**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I**

**EJERFORENINGEN ASSENS STRAND**

**NÆSHUSENE**

**LØRDAG den 01. april 2023**

**kl. 11.00** **på Hotel Marcussen, Assens**

**1: Velkomst**

Formanden Per Boe (55) bød velkommen.

22 medlemmer (huse) var tilstede;

husnumre : 33, 35, 47, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 65, 69, 71, 73, 77, 83, 89, 91, 93, 95, 97, 101 og 103.

Bestyrelsen havde herudover modtaget 5 fuldmagter fra ikke fremmødte medlemmer;

husnumre: 37, 39, 43, 87, og 99.

Således var 27 huse ud af 36 repræsenteret ved generalforsamlingen.

**2: Præsentation**

Igen i år har mange af husene skiftet ejere. Der blev holdt en kort præsentationsrunde, hvor de tilstedeværende præsenterede sig selv.

**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:**

Formanden Per Boe indledte med en kort præsentation af sig selv.

Bestyrelsen arbejder efter tre principper:

* Høj grad af åbenhed og gennemsigtlighed – 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.

Efter generalforsamlingen i sidste år konstituerede den nye bestyrelse bestående af Lone Tange (83), Anders Møller Jensen (95) og Per Boe (55) sig med Per Boe som formand. Kenneth Madsen (91) og Sonnich Jensen (93) var suppleanter til bestyrelsen,

Bestyrelsen har i perioden afholdt 5 bestyrelsesmøder. Referaterne er udsendt til alle husejere – og kan findes på [www.assens-strand.dk](http://www.assens-strand.dk).

Hegnet af telefonpæle omkring Næshusenes P-plads på havnesiden af Næsvej og ind imod Søsportscentret var efterhånden kaput. Det er nu fjernet og der er i stedet lagt store sten i skellet lige som mod Lillebælt. Det lykkedes at få det gjort uden udgifter for ejerforeningen. Jørgen Longhi (103) foranstaltede at de gamle pæle blev taget op og hentet af en, der mente at kunne bruge dem. Kontakt til kommunen, som ejer nabogrundene, førte til at deres entreprenørafdeling udlagde stenrækken for egen regning samt, efter aftale, anlagde en lavt dige i skellet ud mod havnen.

Den fælles bygningsforsikring er primo 2023 flyttet til Alm. Brand, som gav et fordelagtigt tilbud. Der er siden opstået en alvorlig vandskade ved en lækage i et varmerør i nr. 37, og nu går diskussionen med forsikringsselskabet om ansvaret for betaling af udbedringen. Formanden følger op på den sag.

Vandskaden i nr. 37 er forårsaget af en defekt pakning i fjernvarme-systemet og det giver meget vand, som ikke blev opdaget før sent. Det giver bestyrelsen anledning til at anbefale ejerne at opsætte vandcensor i teknikrummet, så sådanne skader kan blive opdaget straks.

Vi kæmper stadig med indtrængende regnvand i nogle huse, når det stormer. Der er gjort mange forsøg af tømmeren på at løse problemet – uden rigtigt held. Nu har bestyrelsen med hjælp fra Mogens W. Hansen (69) valgt at starte helt forfra og søge råd hos leverandøren af vinduerne IdealCombi. En del af de elastik fuger i facaderne vil blive udskiftet.

Vi har i marts fået spulet alle vores underjordiske kloakledninger. Det trængte de til. Det næste bliver at skifte udluftnings-hætterne på tagene. De fleste er tæret op.

Vedligeholdelsen af vores grønne områder udføres også de næste tre år af Holmgaard Anlægsgartner Aps i Brenderup, som vi har en treårigt fastprisaftale med. Gartnerens arbejde omfatter:

- Græsslåning og klipning af kanter samt gødskning.

- Afkantning af græsplæne 2 gange årligt.

- Ukrudtsbekæmpelse i alle bede 5 – 7 gange årligt.

- Klipning/beskæring af havtorn 1 gang årlige og efeu 2 gange årligt.

- Algebekæmpelse (men ikke afrensning) af terrasser og stier.

- Fælles myre-bekæmpelse

Snerydning er ikke med i aftalen men bestilles af opsynsmanden efter behov.

Efter konkret aftale laver gartneren også andre ting fx opretning af fliser.

Vores vinduespudser pudser vinduerne – udvendigt – sidste år blev de pudset 4 gange.

Husenes tage er blevet behandlet for alger mv. Det har hjulpet, men de skal måske have en gang mere.

Mogens Jensen er vores opsynsmand, og han gør et godt stykke arbejde. Han bruger megen tid på eftersortering af affald, men holder også øje med hele området og hjælper med at holde orden.

Det går lidt bedre med vores affaldshåndtering. Det er sjældnere at renovationsfolkene efterlader en container på grund af forkert indhold. Vores opsynsmand har også gjort et stort arbejde for det.

Fra maj i år indfører kommunen et nyt affalds-sorterings-system. Det betyder nye beholdere og måske en tilpasning af affaldsgårdene. Med det betyder også at det bliver endnu vigtigere at ejere og - ikke mindst - andre brugere af husene sortere rigtigt – og helst inde i køkkenet. Kommunen levere vejledning og grønne poser til madaffald. De tilbyder også en grøn spand til dette.

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

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.

Assens Kommune har fået afslag på en ansøgning om et stort tilskud til deres store ”Byen & Bæltet” projekt med en klitrække som højvandssikring, som vi har protesteret kraftigt over. Nu ved kommunen ikke rigtigt, hvad de så skal gøre for deres alt for få penge. Men der er en ny udvikling, som vi behandler under punkt 7 nedenfor.

Det er 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 ejerene selv. Det gælder ud over bestyrelsen også suppleanterne, hvor Sonnich har arbejdet med højvandssikringen og Mogens W. Hansen, som gør en stor indsats omkring bygningsvedligeholdelsen, og Søren Bech der er foreningens revisor.

Formanden foreslog at der derudover nedsættes nogle udvalg blandt ejerne, som kan påtage sig forskellige opgaver.

Der var en tak til alle de andre, som har hjulpet til og bakket op om foreningens arbejde.

Også en tak til vores gode naboer især Marinaen og Søsportscentret for godt samarbejde. Alle interessenterne på Assens Næs mødes to gange om året til Næsmødet.

Formandens beretning blev **godkendt**.

Der blev straks nedsat et velkomstudvalg, der skal modtage nye ejere bestående af Hanne (103), Rikke (101) og Birgitte (59). Birgitte (59) vil også tage sig af vedligeholdelsen og forbedringen af foreningens webside.

**6: Gennemgang og godkendelse af årsregnskab 2022**

Regnskabet (som var udsendt pr mail) blev præsenteret. Udgifter og indtægter giver et overskud på 226.000 kr. Egenkapitalen er ultimo 2022 1.056.000 kr. der henstår som opsparing til de store udgifter, der ventes forude herunder især højvandssikringen og fornyelse af tagbelægningerne.

Revisionen har ikke haft bemærkninger til regnskabet.

Regnskabet blev **godkendt**.

**7: Status på sagen om højvandssikring**

Der blev givet en redegørelse for sagen. Byrådet i 2018 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 syd og en høj betonmur mod nord som højvandssikring.

I juni 2021 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 valgte alligevel i 2022 at gå videre med forslaget i uændret stand med ansøgning til RealDania om et tilskud på 15 mio.kr. til projektets gennemførelse (samlet skønnet udgift 36,5 mio.kr.). Den ansøgning blev afvist af RealDania i efteråret, og siden har det været usikkert, hvad kommen så vil gøre ved højvandssikringen.

Næshusene har et alternativt forslag til højvandssikring af Næsset mod Lillebælt. Siden 2017 har bestyrelsen arbejdet med planer om fornyelse af friarealerne ved Næshusene med mere kuperet terræn og lave beplantninger med bl.a. havtorn. Bestyrelsen har siden fået lavet et forslag til klimasikring i kote 2,5 m.

Vores forslags vigtigste del er et dige mod Lillebælt, der inddrager nogle af de ideer til forskønnelse af forterrænet som landskabsarkitekterne har givet. En sådan løsning på vores areal er tænkt som Næshusenes part af det fælles dige mod vest, som kommunalbestyrelsen har besluttet sig til.

Et sådant dige ud for Næshusenes terrasser i en højde, der er en lille meter over terrassernes niveau vil ikke genere udsigten til havet - hverken i stående eller siddende øjenhøjde. Ydermere vil værdien af et dige tæt på husene være bedre på grund af det bredere forland, hvor bølgeslaget vil tage væsentligt af i en højvandssituation. Diget er tænkt beplantet med græsarter og små buske, der passer ind i kystlandskabet.

Bestyrelsen har fået lavet et kort prøvedige foran husene Næsvej 33-37, der kan give alle et indtryk af hvordan et sådant dige vil tage sig ud i praksis. Det rigtige dige vil være bredere på ydersiden og beplantet med lave græsser.

Den senest udvikling i sagen udspringer af, at murermester Palle Johansen har besluttet at nedrive restaurant ”Mågen”, som han ejer, og bygge ferielejligheder i stedet. I den forbindelse har han, sammen med os og campingpladsen, foreslået et beskedent, men tilstrækkeligt, havsikringsdige mod Lillebælt i kote 2,5 m hele vejen fra campingpladsen og op forbi vores huse til Søsportscentret efter den model, vi har fremlagt. Det er i samme højde som vores prøvedige ved hus 33-37.

På møde med kommunen 29.4.23 viste kommunen interesse for at støtte den ide. Derfor vil bestyrelsen nu få tegnet et helt konkret forslag til, hvordan diget forbi vores huse kan laves. Med det som udgangspunkt vil bestyrelsen tage en dialog med alle ejerne om den endelige udformning af diget.

Prisen for diget ligger ikke fast før det endelige projekt foreligger, men bestyrelsen forventer at Næshusenes bidrag bliver i en størrelse, som foreningens økonomi kan klare. En endelig beslutning om vores deltagelse i projektet vil blive taget på en generalforsamling (ordinær eller ekstraordinær).

**Debatten**: Højvandssikring og bevarelsen af husenes havudsigt har meget høj prioritet blandt husejerne. Bestyrelsen bør arbejde videre med mulighederne for at få sagen afsluttet med et dige, som beskrevet.

**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 tagbelægningerne.

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

**9: Gennemgang og godkendelse af budget 2023 og budget 2024, herunder fastsættelse af kontingent.**

Bestyrelsen fremlagde forslag til budget for 2023 og 2024 (udsendt pr mail).

Kontingentet foreslås fastholdt på 5.625 pr kvartal pr. hus (helårligt kr. 22.500). Dette giver mulighed for at foreningen kan hensætte midler til fremtidigt vedligehold blandt andet af tagene og eventuel højvandssikring.

Der blev udtalt et ønske om at kontingentet eventuelt øges fra næste generalforsamling for at sikre en nødvendig opsparing til de kommende store opgaver.

Budgetterne for 2023 og 2024 blev **vedtaget.**

**10: Valg af 1 medlem til bestyrelsen.**

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

Lone tange blev genvalgt.

**11: Valg af 1-2 suppleanter til bestyrelsen.**

Sonnich Jensen (93) og Kenneth Madsen (91) 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:**

Fra seneste næsmøde blev der orienteret om, at der ventes store ændringer på den sydlige del af næsset. Mågen ventes at blive erstattet af ferielejligheder i 3 etager og campingpladsen skal udvides på det forurenede areal og op på jorddepoterne, hvilket også indebærer at vejen til sommerhusene ved Rylevej skal føres i en tunnel, så den ikke krydser campingpladsen.

dato: dato:

Kenneth Madsen Per Boe

dirigent formand