

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I
EJERFORENINGEN ASSENS STRAND
NÆSHUSENE**

LØRDAG DEN 21. august 2021
(udsat pga. Corona-restriktioner fra april)
kl. 11.00 i Assens Arena, Assens

1: Velkomst

Formanden Sonnich Jensen (93) bød velkommen.

15 medlemmer (huse) var tilstede;

husnumre : 33, 37, 47, 57, 61, 65, 71, 77, 81, 83, 89, 91, 93, 95, og 101.

Bestyrelsen havde herudover modtaget 12 fuldmagter fra ikke fremmødte medlemmer;

husnumre: 35, 43, 45, 53, 55, 67, 69, 73, 85, 87, 97 og 99.

Hus 103 havde givet fuldmagt til 101.

Således var 28 huse ud af 36 repræsenteret ved generalforsamlingen.

2: Præsentation

Mange af husene har skiftet ejere i de seneste år. Derfor blev der holdt en kort præsentationsrunde, hvor de tilstedeværende præsenterede sig selv.

Til stede var også husenes opsynsmand Mogens Jensen og direktør Helge Larsen fra husenes administrationsselskab LEA.

3: Valg af dirigent

Kenneth Madsen (91) blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

4: Valg af referent

Anders Møller Jensen (95) blev valgt til referent.

5: Formanden aflægger årsberetning:

Bestyrelsen arbejder efter tre principper:

- Høj grad af åbenhed og gennemsigtighed – alle referater sendes ud og er på hjemmesiden; www.assens-strand.dk
- 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 til generalforsamlingen 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. Henrik Frederiksen (35) og Jens Møller (53) var suppleanter til bestyrelsen,

Bestyrelsen har i den forgangne periode afholdt fem bestyrelsesmøder. Referaterne er udsendt til alle husejere – og kan findes på hjemmesiden.

Badebroen er nu igen i brug. Den har fået en ny underdel til en pris på ca. 100.000 kr. Broens piller var tæret efter 15 år.

Grunden, som husene ligger på, er indpumpet sand fra havet – og det synker stadigvæk nogle steder fx under terrassefliserne. Det rettes løbende af vores gartner. (Husene står på piller og synker ikke).

Der har været problemer med at regnvand trængte ind gennem facaderne i nogle af husene. Det har Vestfyns Tømmerforretning arbejdet med. Lige nu ser det ud til at være udbedret, men der skal fortsat holdes øje med problemet. De lodrette fuger mellem murværk og træ er blevet skiftet i begge facader på alle husene. Bestyrelsen beder ejerne melde, hvis der registreres problemer med facadernes tilstand.

Vedligeholdelsen af vores grønne områder udføres af Holmgaard Anlægsgartner Aps i Brenderup, som også sprøjter for alger og myrer ved alle terrasserne.

De plantede havtorn roses af mange husejere for at sikre mere privatliv på terrasserne, men de sender også rødder ind under fliserne og løfter dem. Gartneren søger at stoppe rødderne ved at sætte stålplader ned langs bedkanten samtidigt med at han udbedrer flisebelæggningerne.

Mogens Jensen er vores nye opsynsmand til at holde opsyn med området og orden i affaldsgårdene.

Der er desværre fortsat meget at rydde op i affaldsgårdene efter brugerne. Det er et stort problem når affald kommer i en forkert container. Renovationsfolkene tømmer ikke en container med forkert indhold – og skal tilkaldes mod ekstra betaling, når forholdet er blevet rettet.

Ejerforeningen har aftale med en vinduespudser, der vasker alle husenes vinduerne udvendigt fire gange om året.

Vi har en aftale med Marinaen om at kajaker og andre søsportsting kan opbevares i masteskuret – og ikke på terrasserne. Samt at både på trailere kan stå ved Marinaens slæbested – og ikke på parkeringspladsen.

Assens Marina har placeret en plads til spildevandsafløb for autocampere lige over for vores huse. Det er sket uden den sædvanlige gode dialog mellem parterne på Næsset, hvilket Marinaen har beklaget. Sagen om forløbet er påklaget til Nævnenes Hus.

Der er opsat P-skilte ved den lange P-plads, men ikke ved masteskuret ud for hus 33-51, da den plads kun er til låns fra Marinaen.

Højvandssikring blev nævnt, herunder formålene med at ejerforeningen allerede i 2018 har fået udarbejdet et forslag til højvandssikring af Næshusene:

- At skabe ro og tryghed omkring højvandsproblemet – også for fremtidige købere,
- At vise det er en overkommelig opgave at sikre vore huse på en æstetisk, fornuftig og økonomisk forsvarlig måde – uden at det går udover de herlighedsværdier vi har i form af havudsigt, synlig solnedgang etc.

Vigtigt at understrege at det ikke er bestyrelsens synspunkt at vi skal lave en løsning der KUN tilgodeser vores huse. Tværtom er det bestyrelsens synspunkt at vi skal arbejde på en fælles løsning med de andre ejere på Næsset, hvilket i praksis vil sige Assens Kommune. Mere om emnet under pkt. 6.

Det er og har været bestyrelsens politik at administrere foreningen så billigt som muligt ved at anvende de personer og ressourcer foreningen selv råder over. Således er og har meget arbejde været gjort ulønnet og på frivillig basis af ejerne selv, herunder bygningsadministration, revision og i mange år også hele administrationen. Da det for et par år siden ikke er lykkedes at finde en ny administrator blandt ejerne valgte bestyrelsen at indgå en aftale med ejendomsadministrationsselskabet LEA i Kolding.

Bestyrelsen har holdt et møde med Assens Kommune vedrørende forbuddet mod fast bopæl i husene. Vi er ikke kommet videre med sagen. Der bliver nok brug for at vi i foreningen får drøftet fordele og ulemper ved en ændret status for husene nærmere, før vi presser mere på i sagen.

Alt i alt fandt formanden at vi i de 16 år er nået langt med at sikre at vi har nogle gode huse (sagen om byggesjusk og nye vinduer og døre, moms-problemer og meget andet). I den nærmeste tid er det kampen med kommunen om højvandssikring og bevarelse af havudsigten. Så lad os håbe at vi også der kommer i mål.

Der lader nu omsider til at komme lidt gang i husprisudviklingen – lad os håbe det fortsætter. Området, bebyggelsen og foreningen fortjener fortsat en bedre omtale. Alle ejere kan medvirke til at udbrede det gode budskab om vore huses fortræffelige indretning og beliggenhed – og forhåbentlig også med havudsigt.

DEBAT:

Det blev fremført at fremmede bruger affaldscontainerne og ikke tager hensyn til sorteringen. Bestyrelsen vil se på den sag.

På forespørgsel oplyste formanden, at det tidligere varslede forsøg med at lave en lille forhøjning i områdets sydlige ende for at demonstrere højden for en kommende højvandssikring er blevet udsat på grund af andre opgaver og skal vurderes igen i lyset af om selve højvandssikringen er på vej snart. Bestyrelsen vil igen se på sagen i det kommende år.

Der var tilslutning til at der arbejdes videre med havtornproblemet og bopælsreglerne.

Formandens beretning blev **godkendt**.

6: Gennemgang og godkendelse af årsregnskab 2018

Formanden præsenterede regnskabet (som var udsendt pr mail). Udgifter og indtægter giver et overskud på 301.000 kr. Egenkapitalen er ultimo 2019 741.000 kr.

Revisionen har ikke haft bemærkninger til regnskabet.

Regnskabet blev **godkendt**.

7: Status på sagen om højvandssikring

Bestyrelsen gav en redegørelse for sagens udvikling siden Byrådet i 2019 vedtog en klimasikringsplan, der skal beskytte hele byen, Næsset og havnen på en gang med en højvandsport i havnehullet. Siden har kommunen sammen med Kystdirektoratet og RealDania fået lavet et forslag "Byen & Bæltet", som lægger mere land og strand til Næsset for at erosionssikre og skabe bedre rekreative forhold. Ud for Næshusene indeholdt dette forslag store sandklitter mod syn og en høj betonmur mod nord som højvandssikring.

I juni var dette forslag i høring, og der kom massive protester mod de høje klitter og den valgte murløsning, som begge ville fjerne eller stærkt begrænse udsigten fra Næshusene. I alt indkom der 74 høringssvar og den absolut overvejende del var imod klitterne. Ikke mindst ejerne af husene var meget aktive med at sende høringssvar og deltage i "strandvandring".

Byrådets udvalg for Miljø, Teknik og Plan har igen behandlet sagen 10.08.2021, og besluttet at gå videre med forslaget, men også at gå i dialog med interessenterne på Næsset om de væsentlige detaljer i projektet herunder sikringsliniens placering og områdets udformning. Bestyrelsen vælger at opfatte det som en positiv drejning i forhold til vores ønsker om at bevare udsigten og lægge sikringen tæt ved husene.

Generalforsamlingen var enig med bestyrelsen og ønsker at Næshusene går positivt ind i det varslede samarbejde med kommunen. Men det blev også tilkendegivet at Næshusene selv kunne etablere sin del af sikringen, hvis sagen ser ud til at trække ud i det uendelige, med det formål at sikre kontrol over udformningen – også selv om det ikke vil give sikring mod højvande før kommunen forbinder sikringen hele vejen rundt om Næsset/byen.

8: Opdateret vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen fremlagde en opdateret vedligeholdelsesplan, som er en prognose for udgifterne i de kommende år. Største post er hensættelse af midler til udskiftning af tagbelæggningerne fra 2026.

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

9: Gennemgang og godkendelse af budget 2021 og budget 2022, herunder fastsættelse af kontingent.

Formanden genfremsatte forslag til budget for 2021 og 2022 (udsendt pr mail), der nu indeholder udgifter inklusive moms, hvorfor tallene er større end før 2020.

Kontingentet foreslås fastholdt på 5.625 pr kvartal pr. hus (helårligt kr. 22.500). Det er samme kontingent som de senere år idet momsens nu er indeholdt. Dette giver mulighed for at foreningen kan hensætte midler til fremtidigt vedligehold blandt andet af tagene og eventuel højvandssikring.

Budgetterne for 2021 og 2022 blev **vedtaget**.

10: Valg af 1 medlem til bestyrelsen.

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

Lone Tange blev genvalgt.

11: Valg af 1-2 suppleanter til bestyrelsen.

Henrik Frederiksen (35) og Jens Møller (53) blev genvalgt til suppleant for bestyrelsen.

11: Valg af revisor.

Søren Beck (99) blev genvalgt til revisor.

15: Eventuelt herunder orientering om aktiviteterne på Næsset:

Formanden ønskede en drøftelse af mulighed for at hegne terrasserne for at holde hunde inde. Efter en del debat anbefalede forsamlingen at reglerne lempes, så midlertidige og ensartede mobile hegn kan bruges, når der er aktuel brug for dem.

Forsamlingen henstillede til den kommende bestyrelse at overveje en øget skiltning, der angiver at affaldssystemet ikke er offentligt.

Der blev orienteret om en vandskade på belysningen af stierne i august. Det er en forsikringskade som er udbedret.

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

dato: 24. august 2021

Kenneth Madsen
dirigent

dato: 24. august 2021

Sonnich Jensen
formand