



GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Lørdag, den 12. april 2025 afholdtes generalforsamling i Ejerforeningen Ferieprojekt Hvide Sande Sluse m.b.a. på Fiskeriets Hus, Hvide Sande med 28 (47 fremmødte) stemmeberettigede fremmødte.

Som dirigent valgtes i henhold til vedtægternes § 10 Mathias Møller Kristensen fra Thorninger jfr. § 7 konstaterede, at indkaldelsesvarslet på mellem 2 og 4 uger var overholdt, at indkaldelse var skriftlig og udsendt til medlemmerne mandag d. 24. marts, at tid og sted var angivet, at dagsorden var angivet, at revideret regnskab og budget var udsendt sammen med indkaldelsen. Forslag i punkt 9 til behandling er eftersendt onsdag d. 26. marts. Generalforsamlingen er således lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Der forelå dagsorden ifølge vedtægternes § 9:

1. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for perioden april 2024 – marts 2025.
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.
Erik Clausen (Slusen 2) ønsker ikke genvalg som formand.
Alvin Justesen (Slusen 23) opstiller som formand.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
Bestyrelsesmedlemmer, der genopstiller: Jørn Harbo Gramstrup (Slusen 54), Lykke Nyholm Madsen (Slusen 42), Henrik Egedahl Kristensen (Slusen 37).
Nuværende bestyrelsesmedlemmer, der ikke genopstiller: Marianne Holst Gydesen (Slusen 41), Niels Christensen (Slusen 46).
Følgende har tilbudt deres kandidatur til bestyrelsen: Jens Jacob Troensegaard (Slusen 24), Flemming Dahlqvist (Slusen 30), Jens Büssen (Slusen 31)
6. Valg af suppleant til bestyrelsen.
Erik Clausen (Slusen 2) tilbyder sit kandidatur som suppleant.
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.
"Afgravning af jordforhøjning foran Slusen 43, 44 og til dels 45" jævnfør materiale fremsendt onsdag d. 26. marts.

Ad

1. Formand Erik Clausen aflagde årsberetning for perioden april 2024 – marts 2025. Der var spørgsmål og her er svar:
 - Ros til vores nye hjemmeside, som gik live i går. Jørn redegjorde kort for indhold.
 - Ligger arbejdsdagen fast? Der er ikke fastlagt en fast dato, det vil den nye bestyrelse tage stilling til og melde ud snarest muligt vi ved det.
 - Tak til bestyrelse og byggeudvalg for det store arbejde ift. facaderenoveringen. Der var tillige ros for flot overholdelse af bygge regnskab.
2. Bente Bertelsen aflagde regnskab, hvilket blev enstemmigt godkendt.
3. Bente Bertelsen forelagde budget, som blev taget til efterretning.
 - Spørgsmål: Kan vi få forlænget arealleje perioden med havnen? Bestyrelsen har henvendt os til havnen for tre år siden for at få forlænget. Det fik vi afslag på, da der var en lang lejeperiode tilbage. Bestyrelsen vil ansøge om forlængelse om nogle år.
 - I henhold lejekontrakten med havnen kan lejen reguleres med netto index, fra 2022 til 2023 steg nettoprisindekset med 10%, areallejen blev "kun" øget med 7%.
4. Alvin Justesen (Slusen 23) valgtes ved fredsvalg som formand.
5. Til bestyrelsen valgtes ved fredsvalg i øvrigt Jørn Harbo Gramstrup (Slusen 54), Lykke Nyholm Madsen (Slusen 42), Henrik Egedahl Kristensen (Slusen 37), Jens Jacob Troensegaard (Slusen 24), Flemming Dahlqvist (Slusen 30), Jens Büssen (Slusen 31)
6. Ved fredsvalg valgtes Erik Clausen Slusen 2 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: "Afgravning af jordforhøjning foran Slusen 43, 44 og til dels 45".
 - Mads Høj Slusen 43 motiverede forslaget.
 - Forudsætning er OK fra havnen samt fra kommunen og andre relevante myndigheder.
 - To delt:
 1. Er det en opgave foreningen/bestyrelsen skal overtage spørgsmålet om muligheden herfor og projektet, hvis det kan lade sig gøre? Det blev enstemmig vedtaget, at foreningen overtager spørgsmålet herunder den nærmere udførelse, hvis det kan gennemføres.
 2. Hvilken holdning har foreningen til forslaget? Dirigenten anviste, at generalforsamlingen foretog en retningsgivende afstemning vedrørende foreningens holdning til det stillede spørgsmål/projekt. Ved håndsoprækning tilkendegav 21, at de var positive om projektet, mens der ingen var imod.
 - Mads assisterer og supplerer bestyrelsen med opgaven og oplyste, at der måske kunne opnås en fordelagtig pris igennem ham.
10. Eventuelt
 - Mads Høj Slusen 43: Vi har alle modtaget brev fra Vurderingsstyrelsen. Fristen for indsigelser på hans deklaration udløb i går. Mads opfordrer til at gøre indsigelser, da forslaget er baseret på referenceejendomme som ejer grunden. Vores bebyggelse er på lejet grunde, derfor kan de

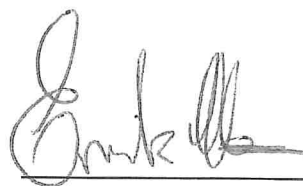
være værdisat for højt. Mads Høj har gjort opmærksom på dette generelt i forhold til vurderingerne, men ved ikke, om det giver sig til udtryk eller bliver taget til indtægt.

- Hvorfor må vi ikke som pensionister bo i sommerhusene? Vores ferieboliger ligger i byzone og er fastsat via lokalplan. Flere har søgt de sidste par år og fået afslag. Slusehusene er ferielejligheder og derfor ikke sommerhuse, hvorfor man ikke er omfattet af bestemmelserne.
- Henning Poulsen Slusen 41 – roste bestyrelsen for facaderenoveringen. Bestyrelsen blev rost ved stående ovation.³
- Slusen 11 har haft skadedyr, arten ukendt. Kommunen er kontaktet. Bestyrelsen er på sagen.

Herefter afsluttedes generalforsamlingen.



Mathias Møller Kristensen dirigent



Erik Clausen formand

Bilag 1

Bestyrelsens beretning april 2024 – marts 2025

Siden sidst:

I perioden har bestyrelsen holdt 6 ordinære møder, d. 11. april, 3. juni, 27. august, 5. oktober, 5. december samt d. 1. marts. Der er tillige afholdt et ekstraordinært møde d. 23. marts. Møderne afholdt d. 5. oktober og d. 1. marts blev afholdt i Fiskeriets hus. De øvrige møder er afholdt via Teams. Referaterne er fremsendt via mail til ejerne.

Bestyrelsen har i perioden frem til 12. januar 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.

Bente har i december 2024 solgt sit Slusehus og måtte derfor udtræde af bestyrelsen. Derfor har vi afholdt et ekstraordinært møde d. 12. januar, hvor bestyrelsen konstituerede sig idet suppleant Alvin Justesen indtrådte i bestyrelsen.

Facaderenovering:

- Igen har facaderenoveringen været en stor og ressourcekrævende opgave. Vi har gjort os mange erfaringer under etape 1 og 2 som er kommet os til gavn under etape 3.
 - Facaderenoveringen af 3. etape er forløbet rigtig godt og uden forsinkelser.
 - Mange flere vinduer og døre end oprindelig vurderet er udskiftet.
 - Der er ikke konstateret yderligere overraskelser i byggeperioden.
- Facaderenoveringen blev endelig afsluttet den 10. oktober 2024. Der har været i fremragende samarbejde med entreprenøren og rådgiveren.
 - Mangelliste vedrørende 3. etape er udarbejdet og alle mangler er udbedret.
 - 1 års gennemgang af 2. etape, mangelliste er udarbejdet og alle mangler er udbedret.
 - Vi skal huske, at 1 års gennemgang af 3. etape er senest den 10. oktober 2025.
- Niels vil vise en PowerPoint med billeder fra etape 3.
 - Byggeregnskabet endeligt afsluttet. Der blev et samlet underskud på 240.648 kr.
 - Foreningens likviditet på driftsbudgettet er så positiv, at bestyrelsen har valgt at finansiere underskuddet via driftsbudgettet.

Drifts- og vedligeholdelse:

- Tilbage i 2023 fik vi udarbejdet og vedtaget en drifts- og vedligeholdelsesplan.
 - I år har bestyrelsen arbejdet på at få implementeret en proces der sikrer vi følger planen.
 - Der er udarbejdet en procesbeskrivelse som skal sikre at drift- og vedligeholdelses aktiviteter beskrevet i drift- og vedligeholdelsesplanen bliver gennemført, så bebyggelsens standard fastholdes.
 - I procesbeskrivelsen er beskrevet ansvarsfordeling, årshjul for aktiviteter, økonomi opfølgning samt dokumentation for udførte aktiviteter.
 - Herudover er der udarbejdet et årshjul for vores servicemand, som inkluderer udvalgte aktiviteter fra planen. Servicemandens årshjul afprøves i 2025.
- Aktiviteter planlagt ifølge drifts- og vedligeholdelsesplanen:
 - Under fase 1 af facadeprojektet blev det konstateret at tagbrøndene var fejlkonstrueret således at tagvand kunne sive ind i konstruktionen. Alle er udbedret inkl. nr. 1-4 samt 8-13, som er udført uge 14 og 15 2025.
 - En stor og vigtig post i planen er malearbejde. Vi har haft udbudt malearbejdet for facaderne i årene 2026-28 blandt 3 indbudte malerfirmaer. Firmaet som har udført malearbejdet i facaderenovering har givet det laveste tilbud. Tilbuddet er på 515.000 kr. og er indenfor

- vedligeholdelsesbudgettet som er vedtaget af generalforsamlingen og er derfor accepteret. Ifølge planen skal vest og syd facader af husene 1-13 skal males i maj 2026.
- Der skal monteres drypnæser over vinduer på stueetager i to etagers husene (nr. 14-34). Der samler sig vand øverst på karmtræet. Det kan på længere sigt betyde, at vinduets levetid vil være betydeligt kortere. Arbejdet udføres i efteråret.
 - Den årlige gennemgang af bebyggelsen blev udført i januar og flere små ting blev fundet, der er igangsat udbedring af disse. En enkelt observation (fuger i skorsten) kræver yderligere undersøgelser.

Arbejdsdag:

- For første gang har der været afholdt arbejdsdag, hvor alle ejere var inviteret.
 - Dagen blev afholdt lørdag d. 26.10.2024 kl 10-15.
 - Dagen var en stor succes, vi var lidt over tyve aktive deltagere. Vi fik ryddet gyvel, hyben og meget mere.
 - Vi vil fremadrettet planlægge arbejdsdage, dels er det et værdifuldt bidrag til vedligeholdelse af vores smukke område. Herudover er det smadderhyggeligt.

Diverse:

Vej- og parkering:

- De store huller i vejen ved nedkørslen er udbedret. Den totale udgift var 32.000 kr og udgiften er delt med Feriepartner/HTK og Kott.
- Der er etableret en parkeringsplads ved Slusen 28.

Kystsikring:

- Efter omfattende stormskader på stien og kystsikringen har Kystdirektoratet næsten afsluttet udbedringen. Vi konstaterer med glæde, kystsikringen ikke blot er udbedret, men også forbedret med en mere optimal stensætning.

Antenne anlæg:

- I efteråret havde vi lynnedslag i tv-stationen. Forsikringen har betalt udgiften.
- Her i foråret har vi haft stormskade på anlægget.

Renovation:

- Helt overordnet fungerer renovationspladsen godt. Der har været små udfordringer som hurtigt er løst.
- Det samme gør samarbejdet om renovationspladsen med vores nabo forening Langsand.
- Der er afholdt møde med kommunen om optimering mht tømninger og der forventes en besparelse.

Hjemmeside:

- Vores hjemmeside er under opdatering, det har været en mere omfattende opgave end forudset, men vi forventer hjemmesiden vil være tilgængelig i løbet af 2. kvartal.

Andet:

- Bestyrelsen vil takke ejerne for deres store opbakning.
- Tak til hele bestyrelsen for samarbejdet.