

Ekstraordinær generalforsamling for Bro Strandpark d. 16. November 2025 kl. 12.00 i Kulturrummet ved Aktivitetscenteret i Brenderup.

1. Som dirigent vælges administrator Alan Fyrstenberg (AF) og referent er Hanne Bjørnhart (HB - medlem af bestyrelsen og ejer af hus nr. 49)

2. Mødet er indkaldt med godkendt varsel og dagsorden er godkendt.

Administrator AF orienterer om, at der er fremmødt repræsentanter for 27 huse inklusiv bestyrelsens 5 medlemmer og der er fremsendt 33 svar med fuldmagter til administrator.

3. Baggrund for indkaldelse til ekstraordinær GF.

Formand Troels L. Lolck (TLL) orienterer om digesagen i form af årsagen til selve digesagen, digets beliggenhed samt relevante emner fra både selve sagen og selve afgørelsen fra Nævnenes Hus. Der orienteres desuden omkring praksis på området. Der orienteres om muligheder i sagen i form af enten A: reetablering af diget eller B: at anlægge en sag ved domstolene, herunder økonomi, fordele / ulemper ved de to muligheder samt konsekvens.

Hans Hansen (HH) fra bestyrelsen gennemgår indhentede tilbud fra to entreprenører og krav til selve reetableringen.

4A. Debat om digesagen med mulighed for afklarende spørgsmål fra de fremmødte ejere, hvor efter det overgår til afstemning.

5A. Afstemning om digesagen.

For reetablering af diget afgives 27 stemmer, der er indkommet 33 fuldmagter for reetablering af diget= 60 stemmer for reetablering af diget. For at anlægge sag ved domstolene afgives 0 stemmer. Der ingen, der undlader at stemme.

Det er således enstemmigt vedtaget, at bestyrelsen arbejder videre med reetablering af diget.

Kort pause.

4B på dagsordenen er tennisbanen.

Jim S. Muusmann (JSM) fra bestyrelsen orienterer om og redegør for baggrund omkring tennisbanens tilstand og tidligere renovering. Der er indhentet tilbud på hhv. renovering af eksisterende bane eller etablering af ny bane med kunstgræs. JSM redegør for fordele og ulemper ved begge tilbud.

Derefter debat om tennisbanen og mulighed for afklarende spørgsmål fra de fremmødte ejere, hvorefter det overgår til afstemning om

2. Etablering af ny bane eller

1. renovering af eksisterende bane

5B. Inden den endelige afstemning drøftes ved administrator AF, om der jv. foreningens vedtægter kræves 2/3 flertal på grund af beløbets størrelse til etablering af ny bane. Det vurderes dog, at der kun kræves stemmeflertal på mødet, da beløbene på renovering/ ny bane er sendt ud med dagsordenen og således kendt for alle foreningens medlemmer.

For forslag 2 om etablering af ny bane afgives 13 stemmer for og 14 fuldmagter= 27 stemmer for.

For forslag 1 om renovering af eksisterende bane afgives 12 stemmer for og 15 fuldmagter= 27 stemmer for, hvilket giver stemmelighed.

Derefter fremkommer endnu 2 fuldmagter afgivet til hhv. formanden og en fremmødt ejer, som kan stemme for dem og som ikke er talt med. Derfor ny afstemning.

Ved forslag 2 afgives nu 14 stemmer for og 14 fuldmagter= 28 stemmer for.

Ved forslag 1 afgives nu 13 stemmer for og 15 fuldmagter= 28 stemmer for.

Der er således fortsat stemmelighed og det besluttet, at emnet udsættes til næste generalforsamling i april 2026. Dette betyder, at banen således ikke forventes renoveret / etableret inden næste års sæson starter.

6. Under eventuelt drøftes kort Vurderingsstyrelsen fastsættelse af grundværdier i foreningen og ejer af nr. 199 redegør for udfordringer med fordelingen af matrikel 12bv på 24 huse i foreningen. AF og TLL redegør for bestyrelsens arbejde og udfordringer med at sende en fælles klagesag til Vurderingsstyrelsen. HB (hus nr. 49) orienterer om, at de som ejer selvstændigt har sendt klage til Skatteankenævnet over Vurderingsstyrelsen fordeling. HB afventer svar fra Skatteankenævnet.

Der bliver stillet et kort spørgsmål om blomster på grunden ned til engen.

Der bliver stillet et forslag om skilt med "Fiskeri forbudt" på badebroen.

Der bliver stillet et forslag om smæklås til lågen til tennisbanen.

Derefter rundes mødet af og der takkes for godt fremmøde og god ro og orden under mødet.

Venlig hilsen
Hanne Bjørnhart
Referent

(medlem af bestyrelsen og ejer af hus nr. 49)

Mail: bestyrelse@brostrandpark.com

Ejerforeningen Bro Strandpark

www.brostrandpark.com



EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

EJERFORENINGEN BRO STRANDPARK

D. 16. NOVEMBER 2025

BESLUTNING OM DIGET

Sagsfremstilling og overvejelser
ved Bestyrelsen

BAGGRUND FOR FORSAMLINGEN

Formål med præsentationen

At skabe et klart beslutningsgrundlag for generalforsamlingen om håndtering af et påstået nedlagt dige på matrikel 12bv.

Baggrund og afgørelser

Redegørelse for sagen, herunder afgørelsen fra Slots- og Kulturstyrelsen, bestyrelsens klage over afgørelsen til Nævnenes Hus og afgørelsen fra samme.

Mulige handlemuligheder

To muligheder for beslutning:

Reetablering af diget - eller anlæggelse af retssag mod afgørelsen.

Beslutningens betydning

Generalforsamlingen skal træffe en kvalificeret beslutning om den videre proces baseret på informationerne fra forsamlingen i dag.



BAGGRUND FOR SAGEN

Sagens fokus og område

Sagen handler om en påstået nedlæggelse af et dige BD.082.728 på vores fællesareal ved matrikel 12bv i perioden fra 2002-2004.

Kommunens afgørelse

Middelfart Kommune har afslået en ansøgning om lovlig dispensation baseret på museumsloven §29a for nedlæggelsen af diget.

Myndighedsklagenævnets beslutning

Miljø- og Fodevareklagenævnet (Nævnenes Hus) stadfæstede kommunens afgørelse og påkræver reetablering af diget som beskyttet struktur.

Mulighed for retlig behandling

Afgørelsen kan ikke påklages administrativt, men kan indbringes for domstolene inden for seks måneder - som anført i indkaldelsen.



HVOR ER DIGET PLACERET?

Kort over digets placering i den vejledende registrering over beskyttede diger.



CENTRALE PUNKTER FRA AFGØRELSEN

Beskyttelse efter museumsloven

Diget er beskyttet efter museumsloven §29a, og dokumenteret på historiske kort og luftfotos fra før 1992.

Kulturhistorisk betydning

Diget har stor kulturhistorisk værdi og udgør et vigtigt element i landskabet, der skal bevares.

Afvisning af dispensation

Rekreative og økonomiske hensyn kan ikke begrunde dispensation, og der er ikke fundet særlige omstændigheder til undtagelse.

Krav om reetablering

Afgørelsen pålægger reetablering af diget med en restriktiv praksis inden for området.



CENTRALE PUNKTER FRA KLAGEN

Manglende bevis for dige

Bestyrelsen påpeger, at træækker på fotos ikke beviser digets eksistens, hvilket svækker klagens grundlag.

Kritik af afgørelsens begrundelse

Klagen fremhæver, at afgørelsen er tyndt begrundet, og der er vundet hævde på den nuværende tilstand.

Myndighedspassivitet og lokalplan

Bestyrelsen anfører myndighedspassivitet, da lokalplan B77 godkendte parkeringsplads på digets placering.

Kommunens erstatningsansvar

Bestyrelsen mener kommunen er erstatningspligtig, da foreningen handlede i god tro. Nævnet afviste dette.



KRAV TIL REETABLERING AF DIGE

- Fjernede eller ændrede diger skal bringes tilbage til den oprindelige tilstand (fysisk lovliggørelse).
- Det er til enhver tid ejers ansvar at lovliggøre forholdet, og Slots- og Kulturstyrelsen fører tilsyn med, at dette sker.
- Kommunen kan kun give tilladelse til ændring i særlige tilfælde, og praksis er meget restriktiv. Økonomiske eller rekreative hensyn er ikke tilstrækkelige begrundelser.
- Overtrædelse kan medføre bøde.



HVORDAN SKAL VI REETABLERE?

Styrelsens vejledning:

Diget opbygges til en bredde på 3,0 meter og en højde på ca. 0,8 meter, da jorden med tiden vil sætte sig. Diget skal tilklappes til en fast og stabil form, fx med bagsiden af en maskinskovl. Højden måles fra markoverfladen, og grøfter eller forsænkninger medregnes ikke.

Vi anbefaler, at diget opbygges af råjord eller anden næringsfattig, ugødet jord fra lokalområdet.

Råjorden kan skaffes ved at grave en grøft på den ene side eller begge sider af diget, hvor muldlaget afgraves, råjorden optages, og muldlaget herefter kastes tilbage i grøften. Det kan være en god idé at kontakte det lokale kulturhistoriske museum med arkæologisk ansvar, inden grøften graves.

Historiske markdiger har generelt haft grøfter på den ene eller begge sider, hvorfor styrelsen påskønner at sådanne grøfter etableres. Det skal imidlertid understreges at krav til højde og bredde ikke inkluderer eventuelle grøfter. Ved tilsyn vil højden blive målt fra den nuværende markflade, og bredden måles på selve digevolden.

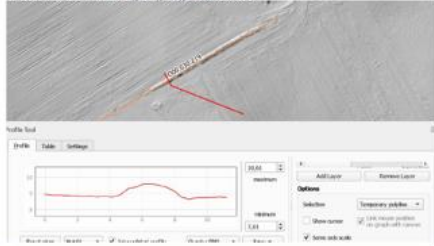


HVORFOR 80 CM.?

Beregning af højde- og breddekrav til anvendelse ved reetablering

Når en digestrækning er fjernet uden forudgående dispensation og dermed uden at myndighederne har haft mulighed til at opmåle diget, er det praksis, at Slots- og Kulturstyrelsen anvender sammenlignelige diger til udarbejdelse af reetableringsmål. I dette tilfælde er taget udgangspunkt i diget D00.030.219 beliggende i skellet af matrikel nr. 6n og 12f. Ved hjælp af Danmarks Højdemodel er udtaget 2 tværsnit af diget. Her har diget en gennemsnitlig højde på mindst 0,65 meter og en bredde på 3,0 meter. Der tillægges en overhøjde på 20 %, da det reetablerede dige forventes at synke. Det reetablerede dige skal derfor opbygges til en højde på mindst 0,8 meter

Tværsnit af det sammenlignelige dige D00.030.219



HVAD KOSTER DET?

BM Bogense A/S

Overslag 110.000 kr. incl. moms
Incl. landmåler

Ronæs Entreprenør



Overslag 90.000 kr. incl. moms
Excl. landmåler est. 10.000 kr.

MULIGHED A – REETABLERING AF DIGET

Overholdelse af myndighedskrav

Løsningen følger Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse og sikrer lovmæssig overensstemmelse.

Estimerede omkostninger

Reetablering af diget koster cirka 100.000 kr., hvilket gør det til en økonomisk overskuelig løsning.

Ingen risiko for retssag

Muligheden eliminerer risikoen for yderligere sagsomkostninger og retlige konflikter.

Hurtig og sikker proces

Proces kan afsluttes hurtigt uden retssag, hvilket gør det til den mest sikre løsning ifølge bestyrelsen.



MULIGHED B – RETSSAG MOD AFGØRELSEN

Retssagsproces og omkostninger

Retssag kræver juridisk bistand og udarbejdelse af stævning med samlede procesomkostninger omkring 60.000 kr. plus evt. ekstraudgifter.

Lav sandsynlighed for sejr

Sandsynligheden for at vinde sagen vurderes til kun 5%, hvilket gør retssagen risikabel for ejerforeningen.

Retshjælp via foreningens forsikring er ikke sandsynlig!

Usikkerhed og økonomiske konsekvenser

Sagens varighed og udfald er usikre, og et tab af sagen kan føre til yderligere økonomiske tab for ejerforeningen.



MULIGHED

OMKOSTNING

RISIKO

A: Reetablering

Ca. 100.000 kr.

Lav

B: Retssag

Ca. 60.000 kr. + stævning +
evt. anke

Meget høj (<5% chance for
at vinde)

Bestyrelsens anbefaling

Vælg mulighed A

Begrundelse: Lav
risiko, klar afgørelse

Sammenligning og bestyrelsens anbefaling

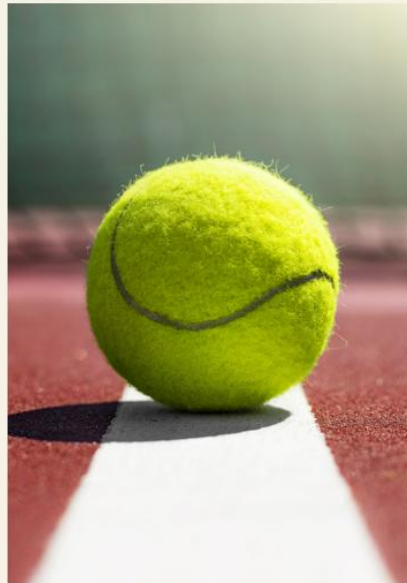


EKSTRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I EJERFORENINGEN
BRO STRANDPARK

D. 16. NOVEMBER 2025

– BESLUTNING OM TENNISBANEN

Sagsfremstilling og overvejelser
ved Bestyrelsen



BAGGRUND FOR FORSAMLINGEN

Formål med præsentationen

At bestyrelsen får mandat til at igangsætte renovering af Bro Strandparks tennisbane.

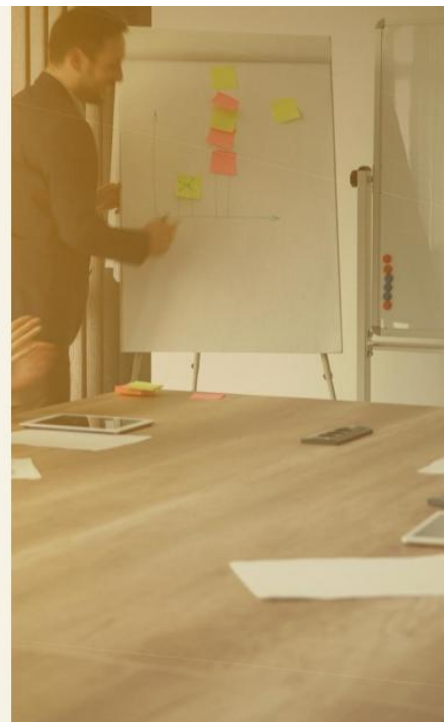
Baggrund

Tennisbanen i Bro Strandpark er i flere år forfaldet, hvilket har medført begrænset brug og stigende vedligeholdelsesudgifter. Bestyrelsen har derfor indhentet to konkrete tilbud fra firmaet *Plan B*:

Mulige handlemuligheder

Renovering af den eksisterende bane

Etablering af en helt ny bane med moderne kunstgræs



FORSLAG 1: RENOVERING AF EKSISTERENDE BANE

Indhold

Afrensning af banen (højtryksspuling og fejning)

Efterfyldning med in-fill sand (3–4 tons)

Opsætning af nyt tennisnet

Fordele

Markant lavere omkostning

Ulemper

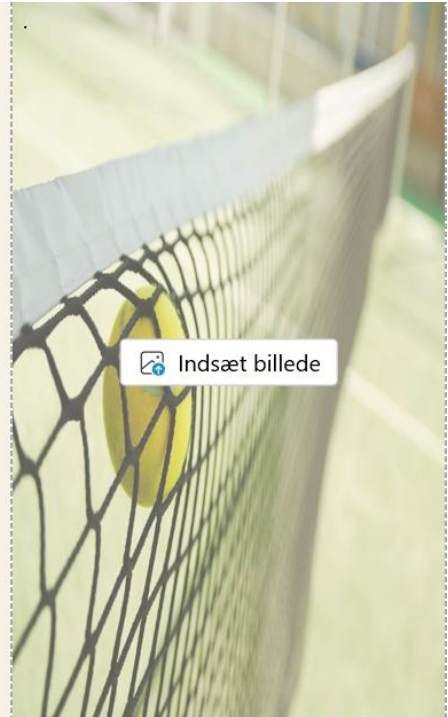
Eksisterende lavninger og ujævnheder kan ikke udbedres pga. det nuværende kunstgræs

Kortere levetid (estimeret ca. 10 år)

Banens udseende vil fortsat fremstå mindre harmonisk i forhold til Bro Strandparks samlede udtryk

Pris

Kr. 46.000 ekskl. moms / kr. 57.500 inkl. moms



FORSLAG 2: ETABLERING AF NY TENNISBANE MED KUNSTGRÆS

Indhold

Fuld fjernelse af eksisterende kunstgræs (ca. 11 ton inkl. sand)

Reparation og nivellering af underlaget, så ujævnheder fjernes

Nyt kunstgræs med linjer, sandfyld (ca. 10 tons), nye stolper og nyt net

Fordele

Markant forbedret spillekomfort

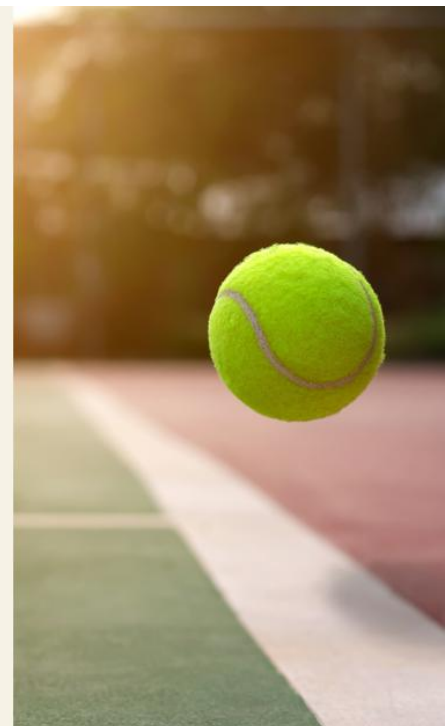
Længere levetid (25+ år)

Minimal løbende vedligeholdelse

En flottere og mere harmonisk bane, der matcher Bro Strandparks øvrige standard

Ulemper

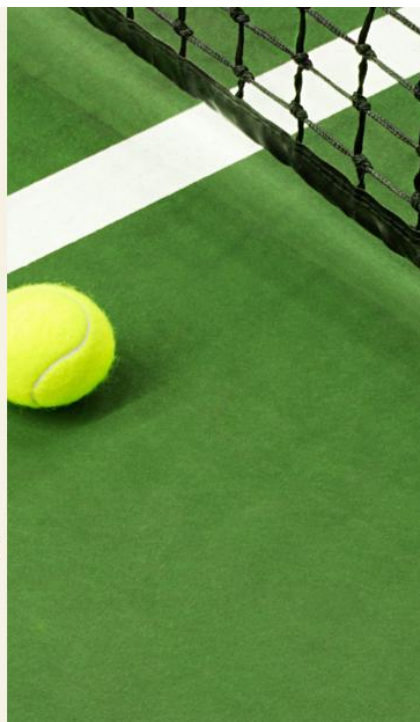
Højere anlægsomkostning



FORSLAG 2: ETABLERING AF NY TENNISBANE MED KUNSTGRÆS
BESTYRELSENS ANBEFALING

Pris (Plan B)

Bortskaffelse og udbedring af underlag:	kr. 16.000
Kunstgræsbane inkl. montage:	kr. 89.225
Nye stolper og net:	kr. 8.000
Arbejds løn:	kr. 55.000
Subtotal (momspligtigt):	kr. 168.225 (eks moms)
TOTAL:	kr. 210.281,25 (incl moms)



ØVRIGE FORHOLD

Begge løsninger kræver 3–4 dages arbejde på området
Der skal sikres adgang til strøm og vand i perioden
Mulighed for overnatning på stedet efter behov

