

Referat fra generalforsamling 5. marts 2016 kl. 15.00 i Sea West

Deltagerantal:	42 fremmødte - 27 huse repræsenteret af 107
Mødeindkalder:	Allan Bernhard (formand)
Referent:	Michael Bergerud (sekr.)
Øvrig bestyrelse:	Peter Nowack (næstformand), Henrik Thomesen (kasserer), Irvin Christensen (ikke til stede)

Dagsorden:

I overensstemmelse med vedtægternes § 10 er dagsorden følgende:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for 2015.
3. Årsregnskab 2015 samt budget 2016 fremlægges til godkendelse.
4. Vedtagelse af årligt ejerbidrag.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt 1. og 2. suppleant. På valg er Henrik, Irvin og Peter - alle villige til genvalg
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag iht. vedtægterne.
8. Eventuelt.

Referat iht. dagsorden:

1. Peter Nowack blev valgt som dirigent.
2. Bestyrelsen fremlagde årsberetning, der blev godkendt.

Bestyrelsens beretning for 2015:

Generelt

Overordnet så har 2015 være et godt og problemfrit år for vores ejerforening. God økonomi og efter vores opfattelse er vores huse og områder i en pæn høj standard.

Kommunikation med Seawest-Centret

Vi har en god kommunikation med ledelsen i Seawest-Centret, som primært sker på Dayz orienteringsmøder, hvori hele bestyrelsen som udgangspunkt deltager i. I 2015/16 har vi deltaget i orienteringsmøder den 2. marts 2015, 18. august 2015 og 12. januar 2016. I skulle gerne alle have modtaget referater fra disse møder.

Vi er generelt meget positive overfor Seawest-Centrets forskellige tiltag og planer om udviklingen af Centret. Vores oplevelse er at Seawest-centret nu gør meget mere for at udvikle Centret og højne udlejningen end for år tilbage. Det er utrolig vigtigt for os husejere at Seawest-Centret tror på en god fremtid for Centret og dermed gerne vil investere penge i udviklingen heraf.

Seawest-Centret

- Ny hjemmeside – skulle være mere brugervenlig og frem for alt god på tlf/Ipad.
- Indretning i Centret - flyttet kaffe og Isbar og ombygning af købmandsforretningen.

- Planer om nye tiltag (aktiviteter på den anden side af vejen, "luksus-huse" mv.).
- Generelt gode gæsteanalyser.

Udlejning

- Stigning i ejerafregninger på 19,1% (skipperhuse) - positivt at udviklingen har vendt.
- Ejerformidlingsordning – ca. 50 husejere fra Seawest er med i ordningen.
- Ny prisstruktur (ejerafregning) fra 2017 – Dayz vil præsentere denne for bestyrelserne senere i 2016.

Økonomi

Økonomien hang fint sammen i 2015. Der var balance mellem indtægter og udgifter og årets resultat endte på et plus på 7.553 kr. Der var ikke store afvigelser fra det udarbejdede budget for 2015, hvor den største post klart er 'TV/internet', som dækker over halvdelen af udgifterne (ejerbidraget). Den post, som varierer mest, er posten 'Vedligeholdelse'. Den bærer lidt præg af, at i 2015 blev de sidste rækker af skipperhuse malet. Denne post forventes lidt mindre i 2016, hvor der ikke er større vedligeholdelsesarbejder planlagt. Se regnskab 2015 og budget 2016 for de eksakte tal. Vi forventer et resultat i 2016 i samme størrelsesorden som i 2015.

Foreningens egenkapital udgør 1.091.097, som er hensat til fremtidig vedligeholdelse. Det er penge, som er sparet op i tidligere år, og som pt. anses for tilstrækkelige, så derfor indstiller vi til, at bidraget til ejerforeningen er uændret i 2016. Når det bliver nødvendigt at tære yderligere på egenkapitalen til vedligeholdelse, vil det til den tid være nødvendigt at hæve bidraget, så der igen bliver sparet op til fremtidig vedligeholdelse, forudsat at de øvrige udgifter ligger på samme niveau som i dag.

Huse - Forsikring – skader

Forsikring. Der blev indhentet 2 tilbud på ny forsikring, da det gamle selskab ikke ville forsikre mod svamp fremover. Begge de nye ville med selvrisiko på ca. 3500 kr. forsikre mod svamp - også den type, som Topdanmark ikke ville dække. Vi valgte sammen med afdeling C Thisted forsikring som vores nye selskab. Police er lagt ind på hjemmesiden. Afd. B blev i Topdanmark.

I forbindelse med gennemgang var der lister og brædder på i alt 11 huse, der skulle skiftes – før overtagelse af forsikringen. Alle reparationer er udført og vi forventer, at der også fremover vil komme enkelte reparationer – som er almindelig råd eller svamp til et beløb, der ligger under selvrisikoen. Nogle af reparationerne skyldes en dårlig konstruktion på husene. Blikstykke lægges ind. Andet skyldes almindelig vedligeholdelse.

Alle reparationer bliver udført af Blåbjerg tømrer og snedkerforretning.

Malerarbejde er afsluttet i 2015 (det vil sige, at de sidste rækker blev malet udvendigt).

Der har været klage over malingen - det er aftalt, at maleren besigtiger når foråret kommer, og selv om firmaet er gået konkurs - vil ny indehaver formentlig reparere uden beregning.

Tagbehandling skal igen foretages i år - der er indhentet tilbud. Vil ske i marts, april eller maj.

Der forventes ikke større beløb til udvendig vedligehold ud over det her nævnte.

Der er et hængeparti omkring stakitterne, som ind til videre pletmales af Connie, der passer yderområderne.

Områder og vedligehold

Vi har fortsat et godt samarbejde med Connie Høj, som vi har ansat til at passe vore udearealer.

Det drejer sig om vintertiltag, gødskning, beskæring af hyben og buske, græsslåning, oprydning, tømning af skraldespande, vedligeholdelse af områderne med natursten foran husene, maling af stakitter samt pyntning af brøndringe m.m.

Prisen for vedligehold af udearealer ligger på samme niveau som sidste år. Da Connie Høj har hævet timebetalingen, må vi forvente, at prisen vil stige i løbet af 2016.

Connies arbejde sker i samarbejde med receptionen, så hun f.eks. ikke slår græs når der er udlejning.

Birketræerne mod vest står på vores grund og de skal på et tidspunkt beskæres men vi tager også hensyn til naboerne i området og stiller sagen i bero indtil videre.

Kommentarer til beretningen:

Glas og kumme:

130E: Er glas og kumme dækket i den ny forsikring? Svar: Ja – policen dækker op til 25000,- kr – se vores hjemmeside – men den dækker ikke inventarglas såsom komfur, spejl, dvs. ting man tager med sig når man flytter (160E).

Brædder og svamp:

132F: Vil udskiftning til vedligeholdelsesfri brædder betale sig? De er ikke problemfri (138H). 160E: De vedligeholdelsesfri er det kun næsten – ikke helt. Efter en årrække ser de forvitrede ud. Bestyrelsen vil undersøge nærmere.

160E: Korksvampe, som vi har haft, viser sig indenfor 10 år – så dem får vi ikke ret meget mere.

Træer og beskæring:

138H: Birketræerne griser og skygger – ned med dem.

138B: Hyld 3-4 meter høj udenfor terrassen bør fjernes. Svar: Bestyrelsen vil gøre Connie opmærksom på den

Maling og pletskader:

158B mfl.: Vinduesrammer o.a. har fået pletskader efter sidste malerrunde – der skal gøres noget.

Der mangler stadig maling af stakitter – Svar: Connie vil pletmale dem.

Vinduespudsning:

Vi vil aftale tidspunkter med vinduespudseren og lægge det ud på hjemmesiden, så ejerne ikke risikerer at de selv pudser lige inden han kommer.

3. Årsregnskab 2015 samt budget 2016 blev godkendt og vedtaget enstemmigt (27 af 27 tilstedeværende stemmer).

4. Ejerbidrag kr 9.000 blev vedtaget – ingen imod.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen samt 1. og 2. suppleant.

Medlemmer:

Henrik, Irvin og Peter blev genvalgt og Allan og Michael fortsætter.

Suppleanter:

Som 1. suppleant blev valgt den samme som sidste års 2. suppleant: Søren Ipsen, hus 150 C, familie.ipsen@stofanet.dk tlf 21253438.

Som 2. suppleant blev valgt Kjeld Holm Nielsen, hus 130 E, Dybbølgade 13, 6400 Sønderborg, holm-nielsen@bbsyd.dk, tlf 20234491.

6. Valg af revisor

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab H. Martinsen, Varde blev genvalgt.

7. Indkomne forslag iht. vedtægterne

1. Forslag fra 146E om, at bestyrelsen kommer med oplæg til debat samt budget vedrørende etablering af cykelhuse/skure.

Forslaget blev forstået som aflåselige cykelskure til ejernes cykler. Til det blev det sagt, at det kun er en god ide hvis hele centret også synes det er en god ide – og at det i givet fald må blive i form af et fælles, større skur et eller andet sted på området og ikke som et større antal mindre skure tilknyttet hvert enkelt hus eller husrække. Forsamlingen stemmer altså nej til forslaget, men bestyrelsen vil overgive ideen til SW-ledelsen og tage forslaget op ved næste dialogmøde.

8. Eventuelt.

1. Om grill (Peter):

Sea West vil fjerne alle sten- og små kuglegriller i løbet af foråret. Store griller som Weber o.a. vil blive stående – men ejerne opfordres til at afhente dem. Alle griller vil blive opbevaret til og kan afhentes efter aftale.

Det har nemlig været et æstetisk og praktisk problem for centret, at der er stor forskel på grillene – nogle har en kæmpe betongrill, andre små rustne almindelige grill og nogle flotte Weber-grill –samt at gæsterne vilkårligt henter og bytter hos hinanden. Centrets løsning er, at de selv anskaffer og udlejer grill efter gæsternes ønske.

Man kan læse om det i referat fra seneste dialogmøde her

<https://mail.google.com/mail/u/0/#search/referat/152cadd12133b296?projector=1>

2. Forslag fra 154A om velkomstbrev til nye ejere:

Som ny ejer kan man godt savne en velkomstmail, der orienterer om diverse forhold omkring ejerforeningen og centret. SVAR: Nye ejere skal snakke med Sea West og herigennem få vores hjemmeside og kontakt til bestyrelsen o.a.

3. Mørklægningsgardiner

Det er et problem at der ikke er mørklægningsgardiner i husene. Lige nu har vi individuelle løsninger eller ingenting – og det er nødvendigt at finde en løsning. Bestyrelsen mener det vil være bedst med en fælles samlet løsning og vil tage sagen op med SW – igen.

4. TV og internet:

Det er et problem, at Stofa/Internet og Flex-Control lukker ved ejerskifte (136C ny ejer).

Når den tidligere ejer har haft en anden (store) pakke, lukker Stofa forbindelsen og Flex-Control virker heller ikke – og der er en masse bøvl i den forbindelse. Hvad har vi som ejere krav på?

SVAR (Henrik): Vi har kollektiv aftale og betaler samlet over ejerbidraget, men det ved Flex-Control ikke – og det er problemet. Men nye ejere skal huske at de aldrig skal betale noget ud over det den kollektive indbetaling.

Foreningen har en fast TV-pakke, der betales kollektivt – standardforeningspakken – og den skal man ikke røre ved, for det kan give problemer.

Referat slut