

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Lørdag, den 1. april 2023 afholdtes generalforsamling i Ejerforeningen Ferieprojekt Hvide Sande Sluse m.b.a. på Fiskeriets Hus, Hvide Sande med 31 (52 fremmødte) stemmeberettigede fremmødte.

Som dirigent valgtes i henhold til vedtægternes § 10 Mathias Møller Kristensen m jfr. § 7 konstaterede, at indkaldelsesvarslet på mellem 2 og 4 uger var overholdt, at indkaldelse var skriftlig og udsendt til medlemmerne torsdag d. 9. marts, at tid og sted var angivet, at dagsorden var angivet, at revideret regnskab og budget var udsendt sammen med indkaldelsen. Der er ikke modtaget yderligere forslag end bestyrelsens forslag i punkt 9 til behandling. Generalforsamlingen er således lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Der forelå dagsorden ifølge vedtægternes § 9:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for perioden april 2022 – marts 2023.
2. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor. Se vedhæftede " Årsrapport for Ejerforeningen Hvs.Sluse M.b.a.
3. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår. Se vedhæftede " Årsrapport for Ejerforeningen Hvs.Sluse M.b.a.
4. Valg af formand til bestyrelsen. Bestyrelsen foreslår genvalg af Erik Clausen (Slusen 2).
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Nuværende bestyrelsesmedlemmer:

Bente Bertelsen (Slusen 16), Jørn Harbo Gramstrup (Slusen 54), Lykke Nyholm Madsen (Slusen 42), Marianne Holst Gydesen (Slusen 41), Niels Christensen (Slusen 46), Henrik Egedahl Kristensen (Slusen 37)

Alle bestyrelsesmedlemmer genopstiller.

6. Valg af suppleant til bestyrelsen. Alvin Justesen (Slusen 23) genopstiller.
7. Valg af revisor og revisorsuppleant. Bestyrelsen foreslår statsautoriseret revisor Claus Christensen Bredvig, Beierholm.
8. Valg administrator. Bestyrelsen foreslår Beierholm Hvide Sande.
9. Behandling af indkomne forslag.

Bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen har fået rådgivende ingeniør Erik Borg til at udarbejde en 10-års drifts- og vedligeholdelsesplan for slusehusene. Erik Borg vil til generalforsamling kort gennemgå

hovedpunkterne. Det 10-årige vedligeholdelsesbudget vil blive udsendt efter bestyrelsens næste bestyrelsesmøde den 21. marts, ligesom hele drifts- og vedligeholdelsesplanen efterfølgende kommer til at ligge på vores hjemmeside.

På baggrund af drift- og vedligeholdelsesplanen vil bestyrelsen foreslå, at den årlige hensættelse til slusehusenes vedligeholdelse øges fra 1.000 kr. til 7.500 kr. pr. hus gældende fra 1. januar 2024

Ad

1. Formand Erik Clausen aflagde årsberetning for perioden april 2022 – marts 2023. Formanden blev suppleret af Niels Christensen i forbindelse med beretningens punkt om renovering af taget. Der var spørgsmål og her er svar:
 - Har bestyrelsen planer om at forlænge lejekontrakten med havnen? Ja vi har skrevet til havnen og har fået positiv en tilkendegivelse på en forlængelse på 15 år.
 - Har man en forventning om, at areallejen nedsættes efter et brev til havnebestyrelsen? Nej men bestyrelsen håber det kan forebygge markante stigninger fremadrettet.
2. Bente Bertelsen aflagde regnskab, hvilket godkendtes.
3. Bente Bertelsen forelagde budget, som blev taget til efterretning.
4. Erik Clausen (2) valgtes ved fredsvalg som formand.
5. Til bestyrelsen valgtes ved fredsvalg i øvrigt Bente Bertelsen (Slusen 16), Jørn Harbo Gramstrup (Slusen 54), Lykke Nyholm Madsen (Slusen 42), Marianne Holst Gydesen (Slusen 41), Niels Christensen (Slusen 46) Henrik Egedahl Kristensen (Slusen 37).
6. Ved fredsvalg valgtes Alvin Justesen Slusen 23 som suppleant.
7. Ved fredsvalg valgtes Statsautoriseret revisor Claus Christensen Bredvig. Ifølge sædvane valgtes ingen suppleant.
8. Som administrator valgtes, Beierholm, Hvide Sande.
9. Indkomne forslag:

Bestyrelsen har fået rådgivende ingeniør Erik Borg til at udarbejde en 10-års drifts- og vedligeholdelsesplan for slusehusene. Erik Borg gennemgik hovedpunkterne i planen.

- Det 10-årige vedligeholdelsesbudget er udsendt sammen med referatet fra bestyrelsesmøde den 21. marts.
- Drifts- og vedligeholdelsesplanen ligger på vores hjemmeside.

På baggrund af drift- og vedligeholdelsesplanen vil bestyrelsen foreslå, at den årlige hensættelse til slusehusenes vedligeholdelse øges fra 1.000 kr. til 7.500 kr. pr. hus gældende fra 1. januar 2024

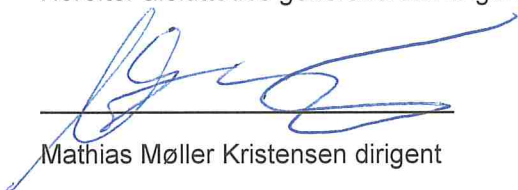
- Er maling af altaner inkluderet i facaderenovering? Nej, men Erik Borg er enig i at de bør males på et tidspunkt.
- Det er vigtigt at forstå at planen er en dynamisk plan der skal holdes ajourført.
- Hvordan har bestyrelsen tænkt sig at gennemføre planen rent praktisk?
 - Fase 1 er at få planen vedtaget, det er det vi skal nu.
 - Fase 2 er at få det praktiske arbejde organiseret, det er opgaven i bestyrelsen efter denne generalforsamling.

Drifts- og vedligeholdelsesplanen samt budgettet blev enstemmigt vedtaget.

10. Eventuelt

- Der var spørgsmål til alternative porte, er der nyt? Portene henhører under den enkelte ejer, bestyrelsen har dog besluttet at den nuværende beklædning skal fastholdes, jævnfør beretningen herunder.
- Lade standere – til el-biler er der nyt?
 - Der kommer lade standere op ved Feriepartners nye hus på Numitvej.
 - Der er netop opsat to nye lade standere ved butik 365.

Herefter afsluttedes generalforsamlingen.



Mathias Møller Kristensen dirigent



Erik Clausen formand

Bilag 1

Bestyrelsens beretning april 2022 – marts 2023

Siden sidst:

I perioden har bestyrelsen holdt 7 møder, d. 9. april, 9 juni, 18. august, 27 november, 26. januar, 21 februar og 21. marts 2023. Mødet d. 27. november blev afholdt i Fiskeriets hus de øvrige er afholdt via Teams. 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, Henrik Egedal Kristensen Lykke Nyholm Madsen, Marianne Holst Gydesen, Niels Christensen og suppleant Alvin Justesen.

Facaderenovering:

Igen har facaderenoveringen været den store og alt overskyggende opgave, der har været mange udfordringer på vejen. Vi har gjort os mange erfaringer under etape 1 som kommer etape 2 og 3 til gavn.

- Undervejs har der været udfordringer med forsinkelser og ekstra arbejder.
- Der afholdes byggemøder og tilsynsmøder hver uge. Erik Clausen og Niels fra bestyrelsen og Erik Borg deltager i alle møderne. Der tages mange store og små beslutninger.
- Vi har lært at klare kommunikation veje er vigtige og aftalt at:
 - Niels har kontakten til Erik Borg og entreprenør.
 - Erik Borg har kontakten til udlejningsbureauerne.
 - Erik Clausen har kontakten til ejerne.
- Forsinkelserne på etape 1 har medført, at renovering af gårdrummene i Slusen 5, 6 og 7 er udskudt til efteråret 2023.
- Fremadrettet vil entreprenøren sætte ekstra mandskab straks de kommer bagud.
- Ved etape 1 har der været en del ekstra udgifter i forhold til oprindeligt tilbud: Fibernet, dørhåndtag, mange flere vinduespartier med råd i karmtræet end forventet, inddækning af kabelskabe samt reparation af garageporte.
- Etape 1 er afsluttet og på trods af de mange ekstra omkostninger er det godkendte budget på 3,3 mio. kr., incl. moms, overholdt. (et minus på ca. 10.000 kr)
- Niels viste en Power Point med billeder fra etape 1 renoveringen.

Under et projekt som dette opstår der kreativitet, og i forbindelse med forberedelserne til etape 2 er der kommet flere ønsker til alternative løsninger bl.a. m.h.t. skydedøre fremfor almindelige altandøre. Der er brugt en del kræfter på at få koordineret disse ekstra arbejder. For god ordens skyld skal der understreges at ejerne selv dækker alle ekstra udgifter. De ejere der bestiller ekstra arbejder har modtage en ordrebekræftelse.

Etape 2 er opstartet, første blok er nr. 22-28. Derefter kommer Slusen 29-34 og efter sommerpausen Slusen 14-21.

Tagbrønde:

I forbindelse med gennemførelsen af facaderenoveringen, 1. etape er det konstateret, at vores tagbrønde i et stort omfang er i en kritisk tilstand.

- Der siver vand fra taget via skotrenden udenom tagbrønden og tagnedløbet og videre ned i vægkonstruktionen og forårsager råd.
- Under 1. etape er der foretaget en midlertidig reparation, der skønnes at have en holdbarhed på 3-5 år.
- I samarbejde med entreprenøren er der fundet en langtidsholdbar reparation.
- Vores entreprenør har tilbudt arbejdet udført til en pris på 2.331,25 inklusive moms pr. tagbrønd. Med i alt 225 tagbrønde bliver den samlede udgift 524.531,25 kr. inklusive moms.
- Det er besluttet at udføre den langtidsholdbare reparation i samme arbejdsgang, som facaderenoveringen af etape 2, da der til denne etape er opstillet stillads
- Etape 1 får udført den langtidsholdbare løsning i 2025, etape 3 i 2024.
- Arbejdet finansieres via vores vedligeholdelses opsparing.

Drifts- og vedligeholdelses plan:

- Bestyrelsen har igangsat udarbejdelsen af en drift- og vedligeholdelse af Slusehuse.
- Erik Borg er engageret til opgaven, og vi drager stor fordel af hans indgående kendskab til vores byggeri.
- Planen indeholder beskrivelser af vores byggeri og udenoms arealer, samt beskrivelser af hvad skal vedligeholdes, hvor ofte m.m. Planen kan findes på vores hjemmeside.
- Planen indeholder tillige et drift- og vedligeholdelsesbudget, som vi skal behandle senere på denne generalforsamling.
- En styrket indsats omkring vedligeholdelse har til formål at sikre, at Slusehusene fortsat fremtræder i god og præsentabel stand og, ikke mindst, sikrer at ejerens investering kan fastholde sin værdi.
- Erik Borg har konkluderet, at det nuværende niveau for vedligeholdelse vil, over tid, nedbryde konstruktionerne og medføre en ikke ubetydelig værdiforringelse

Porte:

- Den saltholdige luft i Hvide Sande medfører massiv rustdannelse og kræver grundig og hyppig vedligeholdelse. Men mange af de nuværende portes "mekanik" herunder motorer m.v. er stærkt medtaget. Vedligeholdelsen af portene er den enkelte ejers opgave.
- I forbindelse med udskiftningen af portenes facadebrædder fik en del huse problemer med deres porte efterfølgende. Det er blevet udbedret. Når vi kommer til etape 3 renoveringen vil den efterfølgende justering af porte blive foretaget.
- Niels har gennemført et meget grundigt researcharbejde m.h.t. ændring af de nuværende porte eller anvendelsen af en ny type porte. Bestyrelsen har dog besluttet, at portens beklædning skal være som nu.
- Jørn har uploadet info på hjemmesiden m.h.t. tips og trick til vedligehold af porte.

Diverse:

Arealleje:

- Vi er blevet pålagt en stigning på 7,5% på areallejen.
- Erik Clausen samt Kurt Adersen (formand for ejerforeningen Langsand) har haft møde med havnedirektør Poul Erik Jessen for at gøre opmærksom på vores uforståenhed overfor den meget store prisstigning på areallejen
- Erik Clausen og Kurt Adersen vil efter vores respektive generalforsamlinger skrive til havnens bestyrelse for at gøre opmærksom på vores uforståenhed overfor prisstigningen.

Parkeringsforhold:

- Der er udført mindre optimeringer m.h.t. parkeringspladser. Parkeringspladser til huse 20 og 21 er flyttet til den store parkeringsplads.
- Parkeringspladsen ved Kott er ændret fra 8 styk til 6 styk.
- Der er etableret en cykelparkering i hjørnet på P-pladsen.

Container

- Jørn, Alvin og Jens Peder har været flittige med at ombygge vores container til et slusehus værksted. Det har pyntet på området.

Renovation:

- Vores affaldssortering fungerer rigtig fint, det samme gør vores samarbejde med Langsand som vi jo deler affaldsøen med.

TV:

- WDR og ONE to nye tv-kanalerne installeres snarest.

Natur

- De yngre mænd i bestyrelsen har i efteråret ryddet en del hyben og gyvel væk fra området.

Andet:

- Det har været en periode med 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.
- Tusind tak til hele bestyrelsen for godt samarbejde.