdelsen.

(Den fulde ordlyd af beretningen ligger på sommerbyens hjemmeside). Bestyrelsen har haft et travlt år med mange møder, men når tingene lykkes og det er en god bestyrelse er det al arbejdet værd. Formanden takkede sine bestyrelseskolleger for godt samarbejde og overlod beretningen til debat, blandt andelshaverne.

Der var ikke mange kommentarer til beretningen, hvorefter dirigenten kunne konstatere at beretningen kunne godkendes.

Ad. 3 Kasserer Niels Magnussen gennemgik årsregnskabet der er udarbejdet af revisionselskabet Deloitte og kunne oplyse at foreningen havde et driftsoverskud på ca. 2 mill. kr. og at der nu var 341 andelshavere. Dette have gjort at foreningen havde kunnet afdrage ekstraordinært på det variable banklån i foreningen.

Der var et enkelt teknisk spørgsmål til regnskabet vedr. værdiansættelse af andele. Andelsbeviserne angiver at hver andelshaver har en andel på 1/374 af foreningens formue, men da ikke alle sommerhusejere er andelshavere er denne angivelse ikke korrekt. Kassereren gav spørgeren ret og oplyste, at det ikke havde været muligt for andelsforeningen at anvende de opgørelsesprincipper der gælder for A/S og Aps. vedr. ikke indbetalt selskabskapital. I regnskabet er indskudskapitalen angivet i en note. I næste års regnskab vil andelenes værdi angives mere tydeligt. Med baggrund i foreningens egenkapital foreslog bestyrelsen at forhøje indskudsbeløbet fra de nuværende kr. 40.000,- til kr. 45.000,-. Forslaget har følgende ordlyd:

"Indskud i tiden indtil generalforsamling i 2013 udgør kr. 45.000,-. En indtrædende andelshaver med lejekontrakt indgået før 1. januar 2003 betaler desuden et tillæg, der udgør forskellen mellem den leje, der er betalt og den leje den pågældende skulle have betalt i.h.t. en lejekontrakt indgået efter den 1. januar 2003. Tillægget beregnes for perioden fra den 1. januar 2011 og frem til indtræden i foreningen". Dette blev vedtaget.

Ad.4. Til dette punkt skulle der have været udsendt et budget til andelshaverne. Med stor beklagelse måtte bestyrelsen konstatere at dette ikke var sket. Dirigenten valgte i forståelse med de tilstedeværende at kassereren kunne oplæse budgettallene og at bestyrelsen kunne eftersende budgettet til andelshaverne. Med bidrag svarende til de beløb, der skulle betales i.h.t. de ved købet gældende nye lejekontrakter, ser budgettet ud til at nå et resultat i 2012 som i 2011.

Budgettet blev herefter vedtaget, idet bidrag frem til næste års generalforsamling opkræves med det beløb, der følger af de på stiftelsestidspunktet gældende nye lejekontrakter (kontrakter indgået efter 1.1.2003) .

Ad.5. På vegne af 3 andelshavere fremsatte Ole Bagger Pedersen, Cikorievej 7 et forslag til at undersøge og vurdere mulighederne for at udstykke Kerteminde Sommerby:

Forslag til den ordinære generalforsamling 2012 i Andelsforeningen af 21.11.2010, Kerteminde Sommerby

Med henblik på at undersøge og vurdere mulighederne for at udstykke Kerteminde Sommerby, så den enkelte andelshaver eller lejer kan købe sin egen grund foreslås det, at der umiddelbart efter

generalforsamlingen nedsættes et udvalg bestående af 3-5 andelshavere og herudover mindst én repræsentant fra bestyrelsen.

Udvalget skal med henblik på forelæggelse på en ekstraordinær generalforsamling eller senest næste års ordinære generalforsamling:

1. Undersøge og vurdere mulighederne for at udstykke sommerbyen i 374 sommerhusgrunde, svarende til de nuværende lejemål.
2. Være bestyrelsen behjælpelig med at anmode SKAT om bindende svar om udstykning og salg til de nuværende andelshavere og eventuelle lejere, der ikke er andelshavere, vil udløse nogen form for beskatning eller moms.
3. Opliste og vurdere fordele og ulemper for den enkelte ved at være ejer af sin sommerhusgrund fremfor at være andelshaver.
4. Undersøge og vurdere omkostningerne ved udstykning samt indfrielse af andelsforeningens gæld.
5. Beregne priserne på de enkelte grunde, ud fra størrelse og kategori (nuværende 1,2 og 3), idet der forudsættes samme opdeling som de nuværende lejekontrakter.
6. Udarbejde finansieringseksempler for et antal grunde i de tre kategorier.
7. Vurdere hvordan problemstillingen løses, hvis ikke alle ønsker at købe deres grund. Dette kan både dreje sig om andelshavere og lejere.
8. Udarbejde forslag til en eventuel handleplan for det videre arbejde efter den generalforsamling, hvor udvalgets arbejde forelægges.
9. Herudover kan udvalget selv supplere med yderligere punkter, som udvalget skønner nødvendige.

Odense, den 27. februar 2012

Finn Nordgren

Martin Andreassen

Ole Bagger Pedersen

Hindsholmvej 58

Cikorievej 9

Cikorievej 7

Vi vil alle tre gerne deltage i udvalgsarbejdet.

Efter en kort debat om forslaget blev det vedtaget at der kan arbejdes med dette afklaringsarbejde.

Bestyrelsen udpeger et medlem til at deltage i arbejdet.

Der nedsættes en arbejdsgruppe.

Ad. 6 På valg var Jørgen Malling og Birger Munter. Ole Bagger, Cikorievej 7 foreslog Martin Andreassen som nyt bestyrelsesmedlem til Andelsforeningens bestyrelse så der var skriftlig afstemning.

Valgt blev Jørgen Malling og Birger Munter for en 2-årig periode.

Som suppleant valgtes Kurt Hansen, Violvej 12 .

Ad. 7 Som revisor valgtes revisionsselskabet Deloitte.

Ad. 8. Til dette punkt efterlystes et højtaleranlæg til de kommende generalforsamlinger. Formanden oplyste at der er arrangeret en informationsaften hos Realkredit Danmark på Albani Torv, tirsdag den 22. maj.



Kai Holm
Dirigent