

**REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING I  
EJERFORENINGEN ASSENS STRAND  
NÆSHUSENE  
LØRDAG den 23. marts 2024  
kl. 11.00 på Restaurant Mågen, Assens**

### **1: Velkomst**

Formanden Per Boe (55) bød velkommen.

25 medlemmer (huse) var tilstede;

husnumre : 33, 35, 37, 43, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 73, 77, 83, 87, 89, 91, 93, 95, 99, 101 og 103.

Bestyrelsen havde herudover modtaget 3 fuldmagter fra ikke fremmødte medlemmer; husnumre: 39, 45 og 71.

Således var 28 huse ud af 36 repræsenteret ved generalforsamlingen.

### **2: Præsentation**

Igen i år har nogle 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 lovlig indkaldt.

### **4: Valg af referent**

Anders Møller Jensen (95) blev valgt til referent.

### **5: Formanden aflægger årsberetning:**

Formanden Per Boe indledte med at takke for den store opbakning til generalforsamlingen.

Efter generalforsamlingen i sidste år konstituerede bestyrelsen 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 6 bestyrelsesmøder. Referaterne kan findes på [www.assens-strand.dk](http://www.assens-strand.dk).

Årets klart vigtigste begivenhed var stormfloden 20.-21. oktober sidste år. Der var stort aktivitet i dagene forud for at begrænse skaderne. Det lykkedes kun i meget begrænset omfang. Alle huse fik skader.

Den almindelige bygningsforsikring dækker ikke skader forårsaget af vand fra havet. Heldigvis har Folketinget for år tilbage oprettet Naturskaderådet, som disponerer over store beløb betalt af forsikringstagerne. Det udbetaler erstatning efter et stramt regelsæt, som administreres af eget

forsikrings-selskab Alm.Brand. Alle husejerne har hentet beløb herfra og Ejerforeningen er også selvstændig part i forløbet med skader på kloakpumpens styring og affugtning af murværket i gavlene.

Det ser ud som om alle er kommet rimeligt igennem krisen og skaderne, og nogle har samtidigt gennemført en fornyelse af deres huse.

Men der kommer flere stormfloder i fremtiden – vi ved bare ikke hvornår. Derfor skal vi have lavet en sikring i form af et dige. Det arbejdes der målrettet på. Vi kommer til det senere i dagsordenen.

Vi kæmper stadig med indtrængende regnvand i nogle huse, ikke mindst når det stormer. Nu har Mogens W. Hansen (69) fundet en bedre udformning af inddækningen under de øverste vinduer. Det ser ud til at hjælpe. Den nye løsning opsættes først i de særligt ramte huse, men skal efterhånden bruges i begge facader i alle husene. Ejerforeningen tager sig også af indvendige følgeskader i rimeligt omfang.

Udluftnings-hætter på taget er skiftet fra nr. 53-103.  
De sidste udluftnings-hætter fra nr. 33 – 51 bliver skiftet i år.

Der blev ført fibernet-forbindelse ind til alle husene i efteråret.

Vedligeholdelsen af vores grønne områder udføres fortsat af Holmgaard Anlægsgartner Aps i Brenderup, som vi har en treårig fastprisaftale med. Gartnerens arbejde har i år tillige omfattet opretning af fliser efter havtornen, omlægning af alle bedene, hvor der var havtorn, snerydning samt oprydning på terrænet efter stormfloden.

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

Det går bedre med vores affaldshåndtering. Det er sjældnere at renovationsfolkene efterlader en container på grund af forkert indhold. 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.

Sidste år indførte kommunen et nyt affalds-sorterings-system. Det betød nye beholdere og en tilpasning i affaldsgårdene. Det er meget vigtigt at ejere og - ikke mindst - andre brugere af husene sortere rigtigt – og helst inde i køkkenet.

Som bekendt har vi 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 ophalersted.

Foreningen har fra 2024 fået nyt administrations-selskab det lokale revisionsfirma DanRevi. Vi regner med at vi derved får et tættere samarbejde om administrationen og en udgift, som ikke er større.

Bestyrelsen har valgt at placere 1 mill.kr. af foreningens midler på et aftaleindskud i Sydbank til 3,2 %, så vi får midlerne forrentet.

Sidste år nedsatte vi en "velkomstudvalg", som har gjort et godt arbejde siden. Forsøg med dialoggrupper på vores hjemmeside var ikke en succes. Nu er der oprettet en Facebook-side, som kan benyttes til debat.

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 jævnligt til Næsmødet.

Formandens beretning blev **godkendt**.

## **6: Gennemgang og godkendelse af årsregnskab 2023**

Regnskabet (som var udsendt pr mail) blev præsenteret. Der har været ekstraudgifter til udbedring af utætte vinduer, omlægning af bedene samt stormfloden.

Udgifter og indtægter giver et underskud på 133.000 kr. Egenkapitalen er ultimo 2023 893.000 kr., der henstår som opsparing til de store udgifter, der ventes forude herunder især højvandssikringen og fornyelse af tagbelæggningerne.

Revisionen har ikke haft bemærkninger til regnskabet.

Regnskabet blev **godkendt**.

## **7: Status på stormfloden i oktober samt sagen om højvandssikring af Assens Næs**

Stormfloden ramte hårdt og der stod mere eller mindre vand i alle husene. Et enkelt hus blev endda påsejlet!

De første dage efter stormfloden var kaotiske. Gartneren skulle rydde op på terrænet og fjerne tang i hække og bede. Taksatorer kom sammen med håndværkerne og lagde plan for nedbrydning og åbning af vægge og gulve, så husene kunne tørres. Vi fik besked på at antage et skadeservicefirma, der kunne stå inde for fjernelse og måling af fugten, før genopbygningen kunne begynde. I princippet har hver husejer haft sin sag med Naturskadefondet og sine egne håndværkere. Her over 4 måneder efter stormfloden er de fleste huse klar igen.

Et særligt problem var havvandets indtrængen i de murede gavle, som viste sig at kræve en omfattende mekanisk tørring udført af Midt fyns Totalservice. Strømmen til tørringen løb op i 57.000 kwh, og blev taget fra de nærmeste huses udendørs stik. Firmaet lovede nøjagtige rapportering om disse strømforbrug fra hvert hus, så husejerne kunne få kompensation for det meget store forbrug (tusinder af kroner per hus). Desværre svigtede firmaet totalt og fik hele sit el-regnskab kasseret af taksatoren. Derefter måtte ejerforeningen i gang med skønsmæssig kortlægning af el-forbruget sammen med de enkelte husejere, som forhåbentlig kan danne grundlag for kompensation til de berørte husejere.

Bestyrelsen har i lang tid presset på for at få lavet en højvandssikring af Assens Næs og Næshusene. Siden 2017 har bestyrelsen arbejdet med planer om fornyelse af friarealerne ved Næshusene med mere kuperet terræn og samtidigt lave et dige som Næshusenes part af det fælles dige i kote 2,5 m mod vest, som kommunalbestyrelsen tidligere har besluttet sig til.

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.

Murermester Palle Johansen, som ejer "Mågen", har udarbejdet et forslag om et dige 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 Næsmødet den 6. november 2023 (3 uger efter stormfloden) blev der nedsat en arbejdsgruppe at grundejerne på næsset under ledelse af kommunen, der skal lave forslag til et dige hele vejen rundet om næsset (både vest- og østsiden) samt oprettelse af et digelag til at organisere opførelsen og vedligeholdelsen af dige. Denne arbejdsgruppe med vores deltagelse er kommet godt i gang, men det er ikke nogen nem proces.

Prisen for det fælles dige ligger ikke fast før det endelige projekt foreligger, men Palle Johansen forventer at den ligger på 6-10 mill. kr. 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).

For at være rustet til disse forhandlinger har bestyrelsen bedt Palle Johansen om et overslag på en lokal sikring kun rundt om Næshusene på egen grund. Det ligger på ca. 3 mill. kr.

**Debatten:** Højvandssikring og bevarelsen af husenes havudsigt har meget høj prioritet blandt husejerne. Under debatten oplyste Torben Clausen, som bebor hus 47, at han som entreprenør ville kunne lave et dige rundt om husene for 1,5 mill. kr.

Det blev besluttet at bestyrelsen med konsulenthjælp skal vurdere både TCs plan og den fælles løsning i et digelag. Ejerne skal have en orientering om sagens fremdrift inden sommerferien.

## **8: Badebroens fremtid**

Næshusenes badebro blev slået til vrag i februar af stormen Rolf. Der er kostet en del på badebroen gennem de senere år. Spørgsmålet til generalforsamlingen var om badebroen skal genopføres i kortere version (genbrug ca. 60.000 kr. eller helt ny ca. 120.000 kr.), eller opgives.

Der var stærkt delte meninger om dette spørgsmål med cirka lige mange for hvert synspunkt. Konklusionen blev, at vraget af den gamle bro fjernes og spørgsmålet om en eventuel ny bro tages op på næste års generalforsamling - også set i lyset af de store udgifter til facader og havsikring, der forestår.

## **9. Indkomne forslag**

Der var ikke kommet nogen forslag til bestyrelsens kendskab forud for generalforsamlingen. På mødet fremlagde Torben Clausen sit forslag om et dige rundt om husene (se pkt. 7). Han havde foreslået at fremsende det tidligere uden held.

## **10. 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.

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

## **9: Gennemgang og godkendelse af budget 2024 og budget 2025, herunder fastsættelse af kontingent.**

Bestyrelsen fremlagde forslag til budget for 2024 og 2025 (udsendt pr mail).

Kontingentet foreslås hævet fra juli 2024 med 625 kr. pr kvartal til 6.250 kr. pr kvartal pr hus (helårligt kr. 25.000). Dette giver bedre mulighed for at foreningen kan hensætte midler til fremtidigt vedligehold blandt andet af tagene og højvandssikring.

Der blev udtalt et ønske om at kontingentet løbende opjusteres for at sikre en nødvendig opsparing til de kommende store opgaver.

Budgetterne for 2024 og 2025 med den foreslåede kontingentforhøjelse blev **vedtaget**.

#### **10: Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.**

Efter tur afgik Per Boe (55) og Anders Møller Jensen (95). Begge var villig til genvalg.

Begge blev **genvalgt**.

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

Sonnich Jensen (93) blev genvalgt og Annette Jørgensen (89) blev nyvalgt som suppleanter 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 restaurant Mågen alligevel videreføres, og at campingpladsen skal udvides med 500 nye pladser 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. Campingpladsen har planer om at bygge et vandland.

Assens by fejrer 500-års jubilæum i år og der vil være mange aktiviteter fra den 15. til 18. august.

Der bliver udført service på alle døre og vinduer tirsdag den 9. april fra kl. 7.15 med start i nr. 33, hvor det er planlagt, at anvende A-nøglen.

Såfremt der ikke er adgang med A-nøglen, bedes I kontakte Per Boe på mobilen 40119285 inden tirsdag den 9. april 2024.

dato:



Kenneth Madsen  
dirigent

dato: 2. april 2024



Per Boe  
formand