

Referat af generalforsamling i Andelsforeningen af 21.11.2010 "Kerteminde Sommerby", afholdt i Kerteminde Skoles Festsal,
Søndag den 7. April 2013, kl. 10.30. (Tilstede var 123 andelshavere).

Følgende Dagsorden var udsendt til Andelshaverne:

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- bemyndigelse til låneomlægning, bidrag og indskud.(se bilag)
6. Valg tilbestyrelse og bestyrelsessuppleanter
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

Bestyrelsesformanden åbnede generalforsamlingen med at foreslå Kaj Holm, Gyvelvej, som dirigent. Der var ingen modkandidater hvorefter Kaj Holm overtog ordet.

Dirigenten kunne konstaterer at indkaldelsen var sket efter vedtægterne og forespurgte om der var indsigelser mod dette. En repræsentant fra arbejdsgruppen for udmatrikulering, Ole Bagger, stillede forslag om at gruppens arbejde blev indsat under dagsordenens pkt. 5 "indkomne forslag". Efter en kort debat om anmodningen måtte dirigenten konstatere at anmodningen ikke kunne godkendes på grund af reglerne omkring udsendelse og der blev enighed om at fremføre status på arbejdet under pkt. 8.

Herefter fortsatte generalforsamlingen med

pkt. 2. Bestyrelsens beretning

Formanden oplæste, på bestyrelsens vegne, følgende:

"Inden orientering om året der er gået synes jeg det er på sin plads at fortælle jer om hvordan bestyrelsen arbejder.

En bestyrelse som jeg er stolt over at være en del af.

Opgavefordelingen i bestyrelsen er således at Torben tager sig af veje kontakten til vej- og park o.s.v. Jørgen tager sig af kloakker forskellige opgaver, så som skiltning og forskellige udfordringer mellem beboere etc. Preben er den "praktiske gris" som tager sig af badebroer og arrangerer generalforsamlingen. Niels, kasserer og administrator, står for al juraen og opkrævninger m.v. Jeg selv, arbejder med daglig kommunikationen med jer andelshavere, lejere, kommunen, nyhedsbreve.

Sammen er vi Andelsforeningens ansigt udadtil.

Så har i et overblik over arbejdsfordelingen i bestyrelsen.

Året 2012/13 har igen været et år med masser af udfordringer for bestyrelsen, men også et produktivt år med et suverænt samarbejde i bestyrelsen.

På nuværende tidspunkt er andelsforeningen i den situation at der 28 lejere tilbage i sommerbyen, som ikke er andelshavere og der er 5 lejere som ikke har nye lejekontrakter.

At der er 28 lejere der ikke er andelshavere er vi naturligvis kede af, men der kan også være mange årsager til det. Måske er det svært at låne til andelsindskuddet og enkelte har nået en alder hvor de ikke er nogen mening i at være andelshaver og måske ikke har arvinger.

Så lidt om området 5 lejere som ikke har nye lejekontrakter. Bestyrelsen har skrevet til disse lejere, som en service, om betingelserne, såfremt de vil være andelshavere. En enkelt skal faktisk i dag betale 114.000 kr. for at blive medlem af foreningen.

Vi er i andelsforeningen i dag 346 andelshavere, hvor vi ved overtagelsestidspunktet 1.1.2011 var 260 andelshavere.

Denne forøgelse af andelshavere har styrket foreningens økonomi i en sådan grad at vi må sige at andelsforeningen hører til den solide del af branchen, som ellers, iflg. pressen, har nok af udfordringer.

Med en købesum på 90 mill. kr. den 1.1.2011 og en gæld på 72. mill. den 31.12.2012 er vi godt på vej til det mål vi i bestyrelsen ser frem til, nemlig at få fjernet den del af gælden der er variabel forrentet.

For den dag vi sidder tilbage med et realkreditlån og kommunelånet kan vi seriøst drøfte at ændre på lejeniveauet.

Bestyrelsen har den ambition at fremkomme med en model der kan beskrive mulighederne, på næste års generalforsamling og som kan træde i kraft i 2014.

Vi forestiller os at regne på at de der har ledig kapital stående til en halvsådan rente kan indbetale ekstraordinært, 1 gang årligt og så få deres lejekontrakter reguleret.

Den 31.12.2013 forventer bestyrelsen at bankgælden andrager knapt 27 mill.kr.

Så med en indbetaling på 78.000 kr., fra alle 346 andelshavere, den 31.12.2013 burde lejen kunne reduceres med 50%.

Men det er jo kun vores egen lommeregnermodel.

Vi skal naturligvis tale med vores finansieringskilder for at få modellen godkendt.

Niels vil iøvrigt senere gennemgå årsregnskabet, som er sendt ud til jer.

Vi har fået en henvendelse fra SparNord Bank og Nykredit og har deltaget i et par møder om alternativ finansiering. Med jeres opbakning vil bestyrelsen arbejde på at sikre stabilitet i vores finansiering og ikke løbe lånerisici. Derfor vil en uopfordret henvendelse af denne karakter også indgå i overvejelserne omkring Andelsforeningens "gældspleje".

I løbet af året har der været mange udfordringer. En af dem er at visse banker og realkreditinstitutter ikke vil sætte lån i sommerhusene. En af årsagerne til dette er at der gennem sommerbyens levetid har været tinglyst mange deklarationer i grunden. Deklarationer som vi arbejder på at få fjernet. Vi forventer at denne opgave er løst i løbet af 2013.

Hvad angår ejendomsvurderingen på de 22 hektar så er der ikke lavkonjunktur i den kasse. Da vi forhandlede køb af grunden var den sat til 23 mill. kr. Dagen efter handlen var ejendomsvurderingen steget til 84. mill. og den seneste ejendomsvurdering vi har modtaget er på 183.892.400 kr. En vurdering som vi bestemt vil klage over. Heldigt at der er loft over ejendomsskatterne, endnu.

Vi har, med glæde, set, det seneste år, at nu kan der investeres i nye huse i området, for nu er grunden jo vores egen. Der er flere i området som har opført nye huse og det ser rigtig godt ud i området.

Hvis jeg skal gætte på hvordan "sommerbyen" ser ud om 10 år så er der ikke tvivl om at der vil være flere der bor i området hele året og at sommerhusniveauet er hævet betragteligt. Vi bor jo et herligt sted. Og med en golfbane og sol og vand tror jeg vi alle er glade for den investering vi har foretaget.

Helt ærligt, en investering på 40.000 kr. som i dag er 51.000 kr. værd, det er da ikke så ringe. Kommuneplanen fra sidste år er nu også på plads og med ca. 2000 m² mere byggeri i området kan mange få de få m² godkendt, som de har og andre få en lidt større bolig.

Kommuneplanen indeholder også et krav om selvjustits, nemlig at det nu er andelsforeningen selv der skal stå for at skelhøjder og træhøjder 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. Bestyrelsen vil følge op på reglerne og sørge for at de bliver overholdt. Det vil nok være godt at udarbejde et sæt regler og det vil vi arbejde på.

Bestyrelsen har i løbet af året holdt godt fast i Vej- og Park for at få rågerne væk fra Fredskoven. Og det er lykkedes til meget stor glæde for de ejere som bor tæt på eller under de træer hvor rågerne boede. Alle store træer er nu væk og der er stille i skoven.

Der skulle ydes en indsats for at holde fast i det mål og det har bestyrelsen og især Torben holdt godt fast i. Samme Torben kunne også meddele at nu var vejene til at køre på igen.

Hvert år er der udfordringer med huller vejene, men vi presser på så godt vi kan, for at oplevelserne er kortvarige.

I skellet ind mod campingpladsen er der også blevet fældet mange træer og der har især Preben, Kurt, Jens og Iver gjort en kæmpe, frivillig indsats over flere dage og rigtig mange tak for det.

Ved Ærenprisvej har der været store katteproblemer som jeg selv har været involveret i at løse og det er, som i alt andet, vigtigt at have målet for øje og nogen gange ikke lade sig gå på af "det er så synd for de vilde katte" argumentet, når der er et stort problem at løse. Men den udfordring som vi debatterede sidste år skulle være løst nu, eller ?

Sidste år blev det vedtaget at der skulle ses på mulighederne for udstykning af området og en gruppe blev nedsat. Ole Bagger vil sidst på mødet i dag, orientere om status for gruppens arbejde. Det er bestyrelsens holdning at det er godt at alle muligheder bliver vendt, men der skal være logik og god økonomi i at foretage så drastiske skridt på nuværende tidspunkt, hvor foreningen er igang med en konsolidering

Vi skal nemlig have de sidste 28 lejere med i foreningen. Det er hamrende vigtigt at alle er med og ingen bliver udenfor.

Til jer, andelshavere, som jo også er lejere på egen jord, vil jeg oplyse at der vil blive afholdt en generalforsamling senere på året og inden sommerferien, hvor det er bestyrelsens hensigt at foreslå at nedlægge foreningen. Det er, efter bestyrelsens mening, ikke relevant at opretholde en lejerforening for 28 tilbageværende lejere. Vi har forespurgt Kerteminde Kommune om deres holdning og de vil ikke sætte sig imod det.

Vejene:

I bestyrelsen har vi set at udlægning af støvdæmpende materiale har virket så også i år vil der blive kørt materiale ud som kan hæmme at vejene støver. Vi glæder os over at der er nogle år endnu inden vi selv overtager ansvaret for vore veje for det er ikke uden udgifter at få stoppet hullerne i vejene. Og en appel i den forbindelse. Sig til jeres gæster at de skal køre langsomt i området og ikke risikere at områdets beboere skal springe for livet når der bliver kørt for stærkt. På anemonevej har der stået 2 kummer for at undgå gennemkørsel. Der har været fri gennemkørsel fra 1.10. -1.4. Spærring vil blive gennemført igen indtil 1.10.

Opsætning af badebro:

Preben Schack, der har ansvaret for opsætning af badebro behøver ikke at spekulere over det i år. Såvidt jeg kan se, så er broen ikke taget ned for vinteren i år. Så indsatsen har for så vidt dette angår, været til at overse.

Tilslut omkring databasen over adresser i sommerbyen:

Som nævnt sidste år: Vi er meget glade for at modtage jeres mailadresser. For hver mailadresse der kommer til os sparer vi omkostninger i foreningen. Vi har stadig en del der ikke har 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 bliver sendt under 60 ud pr. almindelig post i dag og det er godt for foreningens økonomi.

Husk at tømmer jeres mailboxe. I år har vi sendt meget ud til jer og har konstateret at nogle af de store udsendelser ikke er nået frem.

Vi vil bestræbe os på i det kommende år, at holde fast i udsendelse af nyhedsbreve 2 gange årligt. Jeg håber at i ligesom os synes at året gik godt og vi tager gerne imod ideer til kommende nyhedsbrevene.

Jeg vil tilslut takke bestyrelsen for et godt samarbejde i det forløbne år. Vi har en fantastisk samarbejde, og har delt arbejdsopgaverne mellem os på en god måde.

Der har været mange udfordringer men vi håber at i har været tilfredse med den måde bestyrelsen arbejder på.

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 kommentarer til beretningen:

En andelshaver efterlyste informationer om de deklarationer som er tinglyst på grunden og som er hindrende for nogle som skal have belånt deres sommerhuse. Bestyrelsesmedlem Niels Magnussen oplyste at bestyrelsen arbejder på at få fjernet de ca. 30 deklarationer der lå på grunden da andelsforeningen overtog grunden, men at det tager tid. Bestyrelsen håber og regner med at disse snart er væk så der ikke skulle være hindringer for belåning af sommerhusene. Enkelte kommenterede den andelshaver der havde problemer med belåning, idet de ikke havde haft problemer med at få belånt deres hus. Der var ligeledes kommentarer til den alt for hurtige kørsel i området og det anbefalede at gøre noget mere ved skiltning og chikaner. Efter disse kommentarer blev beretningen godkendt.

Ad. 3 Forelæggelse af årsregnskab samt forslag til værdiansættelse af andele.

Bestyrelsen havde indkaldt Statsaut. Revisor Lars Larsen til en gennemgang og der blev givet en grundig gennemgang, både af årsregnskabet og revisionsprotokollatet.

Årsregnskabet udviste et overskud på kr. 2.017.198 og egenkapitalen ved årsskiftet er kr. 17.616.732.

Årsregnskabet blev herefter taget til efterretning. Hver andel har nu en værdi på kr. 51.211.

Herefter blev revisionsprotokollatet gennemgået og kommenteret af revisor, der bl.a. oplyste at det ikke var nødvendigt med en vedtægtsændring vedr. fastlæggelse af andelshavernes andel i foreningens formue, idet alle andelshavere indtil dato havde indbetalt kr. 40.000,- i indskud. Herudover havde 3 nye andelshavere betalt et formuetillæg på kr. 5.000,-. Dette formuetillæg tæller ikke med ved beregning af formueandel.

Der var spørgsmål fra salen til lejeforhold og skatteforhold i den forbindelse. Ligeledes blev der forespurgt om der er tegnet en ansvarsforsikring for bestyrelsen. Disse spørgsmål vil bestyrelsen tage op på et kommende bestyrelsesmøde.

Ad. 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og fastlæggelse af bidrag til andelsforeningen.

Foreningens kasserer Niels Magnussen gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2013 der udviste et driftsoverskud på 2.394.000 kr.
Budgettet blev vedtaget.

Ad. 5 Indkomne forslag – bemyndigelse til låneomlægning, bidrag og indskud.

Generalforsamlingen godkendte det fremlagte forslag til betaling fra nye andelshavere, der således frem til næste års generalforsamling betaler et indskud på kr. 40.000,- samt et formuetillæg på kr. 11.211,43, i alt kr. 51.211,43. Har den nye andelshaver en gammel lejekontrakt betales et yderligere tillæg jf. forslaget.

Bestyrelsen fik ligeledes godkendt følgende "Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre en låneomlægning ved oåptagelse af størst muligt kreditforeningslån, med pant i andelsforeningens grund matr.nr. 26vf Kerteminde Markjorder og således, at provenuet fra dette lån anvendes til indfrielse af eksisterende lån i prioritetsorden, og således at den samlede kontantgæld ikke forøges. Bestyrelsen er ved vedtagelse af dette forslag bemyndiget til at underskrive pantebrev samt alle øvrige nødvendige dokumenter for gennemførelse af låneomlægningen og tinglysning af pantebrev."

Ad. 6. Valg til bestyrelse og bestyrelsessuppleanter.

På valg er Preben Schack, Niels Magnussen og Torben Henriksen (alle modtager genvalg) Dirigenten forespurgt om der var andre kandidater. Martin Andreasen foreslog sig som bestyrelseskandidat. Efter skriftlig afstemning blev Preben Schack, Niels Magnussen og Torben Henriksen genvalgt. Bestyrelsen består herefter af Birger Munter, Jørgen Malling, Preben Schack, Niels Magnussen og Torben Henriksen. Valg til bestyrelsessuppleanter. Bestyrelsen foreslog Martin Andreasen og Kurt Hansen og begge blev valgt.

Ad. 7. Valg af revisor. Deloitte, statsautoriseret Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev foreslået af bestyrelsen og genvalgt.

Ad.8. Eventuelt.

Det var hensigten at arbejdsgruppen for udstykning af området skulle have gennemgået status for gruppens arbejde, men det ønskede gruppen ikke på dette tidspunkt.

Mødet sluttede kl. 12,45.

Dirigent:

Referent:



Kaj Holm



Birger Munter

Bestyrelsen for Andelsforeningen:



Birger Munter (fmd.)



Niels Magnussen
(kasserer)



Preben Schack



Jørgen Malling (næstfmd.)

.....

Torben Henriksen