

ANDELFORENINGEN AF 21.11.2010 "KERTEMINDE SOMMERBY"

Referat af generalforsamling i ANDELFORENINGEN AF 21.11.2010 "KERTEMINDE SOMMERBY", afholdt i Kerteminde Skoles Festsal, Søndag den 27. April 2014 kl. 13,00 (tilstede var 127 stemmeberettigede)

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 – Indtrædelsesvilkår for nye andelshavere – Bidrag for rest 2014 og 1. halvår 2015 samt forslag fra Finn Norgren, Ole Bagger og Martin B. Andreasen (se bilag).
6. Valg til bestyrelse og bestyrelsessuppleanter
På valg er Jørgen Have Malling og Birger Munter (begge modtager genvalg).
7. Valg af revisor
8. Eventuelt.

Bestyrelsen foreslog Kaj Holm, Gyvelvej og da der ikke var nogen modkandidater, blev Kaj Holm valgt.

Dirigenten kunne konstatere at indkaldelsen var sket efter vedtægterne og gik herefter over til dagsordenens pkt. 2.

Bestyrelsens beretning.

På bestyrelsens vegne forelagde formanden

"Bestyrelsens beretning for året 2013.

2013 var igen et begivenhedsrigt år for bestyrelsen.

Nu står vi her igen og skal bedømmes af jer, andelshavere. I skal vide at på trods af de mange timer vi bruger på fællesskabet, nyder vi at arbejde sammen og tonen er meget hyggelig og, synes vi selv, handlingsorienteret for fællesskabet.

Vi er jo selv en del af det og de fordele som vi kan opnå for helheden smitter også af på vores egen situation.

Når jeg udtrykker det sådan er det fordi vi ikke vidste sidste år ved samme tid at vi kunne stå her i dag med en anden finansiering end den vi startede projektet med i 2010/2011.

I den forbindelse skylder vi, synes jeg, at sige tak for finansieringsmodellen og opstartsfinansieringen af Realkredit Danmark og Danske Bank, som ikke længere er vores finansielle samarbejdspartnere.

Bestyrelsen fik nemlig, under en refinansieringsproces i 2013 et tilbud som vi ikke kunne sige nej til, så derfor hedder vore finansieringspartnere i dag Spar Nord og Nykredit.

Dette har givet mulighed for at ændre på lejebetingerne for os andelshavere som vi efterhånden er 356 af ud af 374 sommerhuse.

Som sidste år synes jeg stadig at det er på sin plads at fortælle jer om hvordan bestyrelsen arbejder.

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

Jeg tror vi i bestyrelsen nok er et billede af de forskelligheder der er i sommerbyen. Jørgen Malling og Preben Schack som vel næsten kender alle i sommerbyen og har haft sommerhus i en menneskealder og har været involveret i det frivillige bestyrelsesarbejde i mange år. Torben Henriksen som bor hele året rundt i sommerbyen og er hurtig på pletten hvis der sker noget i området og har et kontant samarbejde med Kerteminde Kommune. Niels Magnussen, som lige var kommet ind i bestyrelsen da det hele bragede løs i 2010 og som advokat var en uundværlig støtte i arbejdet med at etablere andelsforeningen. Og som i øvrigt ikke har været sommerhusejer i så mange år som de andre. Og mig selv som købte et lille sommerhus i 2004 efter at have set på grunde rundt omkring på Fyn og som ærgrede sig over at bestyrelsen trak sig i 2007-8 stykker hvortil min kone sagde: Du kan da bare stille op.. Og det var da godt nok også nogle udfordringer jeg løb ind i over sommer/efterår 2010. Men det var sgu, for at bande, det bedste jeg har oplevet nogensinde. Tænk at være dér hvor der var brug for det sammen med en bestyrelse som bakkede op og tog chancer.

Sammen kan vi forhåbentlig stadig løfte de opgaver som jo drejer sig om at drive denne andelsforening bedst og billigst. Og med de millioner det drejer sig om og med de ressourcestærke mennesker der bor i sommerbyen vil andelsforeningen altid være et godt projekt for de finansielle foretagender. Derfor denne nye finansiering som vil komme alle til gavn. Jeg vil vove det postulat at vi hver især ikke kunne have fået den finansiering som vi har løftet i flok.

For at komme til at gentage mig selv vil jeg stadig opfordre til at hvis i har ideer og udfordringer i ikke kan løse selv og som har med Andelsforeningen og sommerbyen at gøre så kontakt, Torben, Jørgen, Preben, Niels eller undertegnede. Vi brænder stadig for sagen og er ikke bange for at tage beslutninger.

Sammen er vi Andelsforeningens ansigt udadtil og det er vi faktisk stolte over.

Nok om bestyrelsen.

Året 2013/14 har, som tidligere nævnt, igen været et år med masser af udfordringer.

Sidste år ved denne tid var der 28 lejere tilbage i sommerbyen, som ikke er andelshavere hvoraf der er 5 lejere som ikke har nye lejekontrakter.

Nu er der lejere tilbage som ikke er andelshavere og det håber vi stadig går denne vej, for sagen er jo, at andelsbeviset som i starten kostede 40.000 kr. efter denne generalforsamling koster 58.000 kr. så hvorfor vente, som lejer. Det bliver bare dyrere. Og det ikke bare i leje når man ikke er andelshaver men også i "entrebillet"

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 355 andelshavere, hvor vi ved overtagelsestidspunktet 1.1.2011 var 260 andelshavere.

Andelsforeningens økonomi er robust 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 69. mill. den 31.12.2013 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. I 2013 har vi fået flyttet ca. 7 millioner over til fastforrentet gæld så det hjælper på sagen.

Sidste år stod der følgende i bestyrelsens beretning

”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 halvskidt 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 ”lommeregner model.”

Denne tanke der fremkom sidste år vil vores revisor kommentere da det har vist sig at der er meget store udfordringer for dette.

Men selv uden den tanke og med den nye finansiering vil vi alligevel foreslå en betragtelig reduktion af lejen for andelshaverne. En reduktion som stadig giver plads til sikkerhed for os alle.

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

Men når han har gennemgået tallene skal i dog vide, inden at kommer der andre der kan bedre andelshavernes forhold er bestyrelsen altid til at tale med. For bestyrelsen arbejder hele tiden på at sikre stabilitet i vores finansiering og ikke løbe lånerisici. Derfor vil alle uopfordrede henvendelser 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. I dag kan vi fortælle

at alle deklarationer er væk fra grunden, på nær en enkelt hvor ejeren af sommerhuset er bange for at andelsforeningen går konkurs og ”hvordan er min situation så når deklarationen er væk”

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 har klaget over, med det resultat at vurdering er nedsat til købesummen. Jeg tør ikke tænke på hvad der ville ske hvis grunden blev udmatrikuleret og grundværdierne skulle prisfastsættes fra d.d. Heldigt at der er loft over ejendomsskatterne, endnu.

Vi har, stadig med glæde, set, at nu investeres der 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 58.000 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.

Set i bakspejlet kunne det måske have været en overvejelse værd at højden fra grund til tagtop på 5 meter kunne have været mindre. I hvert fald har vi fået indvendinger fra ejere som har følt sig generet af de nye høje sommerhuse, men også de nye regler for week-end byen har givet gener for mennesker på anemonevej.

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 har fulgt op på reglerne og i enkelte tilfælde sørget for at de bliver overholdt. Tak til de involverede i en sag på anemonevej og deres indsats for at få fjernet nogle høje og farlige træer for naboerne.

Det vil nok være godt at udarbejdet et sæt regler og det vil vi arbejde videre på.

Vi fik rågerne væk fra Fredskoven til meget stor glæde for de ejere som bor tæt på eller under de træer hvor rågerne boede. Der blev stille i skoven indtil stormen for nogle måneder siden hvor de sidste høje træer væltede. Så nu er der helt stille

Hvert år er der udfordringer med huller vejene, men vi presser på så godt vi kan, for at oplevelserne er kortvarige og til næste år kommer vi selv til at stå for arbejdet. Der bliver en afleveringsforretning og efter den, 1.1. 2015 er vi selv ansvarlige for vejvedligeholdelsen

Siden løsning af ”katte problemer” ved Ærenprisvej har jeg ikke hørt om udfordringer dér og er der stadig det må vi jo se på det igen.

Sidste år blev det vedtaget at der skulle ses på mulighederne for udstykning af området og en gruppe blev nedsat. Ole Bagger ville sidst på mødet orientere om status for gruppens arbejde. Det arbejde som gruppen skulle have udført har vi ikke set og nu barsler samme gruppe med et forslag om repræsentation og udvidelse af bestyrelsen. Men mere om det under forslag til dagsordenen.

Det er bestyrelsens holdning at vi har en medlemsbaseret andelsforening hvor alle gode ideer til forbedring af arbejdet for andelsforeningen skal vendes, men der skal være logik og ide i det man foreslår og vi har i bestyrelsen en holdning at vi er sammen om at løse de fælles udfordringer der altid vil være for os og det er vigtigt at forstå at ens egen situation ikke nødvendigvis er fællesskabets situation. Det er vigtigt at man er "driftsstabil" og jeg kan kun tale for mine kolleger i bestyrelsen, at det er de, hver især.

I god ro og orden fik vi afviklet sommerbyens forening i 2013 så nu er der andelsforeningen at drive i mål og det agter bestyrelsen at gøre. Det er en fornøjelse at tale med jer i telefonen at møde jer i sommerbyen, at se hvordan området forskønnes, at tænke på at nu kan der snart spilles golf lige i nærheden, at nu skal badebroen ikke tages op og sættes i hvert år. At nu, 3 år efter købet, sættes lejen ned og at vi snart alle er andelshavere og medejere af den bedste plet jord i Kerteminde.

Tak kære bestyrelse og andelshavere at vi har arbejdet godt sammen i 2013 og vi ser frem til at servere flere gode nyheder i 2015.

Og lad os blive enige om at "Det er hamrende vigtigt at alle er med og ingen bliver udenfor".

Og så lige til sidst

Vejene:

Også i 2014 vil der blive kørt støvdæmpende materiale ud på vejene. OG KØR ORDENTLIGT OG LANGSOMT – DER ER BØRN

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 mailbox . 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.

Tilslut, 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 dat på frivillighedens alter. Vi har en fantastisk samarbejde, og har delt arbejdsopgaverne mellem os på en god måde.

Der har været mange og vil komme nye udfordringer men jeg vil vove den påstand at i kan været tilfredse med den måde bestyrelsen arbejder på, i al ydmyghed for at i kan se det anderledes. Men den løsning kan i jo også klare hvis det skulle komme dertil.

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.

Der var et par enkelte spørgsmål til beretningen, eksempelvis at "fredskoven" som grænser op til sommerbyen, ikke er særlig pæn og trænger til oprydning, samt om bestyrelsen kontrollerer at andelshaverne ikke nedlægger de parkeringspladser som de efter lokalplanen skal have på deres grund. Bestyrelsen lovede at se på disse ting, hvorefter bestyrelsens beretning blev vedtaget.

Dirigenten gik herefter til pkt. 3

Lars Larsen fra Deloitte startede med at orientere forsamlingen om en forespørgsel fra bestyrelsen til revisionsselskabet om det er muligt at indbetale ekstraordinært for at nedbringe gælden i andelsselskabet eller eventuelt at andelshaverne kunne låne andelsselskabet penge for derigennem at reducere den variable del af gælden i grunden. Begge spørgsmål havde været forelagt skatteeksperterne i revisionsselskabet og svarene på begge spørgsmål er at det vil bevirke at selskabet bliver skattepligtigt. Derfor ville Lars Larsen ikke anbefale at man arbejdede videre med disse tanker. Hensigten fra bestyrelsens side havde været den at så kunne man nedsætte det årlige bidrag betragteligt.

Herefter gennemgik Lars Larsen regnskabet og bemærkede at det var et flot regnskab. Værdiansættelsen af andelene er nu kr. 58.489, hvilket er det beløb der skal erlægges for nye andelshavere.

Dirigenten gik herefter til pkt. 4

Niels Magnussen forelagde drifts- og Likviditetsbudget for 2014 samt for 2015. Baggrunden for forelæggelse af 2 års drifts- og likviditetsbudgetter er den at opkrævning af bidrag til foreningen strækker sig fra 1.7.2014 hen til 1.7. 2015 og dermed involverer 2 driftsår.

Efter denne forelæggelse gik kassereren med dirigentens godkendelse direkte til

pkt. 5

"Indtrædelse for nye andelshavere"

Niels Magnussen foreslog med baggrund i regnskabet at nye andelshavere skal betale kr. 58.489 for en andel i sommerbyen og de lejere som har gamle lejekontrakter, hvor af der stadig er 5, skal efterbetale differencen mellem en gammel og ny kontrakt oveni andelsbidraget. Forslaget blev vedtaget.

"Bidrag for rest 2014 og 1. halvår 2015". Disse 2 opkrævninger som finder sted primo juli 2014 for 2. halvår 2014 og primo januar 2015 for 1. halvår 2015 foreslåes nedsat for 2. halvår 2014 med 50% og for 1. halvår

2015 med 25%. Disse nedsættelser svarer til 25% nedsættelse af bidragene for 2014 og 2015. Begrundelse for nedsættelse er at økonomien i andelsforeningen er så stærk og at afdragene så høje at bestyrelsen finder det relevant at reducere på afdragsprofilen. I oplægget er der stadig god plads til evt. renteændringer. Oplægget førte til nogle spørgsmål bl.a. om man ikke skulle beholde det nuværende niveau for bidrag, men også konstateringer af det glædelige i at det kan lade sig gøre, bl.a. med baggrund i den god finansiering af lånene.

Herefter blev forelæggelsen godkendt af forsamlingen med 4 for bevarelse og 123 for bestyrelsens forslag.

"Forslag om udvidelse af bestyrelsen fra 5 til 7 medlemmer samt repræsentation fra alle prisgrupper i sommerbyen" Forslag fra Finn Norgren, Ole Bagger og Martin B. Andreasen.

Dirigenten orienterede forsamlingen om at ændringer af denne karakter er vedtægtsændringer. Derfor skal halvdelen af andelshaverne være tilstede og 2/3 af de tilstedeværende stemme for forslaget for at undgå en ekstraordinær generalforsamling. Halvdelen af andelshaverne er ikke tilstede så hvis 2/3 stemmer for forslaget skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling.

Efter en kort debat om forslaget blev der foretaget en afstemning der viste at 4 stemte for forslaget og 123 stemte imod. Forslaget blev afvist.

Herefter gik dirigenten til pkt. 6

Valg til bestyrelse og bestyrelsessuppleanter

Jørgen Mallings og Birger Munter var på valg til bestyrelsen. Begge havde tilkendegivet at de ville tage et par år mere og begge blev genvalgt uden modkandidater. Begge takkede for valget

Kurt Hansen var på valg som suppleant og blev genvalgt

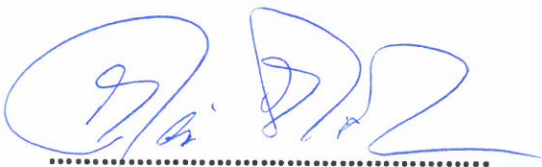
Dirigenten gik herefter til punkt. 7

Valg af revisor. Bestyrelsen foreslog genvalg af Deloitte og revisor blev genvalgt.

Dirigenten gik herefter til punkt 7 Eventuelt

Der var ingen bemærkninger til dette punkt, hvorefter dirigenten gav ordet til bestyrelsen.

Formanden for bestyrelsen takkede forsamlingen for den gode opbakning til arbejdet og på foranledning af en ny andelshaver fik forsamlingen en præsentation af de enkelte bestyrelsesmedlemmer i Andelsforeningen.



Dirigent Kaj Holm