

Mødereferat fra generalforsamling lørdag den 3. februar 2018 kl. 13.00 i Action House, Industrivej 1, 9480 Løkken.

Formanden Jes Berg Gertsen startede med, at byde de i alt 73 deltagere fra 34 huse incl. den samlede bestyrelse velkommen og gik herefter over til dagens program jfr. nedenstående.

Referent: Claus Søndergaard

Dagsorden:

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Bestyrelsens årsberetning**
- 3. Årsrapport for 2017**
- 4. Budget 2018**
- 5. Behandling af indkomne forslag**
- 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen**
- 7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen**
- 8. Valg af revisor**
- 9. Status på evt. ændring af Lokalplanen**
- 10. Eventuelt**

Referat:

1. Valg af dirigent

Claus Søndergaard blev valgt til dirigent og kunne konstatere at generalforsamlingen var lovlig indkaldt den 13/12-2017 dvs. 6 uger før d.d., afholdt inden udgangen af april måned og afholdes i Løkken-Vrå Kommune (nu Hjørring Kommune).

Den 11/1-2018 er årsrapport 2017 og budget 2018 udsendt til samtlige medlemmer af foreningen.

2. Bestyrelsens årsberetning

2.1. Formanden gennemgik kort hvad der er passeret i 2017 og væsentlige opgaver der venter i 2018.

Ultimo 2017 var det med stor beklagelse, at bestyrelsen fik beskeden om, at bestyrelsesmedlem Niels Voss pga. alvorlig sygdom måtte trække sig fra bestyrelsen med omgående virkning. Efterfølgende trådte 1. suppleanten Søren Salling Overgaard ind i bestyrelsen og han præsenterede sig selv til sidst under dette punkt.

Sæsonen har igen i 2017 forløbet roligt men vejret har ikke været med os. Det eneste minus har været cykeltyverier fra Laksen.

Arbejds- og golfdagen Kr. Himmelfartsdag havde tilslutning af ca. 35 deltagere hvor Frank igen havde sørget for godt vejr og hvor der både blev løst en masse opgaver, men hvor der også blev tid til det sociale i foreningen.

Vedr. samarbejdet med vores leverandører giver dette nogle udfordringer særligt på priserne, som bl.a. bliver presset op pga. væksten i byggeriet, hvilket så igen presser foreningens budget. Formanden takkede sine fire bestyrelseskollegaer og ikke mindst Niels Voss for samarbejdet og det store stykke arbejde de alle yder for foreningen, samt en håndfuld andre medlemmer som ad hoc har hjulpet bestyrelsen i året.

Kompetenceudvikling af bestyrelses- og ledelsesarbejdet vurderes at være en fordel mht. de opgaver der er i bestyrelsen udover daglig drift omkring bygnings-, vej-, grønne områder mm. Her tænkes investeringsmæssige vedligeholdelses planer, lokalplaner, økonomi i samme o.m.a.

Derfor arbejdes der pt. med, om der kan laves nogle backing projektgrupper, som ad hoc kan supplere bestyrelsen.

Formanden vil under pkt. 9 give en status på evt. ændringer af Lokalplanen.

2.2. Frank Vangsgaard gennemgik de grønne områders vedligeholdelse i 2017, herunder at samarbejdet med Pandrup Rengøring og Haveservice er forløbet efter planen og at det er aftalt at de fortsætter i 2018.

Pt. er der nogle udfordringer med muldvarpeskud, men at krigen fortsætter.

De største udfordringer i året har helt klart været vejret både for haveservicefirmaet og foreningen. Det er særligt overfladevandet lige før Laksen, der døjes med.

2.3. Frank Vangsgaard suppleret af Uffe Vithen gav en tilstandsrapportering af vores bygninger. Gelændere er udskiftet på alle planlagte Golfhuse og Strandhuse. Skipperhusenes gelændere er påbegyndt skiftet ultimo 2017 og de resterende skiftes i foråret 2018.

Zinkinddækning af top på skillevæggene er fortsat i 2017 og fremdeles i 2018.

Vandindtrængen i husene syntes nu også løst på nær en enkelt undtagelse

Mht. maling af husene som forventes opstartet i 2018 og de kommende år, fremlægges under budget 2018.

Limtræsbjælker og bærende søjler forventes skiftet på nogle af Golfhusene i 2018.

Algebehandling af husene m.m. er bestilt og udføres når vejret er hertil.

Slidlaget på vores veje, som skulle være lagt nogle år efter vejene blev anlagt kan nu ikke udskydes længere og påbegyndes i 2018. Yderligere fartdæmpning på Laksen og Hornfisken vurderes anlagt ved samme lejlighed. Grusvejen fra rundkørslen og hen til Laksen tilhører ikke foreningen, men vedligeholdes løbende af os.

2.4. Ib Bie gennemgik forløbet af renovationen for 2017, som næsten har forløbet efter planen og tømningsskalendareren. Vi er blevet bedre til at få skubbet affaldet ud til siderne i molokkerne, så de er fyldt op ved tømningen. Der er opsat og udsendt flyers, der anviser placering af genbrug og dermed mindsker antallet af tømninger af husaffald.

Bestyrelsens årsberetning blev godkendt.

3. Årsrapport for 2017

Kasserer Uffe Vithen gennemgik den reviderede årsrapport for 2017, som bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse d.d.

Årets resultat udgør kr. 8.401, budget kr. 0 og sidste år kr. -22.996. Årets resultat svarer stort set til budget på alle posterne og der henvises særligt til bygningsvedligeholdelse på kr. 353.938 som specificeres i note 2. Ultimo året udgør egenkapitalen incl. henlæggelser kr. 824.752.

Årsrapporten blev godkendt.

4. Budget 2018

Kasserer Uffe Vithen gennemgik budgettet for 2018, samt langtidsbudget med vedligeholdelsesplaner for årene 2018-2030.

Udgifterne for 2018 forventes næsten som for 2017, på nær henlæggelsen til vedligeholdelse som stiger med kr. 150.000.

Budgettet lægger optil en stigning i fællesudgifterne til foreningen på ca. 10,5% gældende fra 1/1-2018. Dette er 3% højere end det tidligere forventede og skyldes nævnte stigninger i håndværkerpriserne.

De seneste tre indhentede tilbud på maling af husene ligger imellem 2,4 og 2,8 mio. og er en væsentlig stigning ift. tidligere indhentede tilbud. Dette har fået bestyrelsen til tænke anderledes og i vedligeholdelsesfrie materialer fra f.eks. Cembrit som blev fremlagt på mødet og som gav en god diskussion. Det aftaltes, at bestyrelsen arbejder videre med dette og får priser hjem herpå, som efterfølgende forelægges for ejerne.

Budgettet blev godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag

Der var ingen forslag indkommet.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Der var genvalg til Frank Vangsgaard og nyvalg af Søren Salling Højgaard.

7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Som 1. suppleant blev valgt Lars Uttrup og som 2. suppleant blev valgt Kjeld Emil Damsgaard.

8. Valg af revisor

Som revisor genvalgte statsautoriseret revisor Henrik R. Christensen, revisionsfirmaet Christensen & Kjær, Odder.

9. Status på evt. ændring af Lokalplanen

Jes og senere Morten Larsen fremlagde en status omkring det område der i dag ejes af ApS af 28. Maj 2009. Jes oplyste, at vi efter et noget forvirrende forløb er blevet tilbudt at købe arealet for "kr. 1,00". Kommunen er indstillet på, at indgå i et positivt samarbejde omkring en løsning. Det er vurderingen, at vi overordnet er strategisk enige med myndighederne. Foreningen har ingen midler til finansiering, så vores tilgang til en forhandling ligger økonomisk indenfor den rammeaftale, som blev opstillet på generalforsamlingen i 2016, plus de herlighedsfordele, der kan ligge i, at vi får væsentlig indflydelse på den kommende lokalplan. Generalforsamlingen godkendte, at bestyrelsen arbejder videre med et færdigt oplæg til videre godkendelse. Morten Larsen præsenterede et spændende "naturkort" over området og viste flere forskellige naturoplevelser.

10. Eventuelt

Henrik Andersen bad til sidst om ordet, for at give store roser til bestyrelsen for det store stykke arbejde de udfører til vores alles bedste og for at vi har et område hvor der er styr på "sagerne".

Til slut takkede formanden for fremmødet og for en god og konstruktiv generalforsamling igen i år.


Dirigent