

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

**LØRDAG den 09. april 2022
kl. 11.00 på Hotel Marcussen, Assens**

1: Velkomst

Formanden Sonnich Jensen (93) bød velkommen.

23 medlemmer (huse) var tilstede;

husnumre : 33, 37, 39, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 63, 65, 69, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 93, 95, 99 og 101.

Bestyrelsen havde herudover modtaget 6 fuldmagter fra ikke fremmødte medlemmer;

husnumre: 35, 43, 45, 61,71 og 77.

Hus 103 havde givet fuldmagt til 101.

Således var 30 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:

Bestyrelsen arbejder efter tre principper:

- Høj grad af åbenhed 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 har som vanligt indhentet flest mulige fuldmagter. Det handler ikke om at bestyrelsen

vil sidde på alle stemmerne, men alene om at sende et tydeligt signal til kommende købere og andre interesserede i at her har vi en ejerforening, hvor tingene fungerer og hvor der er enighed om de beslutninger der træffes.

Efter generalforsamlingen i august sidste år genkonstituerede 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 afkortede periode afholdt tre bestyrelsesmøder. Referaterne er udsendt til alle husejere – og kan findes på www.naeshusene.dk.

Som nævnt på sidste generalforsamling er badebroen blevet renoveret med et nyt understel. Stormen Malik i januar gav broen en ordentlig tur, men den overlevede. Men det er klart at naturen er hård ved den.

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

Vandindtrængning ved facaderne mod Lillebælt er fortsat et problem. Denne gang har det vedrørt nr 47 – 51. I nr. 101 er det dog ud mod Marinaen.

Vestfyns Tømmerforretning har løbende udbedret skaderne. Bestyrelsen finder det ikke tilfredsstillende og vil derfor tage en nærmere drøftelse med VTF og evt. også vinduesproducenten (Ideal Combi). Hvis der fortsat er problemer med vandindtrængning, vil vi selvfølgelig gerne have det at vide i bestyrelsen, så vi kan gøre noget ved det.

Ved nogle ejerskifter får sælger lavet 2 tilstandsrapporter. En, der vedrører det indvendige og en der vedrører det udvendige som omfatter den samlede bebyggelse – dvs. alle 36 huse. Bestyrelsen får ikke automatisk en kopi af den udvendige tilstandsrapport. Men vi vil meget gerne have en kopi af de tilstandsrapporter, der vedrører det udvendige, så vi kan sikre at vores huse har en høj vedligeholdelsesstandard.

Vedligeholdelsen af vores grønne områder udføres også de næste tre år af Holmgaard Anlægsgartner Aps i Brenderup. 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
- Fælles myre-bekæmpelse

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

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 og fjerne de yderste rækker af havtornen samtidigt med at flisebelægningerne udbedres.

Vores vinduespudser pudser vinduerne – udvendigt – sidste år blev de pudset 5 gange.

Husordenen er tidligere omdelt og forslås ophængt på et synligt sted i husene. og vi vil gerne slå et slag for at de enkelte ejere opfordrer lejere til at husordens-reglerne bliver overholdt. Husordenen er grundlæggende lavet for at afbalancere de forskellige hensyn, så der er plads til alle. Husordenen findes også på foreningens hjemmeside.

Mogens Jensen er egentlig ansat som opsynsmand, men han bruger megen tid på sortering af affald. Det er sådan, at når der i en container til glas eller papir bliver fundet en affaldspose med husholdningsaffald, så bliver den pågældende container ikke tømt. Herefter skal vi – dvs. ejerforeningen selv rette henvendelse til renovationsselskabet, som så kommer og henter containeren mod en ekstra betaling på ca. kr. 500. Derfor er en god disciplin omkring den enkelte brugers affaldshåndtering meget vigtigt.

Herudover bliver der af og til placeret stort affald ved siden af containerne – f.x. havemøbler, juletræer og store emballager. Disse ting tager renovationsfolkene heller ikke med. De lader dem stå. Så derfor betaler vi en timeløn til Mogens, så han kører på genbrugspladsen med disse ting. Og derfor har vi sat skilte op i begge affaldsgårde om, at stor skrald skal man selv bringe til genbrugspladsen.

Markeringspælene langs vejen ved 33 -51 er blevet udskiftet, da en del af de tidligere var rådnet op. De nye markeringspæle er lavet i lærketræ og vi håber derfor de holder lidt længere.

Vi har en aftale med Marinaen om at kajaker 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 vores 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.

Det er 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, herunder ikke mindst Assens Kommune. Mere om emnet under pkt. 7.

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.

Formanden sluttede med at fremhæve at Næshusene i husenes 17 år har stået meget i gennem med byggesag, SKAT, Moms, mv., - og NU også en kamp med kommunen om højvandssikring og bevarelse af havudsigten. Så lad os håbe at vi også der kommer i mål. Og så lader det til at der nu omsider er kommet lidt gang i prisudviklingen – lad os håbe det fortsætter.

Området, bebyggelsen og foreningen fortjener fortsat en meget meget bedre omtale. Sidst nævnte tager tid og fortsat masser af hjælp og hårdt arbejde fra alle ejerne. Alle kan medvirke til at udbrede det gode budskab om vores huses fortræffelige indretning og beliggenhed – og forhåbentlig fortsat også med havudsigt.

Til sidst meddelte formanden, at dette er hans sidste beretning som formand for foreningen, da han efter 14 år på posten ikke stiller op til bestyrelsen igen.

I den forbindelse takkede Sonnich Jensen sine bestyrelseskolleger Lone og Anders for et rigtig godt samarbejde i de forløbne år.

Der var også en tak til alle de andre, som har hjulpet til og bakket op om foreningens arbejde, herunder suppleanterne til bestyrelsen, Henrik Frederiksen og Jens Møller samt Mogens West Hansen der fortsat hjælper med byggesager og Søren Bech der er foreningens revisor.

Alt i alt fandt formanden at vi i de 17 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.

Formandens beretning blev **godkendt**.

6: Gennemgang og godkendelse af årsregnskab 2021

Formanden præsenterede regnskabet (som var udsendt pr mail). Udgifter og indtægter giver et overskud på 89.000 kr. Egenkapitalen er ultimo 2021 830.000 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 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 har senest behandlet sagen 30.03.2022, og besluttet 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.). Man har også besluttet at gå i dialog med interessenterne på Næsset om de væsentlige detaljer i projektet herunder sikringsliniens placering og områdets udformning. Vi har endnu ikke fået nogen indbydelse, men bestyrelsen vælger dog at opfatte det som en positiv drejning i forhold til vores ønsker om at bevare udsigten og lægge sikringen tæt ved husene.

Spørgsmålet er hvad Næshusene kan gøre for at få en afklaring af dette meget vigtige spørgsmål om vores havudsigt og økonomi. Næshusene kan overveje selv at forsøge at 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.

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 bedt et ingeniørfirma om et forslag til klimasikring i kote 2,5 m.

Vores forslags vigtigste del er et 2,5 m dige mod Lillebælt, der inddrager nogle af de ideer til forskønnelse af fortærrænet 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 - ret tæt ved 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. Yder mere vil værdien som højvandssikring 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.

Debatten: Højvandssikring og bevarelsen af husenes havudsigt har meget høj prioritet blandt husejerne. Der var ikke stemning for at Næshusene skal gå selv i den nuværende situation og søge byggetilladelse til at lave sit eget dige eventuelt sammen med campingpladsen og restaurant Mågen. I stedet skal bestyrelsen sikre, at vi har vores eget forslag ajourført og parat i skuffen. Vi må afvente, hvad kommunen rent faktisk kan komme op med. I mellemtiden skal vi fortsætte informationsarbejdet om sagen, ikke mindst overfor politikere og borgere i Assens.

Med hensyn til afpudsning af vores eget digeprojekt udestår at blive enig om hvor langt ude fra husene diget skal placeres jf. prøvediget ved husene 33-37. Det er foreslået, at hver klynge på 3-4 huse kan finde en fælles løsning. Det er ikke noget problem hvis diget snor sig noget blot det er sammenhængene. Den kommende bestyrelse bør starte en sådan afklaring.

8: Opdateret vedligeholdelsesplan.

På bestyrelsens vegne fremlagde Mogens W. Hansen (69) 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. Der var forslag om at hensættelserne til tagbelægning fik en selvstændig konto.

9: Gennemgang og godkendelse af budget 2022 og budget 2023, herunder fastsættelse af kontingent.

Formanden genfremsatte forslag til budget for 2022 og 2023 (udsendt pr mail).

Kontingentet foreslås fastholdt på kr. 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.

Budgetterne for 2021 og 2022 blev vedtaget.

10: Valg af 2 medlem til bestyrelsen.

Efter tur afgik Sonnich Jensen (93) og Anders Møller Jensen (95). Anders Møller Jensen var villig til genvalg.

Anders Møller Jensen blev genvalgt og Per Boe (55) nyvalgt.

11: Valg af 1-2 suppleanter til bestyrelsen.

Sonnich Jensen (93) og Kenneth Madsen (91) blev valgt til suppleant for bestyrelsen.

11: Valg af revisor.

Søren Beck (99) blev genvalgt til revisor.

15: Eventuelt herunder orientering om aktiviteterne på Næsset:

Henrik Frederiksen (35) har fremsendt forslag til regler for hegn ved terrasserne for at holde hunde inde ved hjælp af mobile hegn, der kun opsættes, når der er aktuel brug for dem. Forsamlingen tilkendegav tilslutning til forslaget.

Til slut blev der udtrykt en stor tak til Sonnich Jensen for hans store indsat som formand for ejerforeningen gennem 14 år.

dato: 15. april 2022


Kenneth Madsen
dirigent

dato: 15. april 2022


Sonnich Jensen
formand