

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
EJERFORENINGEN ASSENS STRAND
NÆSHUSENE
LØRDAG DEN 13. APRIL 2019
kl. 11.00 i Assens Arena, Assens**

1: Velkomst

Formanden Sonnich Jensen (93) bød velkommen.

19 medlemmer (huse) var tilstede;
husnumre : 35, 37, 43, 53, 59, 63, 65, 69, 75, 81, 83, 87, 89, 91, 93, 95, 99, 101 og 103.
Bestyrelsen havde herudover modtaget 10 fuldmagter fra ikke fremmødte medlemmer;
husnumre: 33, 41, 45, 47, 49, 55, 71, 73, 77 og 97.
Således var 29 huse ud af 36 repræsenteret ved generalforsamlingen.

2: Valg af dirigent

Torben Poulsen (81) blev valgt til dirigent.

3: Valg af referent

Anders Møller Jensen (95) blev valgt til referent.

4: Formanden aflægger årsberetning:

Bestyrelsen arbejder efter tre principper:

- Høj grad af tilgængelighed og gennemsigtighed– alle referater sendes ud og er på hjemmesiden,
- Tilgængelighed - henvendelser besvares hurtigt – selvom de er mange,
- Synlighed og deltagelse i lokalområdet – dvs. deltagelse i Næsmøder, møder arrangeret af kommunen.

Bestyrelsen indhenter flest mulige fuldmagter fordi den ønsker at sende et klart signal til modtagerne af generalforsamlingsreferater – herunder kommende købere – om at der er bred opbakning bag foreningen – og at det er en velfungerende forening.

Efter generalforsamlingen sidste år konstituerede den nye bestyrelse bestående af Lone Tange (83), Anders Møller Jensen (95) og Sonnich Jensen (93) sig med Sonnich Jensen som formand. Hanne Edlefsen (33) og Gorm Havrehed (59) var suppleanter til bestyrelsen.

Ejendomsadministrationsselskabet LEA i Kolding er foreningens administrator, da Steffen Dinesen (49) har valgt at stoppe som administrator pr 1. januar 2018.

Bestyrelsen har i den forgangne periode afholdt fire bestyrelsesmøder. Referaterne er udsendt til alle husejere – og kan findes på www.assens-strand.dk.

Vedligeholdelse: Espalierne mod Lillebælt er blevet malet, enkelte terrasser er blevet rettet op. Vi har afsluttet 5 års eftersynet efter den store ombygning med Hoffmann og Vestfyns Tømmerforretning. Cykelstativer er sat op for enden af skurene

Vedligeholdelsen af vores grønne områder udføres nu af Holmgaard Anlægsgartner Aps i Brenderup. Det har givet bedre kvalitet og væsentlig lavere pris. På den baggrund har bestyrelsen indgået en ny 3-årig aftale med Holmgaard, som også sprøjter for alger og myrer ved alle terrasserne.

Foreningen har derud over Karl Erik Havndrup til at holde opsyn med området og orden i affaldsgårdene. Der er desværre fortsat meget at rydde op i efter brugerne i affaldsgårdene. Det er også Karl Erik der for bestyrelsen skal påse at ordensreglerne følges.

Forsikring: Via LEA modtog foreningen et tilbud på bygnings- og bestyrelsesansvarsforsikring fra Alm Brand Vi forespurte derfor vores nuværende selskab Codan om deres pris. det udløste en rabat på 30% på vor nuværende police, så vi har fastholdt vor forsikring hos Codan!

Kabel-TV: Som følge af lovkrav og ønske fra ejere, har bestyrelsen opsagt ejerforeningens Kabel tv-pakke fra Yousee pr 1. juli 2018. Den enkelte husejer kan herefter selv indgå en aftale om TV-signaler, hvis man fortsat ønsker det. Selve opsigelsen har desværre medført ulemper for en række husejere, da Yousee ikke har kunnet håndtere overgangen på professionel vis.

Fælleslånet. Fem husejere har indfriet deres part ultimo 2018. Der er kun en husejer tilbage i lånet.

Restance: Formanden orienterede om at den sidste låntager Allan Andersen (51) ikke mener det er korrekt at han skal betale moms af ydelsen på lånet via kontingentet, og mener at have 10-12.000 kr til gode i moms. Som konsekvens har husejeren derfor i de seneste tre kvartaler valgt ikke at betale noget kontingent overhovedet til foreningen.

Da foreningen er momsregistreret og har været det lige siden foreningens start har I alle fået jeres huse renoveret med nye vinduer m.v. UDEN moms. Derfor skal der ifølge foreningens daværende administrator betales moms af alle foreningens kontingentindtægter og altså heraf også af ydelser på lånet. Bestyrelsen og foreningens revisor har gjort adskillige forsøg på at forklare dette for husejeren og dennes rådgiver, men uden resultat.

Derfor går sagen nu til inkasso hos en advokat. Ifølge advokaten kræver dette at vi får lavet et notat hos et anerkendt revisionsfirma om denne momsproblematik. Hvis der her viser sig en anden opfattelse af momsproblematik end den vi har haft til nu, må der selvfølgelig ske regulering for alle efter gældende regler.

En sådan sag medfører naturligvis en række ekstra omkostninger for foreningen og en del ekstra arbejde for den valgte bestyrelse.

Debat: Forsamlingen gav sin tilslutning til at sagen forfølges, sådan som bestyrelsen har igangsat.

Folkeregister: Assens Kommune har fremsendt et påbud til 9 beboere om fraflytning senest den 1. marts i år idet det præciseres at man ikke må have folkeregisteradresse i Næshusene. Disse regler er ikke nye, men har været gældende siden Naturklagenævnet i 2010 afgjorde en klage fra en husejer. Men Assens kommune har ikke håndhævet dem i mange år. Spørgsmålet er om vi fra foreningens side skal gøre noget over for Assens Kommune og i så fald hvad.

Debat: Emnet gav anledning til en del debat i forsamlingen om muligheden for at bo fast i husene. Der blev ikke peget på egentlige initiativer, men bestyrelsen vil holde øje med udviklingen og overveje at søge en dialog med kommunen.

Formanden nævnte endvidere højvandssikring (se pkt. 6).

Formanden sluttede af med at konstatere at husene og ejerforeningen er nået langt i de 14 år, der er gået, at løse de oprindelige udfordringer med moms, skat, byggekvalitet, omgivelser mv. Desværre har den gode udvikling endnu ikke sat sig i højere handelspriser. Det kan bestyrelsen desværre ikke gøre noget ved, men det vi kan - og har gjort - er at vi har sørget for at produktet er toptunet og fungerer.

Formandens beretning blev derefter **godkendt** uden yderligere debat.

5: Gennemgang og godkendelse af årsregnskab 2018

Formanden Sonnich Jensen præsenterede regnskabet (som var udsendt pr mail). Udgifter og indtægter giver et overskud på godt 100.000 kr. efter afdrag på fælleslånet. Der er igen afskrevet på de tidligere gennemførte forbedringer.

Revisionen har ikke haft bemærkninger til regnskabet.

Regnskabet blev **godkendt**.

6: Drøftelse af højvandssikring

Det udsendte nota af 19.03.2019 blev gennemgået. Der var igen et højvande (1.55 meter over daglig vande) den 2. januar d.å.

Kommunen har vedtaget at lave en sikring om hele byen og havnen inklusiv Næshusene på 2,5 meter, men de har ingen penge foreløbig.

Bestyrelsen har ønsket at have et bearbejdet udgangspunkt i de forventede kommende drøftelse med kommunen om udformningen af den besluttede løsning, samt at give husejerne og potentielle købere et billede af hvordan en løsning kan se ud og hvad den vil koste. Bestyrelsen har derfor fået et ingeniør firma til at skitsere en lokal sikring hele vejen rundt om Næshusene.

En snæver lokal sikring vil koste lidt under 100.000 kr. pr hus. Det er ikke den løsning bestyrelsen fortrækker. Det er langt bedre og billigere at blive en del af den store løsning, og skitsens forslag på bæltensiden vil kunne indgå som vores del af den store løsning. På den måde kan en 2,5 meter sikring indpasses i de planer Næshusene i forvejen har for forbedringer at arealet ud mod bæltet uden at tage udsigten.

Det er på den baggrund bestyrelsens indstilling at vi i den nuværende situation afventer kommunens eller andre myndigheders initiativ på området i stedet for selv at gå i gang med at investere i sikring. Det skal også ses i lyset af at der i mere end et århundrede ikke har været et højvande, som virkelig kunne have anrettet skader på husene.

Bestyrelsen vil forsøgsmæssigt få lavet en lille bakke på højde med højvandssikringen og i overensstemmelse med landskabsarkitektens ideer på et begrænset areal ved den offentlige stil ved bebyggelsens sydende. På den måde vil alle kunne danne sig et indtryk af projektets konsekvenser for landskab og udsigt.

Forsamlingen var enig i denne holdning.

7: Opdateret vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen fremlagde en opdateret vedligeholdelsesplan, som er en prognose for udgifterne i de kommende år. som noget nyt er der fra 2024-2027 afsat midler til udskiftning af tagbelæggningerne.

Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning og indgår i budgetlægningen for de kommende år.

8: Gennemgang og godkendelse af budget 2019 og budget 2020, herunder fastsættelse af kontingent.

Formanden genfremsatte forslag til budget for 2020 (udsendt pr mail), der indebærer at kontingentet (B) fortsat er kr. 4.500 + moms pr kvartal (helårligt kr. 18.000 + moms). Dette giver mulighed for at foreningen kan hensætte midler til fremtidigt vedligehold og eventuel højvandssikring.

Samtidigt blev der fremlagt forslag til budget for 2019 (som vedtaget sidste år) med uændret B-kontingentet på kr. 18.000 + moms (kr. 4.500 + moms pr kvartal). (Hertil kommer begge år A-kontingentet på årligt kr. 8.000 + moms for den, der ikke har indbetalt låneandel).

Budgetterne for 2019 og 2020 blev **vedtaget**.

9: Valg af 1 medlem til bestyrelsen.

Efter tur afgik Lone Tange (83). Lone var villig til genvalg.

Lone Tange (83) blev genvalgt.

10: Valg af 1-2 suppleanter til bestyrelsen.

Gorm Havrehed (59) blev genvalgt, og Henrik Frederiksen (35) blev nyvalgt til suppleant for bestyrelsen.

11: Valg af revisor.

Søren Beck (99) blev valgt til revisor.

15: Eventuelt herunder orientering om aktiviteterne på Næsset:

Bestyrelsen lægger meget vægt på kontakten med lokalsamfundet i området. Derfor deltager der altid mindst et medlem i de halvårslige Næsmøder for alle interessenter på Assens Næs samt kommunen med både embedsmænd og politikere

Opslag i lamineret form af ordensreglerne på dansk, tysk og engelsk samt et om affaldssortering blev uddelt til hvert hus med henblik på synligt ophæng e.l. i husene, så alle gæster får mulighed for at sætte sig ind i de vedtagende regler.

dato: 23. april 2019



Torben Poulsen
dirigent

dato: 23. april 2019



Sonnich Jensen
formand