



Ejerforeningen Ferieprojekt Hvide Sande Sluse M.b.a

Bestyrelsens beretning juni 2021 – april 2022

Siden sidst:

I perioden har bestyrelsen holdt 10 møder, den 1. juli, 5. september, 28. oktober, 14. og 23. november, 16. december 2021 samt 13. og 20. januar, 24. februar samt d. 31. marts 2022. Alle møder er afholdt via Teams. Herudover har vi haft en ekstraordinær generalforsamling d. 28. november 2021 samt en ekstra-ekstra ordinær generalforsamling 8. december 2021. Referaterne fra disse møder kan alle findes på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen har i perioden bestået af formand Erik Clausen, bestyrelsesmedlemmer: Jørn Harbo Gramstrup, Bente Bertelsen, Lykke Nyholm Madsen, Marianne Holst Gydesen, Pia Holmsgaard, Niels Christensen og suppleant Henrik Egedal Kristensen.

Pia Holmsgaard ønsker at udtræde af bestyrelsen, og vi vil gerne takke Pia for det gode samarbejde.

Facaderenovering:

Det sidste år har den store og alt overskyggende opgave været facaderenoveringen, der har været mange udfordringer på vejen.

- I efteråret 2021 fik vi gennemført arbejdet med prøvefelterne, som desværre gav en del bekymrende fund. Derudover er udgifterne til træ steget 40-50% siden efteråret 2020. Konsekvensen var, at overslaget på renovering steg fra ca. 5.200.000 til 10-11.000.000. Alt det ved I, da vi behandlede det på vores ekstraordinære generalforsamling d. 28. november.
- Herudover har vi besluttet at få udskiftet de vinduespartier mod syd, hvor der er konstateret råd.
- Udbudsmaterialet blev sendt til 4 firmaer. Efter rundgang af byggeriet med de indbudte firmaer meldte et af firmaer fra. Vi havde håbet, at de rådne vinduer kunne reparerer, men de indbudte leverandører tilkendegav, at det var for omstændeligt at reparere vinduerne med rådgreb. De anbefalede, at vinduerne skulle udskiftes, det har vi taget til efterretning.
- Vi modtog tre tilbud, to der var meget tæt på hinanden samt et, der var markant højere.
- Det billigste tilbud var fra Maskinsnedkeriet Phønix. Brdr. Iversen ApS fra Varde, som er valgt til opgaven.
- Arbejdet er igangsat den 21. marts. Arbejdet vil betyde en del gener for ejerne og for udlejningsbureauerne. Vi takker Feriepartner og de øvrige bureauer for, at de vil være med til delvis at kompensere ejerne for manglende lejeindtægter.

Finansiering af facaderenoveringen:

- Nogle ejere har ønsket at betale kontant for renoveringen, mens andre ønsker at optage et fælles lån.
- I bestyrelsen har vi undersøgt forskellige muligheder for finansiering, som kan opfylde ovenstående model. Det er lykket at få bevilget et lån fra Nykredit til etape 1. Vi har forhåndsgodkendelse på lån fra Nykredit på etape 2 og 3.
- Det betyder, at vi siger farvel og tak for et godt samarbejde med Vestjysk bank og samtidig byder vi Nykredit velkommen som samarbejdspartner.

Holmslands Kilt Turistforening (HKT):

- HKT var byggherre på vores byggeri, og som nævnt på vores ordinære generalforsamling, havde vi anmodet kompensation i forhold til udskiftning af facadebrædder. På HKT's generalforsamling blev vores anmodning klart afvist. Rent juridisk har vi ingen rettigheder, men moralsk og etisk havde vi en klar forventning om en kulance erstatning fra HKT. Vi har meddelt HKT, at vi tager HKT's beslutning til efterretning med stor beklagelse.

Parkeringsforhold:

- På den seneste generalforsamling blev det bragt op, at det var uhensigtsmæssigt, at adgangsvejen foran nr. 14–21 blev brugt til parkering, der var bekymring om vejen var udlagt til brandvej. Det har vi undersøgt og konklusionen er, at vejen foran Slusen 14-21 er ikke en brandvej, så langt så godt.
- På den korte bane opsætter vi skilte med parkering forbudt. Når genopbygningen af hotellet er afsluttet, tager vi en dialog med Hotellets ejere om en mere langsigtet løsning. Vi vil gerne udvide med parkeringspladser og et dige med hjelme, så udsigten mod P-pladserne ved 14-21 fra Hotellet bliver pænere.
- Vi vil se på en mere optimal udnyttelse af den store parkeringsplads, men p.g.a. de store udgifter ifb med facaderenoveringen vil der kun blive tiltag, som kan medføre en minimal udgift. Projektet med et værksted i slusehuse look er sat på hold, i stedet er containeren isoleret og opdateret for et mindre beløb.

Diverse:

Vicevært og vedligehold af facader frem til renovering:

- Mange bygninger trænger til maling, og det er en udfordring for foreningen at få et firma til at påtage sig opgaven.
- Heldigvis har vi fået Jens Peter til at tage en del af opgaven. JP har malet hen over efteråret, og arbejdet fortsætter her i foråret. JP varetager det malearbejde, som kan udføres fra terræn og uden brug af stige. Vores udfordring er anden sal på to plans husene.
- En anden udfordring er "Må man male, hvis huset er udlejet?" Med den udlejningsprocent, der er i vores huse, samt hvilket vejrlig er forenelig med at male, har bestyrelsen givet JP besked om, at han skal male, selvom der er "folk" i husene, så må de klage til udlejningsbureauet. Og så tager vi den derfra. Vores læring er, at vedligehold må prioriteres.

El- og hybridbiler:

- Der kommer flere el- og hybridbiler. El- og hybridbiler kan **ikke** umiddelbart oplades via elnettet i vores bebyggelse. Vi har lavet et opslag, som kan ophænges i alle Slusehusene, så lejere informeres herom.
- Som konsekvens af de mange el- og hybridbiler er der flere ejere, der planlægger eller har opsat ladebokse. På foreningens hjemmeside er der en meget detaljeret beskrivelse, hvordan det bør gøres.

Renovation:

- Affaldsøen er etableret og fungerer rigtig godt. I november 2022 indføres næste step af kommunens affaldssortering.
- Vi har et tæt samarbejde med Langsand, og udbygningen af Langsand har medført en stor opgave i at få designet affaldspladsen, så den kan absorbere de mange nye boliger.

Hjertestarter:

- Vi har desværre fået afslag på en hjertestarter fra Trygfonden. Derfor har vi besluttet at købe en hjertestarter sammen med Langsand. Hjertestarteren er leveret, monteret og klar til brug.

Fast bopæl i Slusehusene:

- Enkelte har søgt kommunen om tilladelse til at have fast bopæl i Slusen. Kommunen har givet afslag. Den korte version er, at planloven forhindrer, at man må have fast bopæl i feriebolig i byzone.

Forsikringer:

- Vi har indgået en aftale med forsikringsmægler Willis Insurance. Deres opgave er at sikre, vi får de bedst dækkende forsikringer, og som samtidig er prismæssigt hensigtsmæssige.

Andet:

- Det har været en periode med rigtig mange møder, og mange opgaver, som har udfordret os undervejs. Vi har heldigvis hele tiden haft vores fokus på at få den bedste løsning for foreningen. Vi er gode til at udfordre og støtte hinanden i bestyrelsen, og vi er gode til at udnytte vores forskellige kompetencer.
- Og så vil vi takke ejerne for deres store opbakning. Vi er taknemmelige for jeres input og fremmøde ved de ordinære samt ekstraordinære generalforsamlinger. Vi er klar over, at der har været mange "trælse" informationer det sidste års tid.
- Tusind tak til hele bestyrelsen for godt samarbejde.