

Referat af generalforsamling i Bro Strandpark, søndag den 26. april 2026 kl. 13.00 i Brenderup Forsamlingshus.

Efter indkaldelsen var der følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetæller
3. Valg af referent
4. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.
5. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab og status til godkendelse
6. Bestyrelsens fremlæggelse af driftsbudget for regnskabsåret.
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor og revisorsuppleant
10. Indkomne forslag
11. Eventuelt

Ad pkt. 1: Bestyrelsen har foreslået administrator Alan Fyrstenberg, og denne blev valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt på den foreskrevne måde, så generalforsamlingen var lovlig.

Ad pkt. 2: Bestyrelsen har foreslået Ketty Krogh Damgaard (229), og denne blev valgt.

Ad pkt. 3: Bestyrelsen har foreslået Lis Hævdholm (21) og denne blev valgt.

Ad pkt. 4: Formand Troels Linderoth Lolck fremlagde bestyrelsens årsberetning suppleret af de øvrige bestyrelsesmedlemmer for hver deres ansvarsområde.

Først blev der budt velkommen til nye ejere, der er følgende:

Tove Lykkegård (201)

Irene og Henrik Iversen (121)

Claus-Martin Nielsen (225)

Sanne Mikkelsen (33)

Flemming og Susanne Højholdt (75)

Rikke og Niels Vestergård (221) to sidstnævnte ejer i forvejen hus i foreningen

Jan og Gerda Wagner Johansen (217)

Karen Margrethe og Per Nielsen (35)

Ditte Jørgensen og Aleksandar Dimitrijevic (239)

Bestyrelsen har arbejdet ud fra at have en klar ramme og ansvar for at efterleve vedtægter og beslutninger fra generalforsamlingen. De har faste procedurer for at få overblik og kontinuitet. Dette bruges som vejledning og de har fleksibel fordeling af arbejdsopgaver, så alles kompetencer bliver udnyttet bedst muligt.

De har fokus på at sikre et pænt og ensartet udtryk i Bro Strandpark samtidig med, at man anerkender, at husene bruges forskelligt, og de skal have respekt for dette for at få et velfungerende område.

Bestyrelsens arbejdsfordeling har været følgende:

Bjarne Hansen (243) har ansvar for grønne områder, opfølgning på gartnerkontrakt og igangsætning af ekstra opgaver.

Hans Hansen (233) har support til grønne områder og malerarbejde. Mailhåndtering, nyhedsbreve og hjemmesiden.

Jim Sjørsløv (207) har teknisk og øvrigt tilsyn. Diverse ad hoc-opgaver og større anlægsprojekter.

Hanne Bjørnhart (49) har referater, malerarbejde og administrative opgaver, samt arbejdsdagen.

Troels Lolck (61) har koordinering af bestyrelsesmøder, økonomi, forsikring, jura og kontakt til advokat.

Der har været afholdt 9 bestyrelsesmøder siden sidste ordinære generalforsamling, og referater er sendt ud til alle, og er lagt på hjemmesiden.

Større arbejdsopgaver har været:

Maling af 18 huse

Dige sagen

Vurderingssagen

Ekstraordinær generalforsamling i efteråret

Tilbud på tennisbane

Mange vedligeholdelsesopgaver

Opfølgning på tilstand af huse forud for maling

Gløgg og æbleskiver ved julelys i flagstang

Arbejdsdagen

Angående vedligehold af grønne arealer har der været løbende opfølgning på anlægsgartner Holmegårds arbejde, hvor der overordnet set er tilfredshed med det udførte arbejde og samarbejdet.

Sidste år blev indgået en 3-årig kontrakt til fast pris, og ekstraarbejder bliver udført efter konkret tilbud, hvilket fungerer godt.

De har fokus på balance mellem helhedsindtryk, økonomi og konkret behov.

Der blev i 2025 malet 18 huse som planlagt. Af ekstraarbejde blev der malet postkasser og gelænder ned til stranden. Bord/bænkesæt er anbragt samme sted. Samarbejdet og kvalitet har været meget positivt.

I 2026 skal der males 20 huse, og de forventer opstart inden for et par uger. Der er indhentet nyt tilbud, og der er en prisstigning på ca. 3 %, hvilket er meget rimeligt.

Administrativt er der udsendt velkomstbreve til nye ejere. Der er behandlet godt 400 mails siden ordinær generalforsamling 2025, udsendt 10 nyhedsbreve, tilrettet skiltning ved indkørslen på grund af oprettelse af ny adgangsvej. Der er indkøbt ny lyskæde til julebelysningen. Der er modtaget en gavecheck på 10.000 kr. fra Feriepartner, og den er målrettet til forskønnelse i området. Desuden gennemgang af Facebook, som ikke styres af bestyrelsen.

Teknisk har der været nedtagning og opsætning af badebro, samt en udbedring, der skal foretages inden den bliver sat op i uge 18. Den tages ned igen i uge 38/39.

Legepladsen er blevet eftersat og der er udført service, hvilket også gør sig gældende for hjertestarter.

Der er udskiftet pærer i området og anlagt ny beplantning ved tennisbanen. Der er mange planter, der er gået ud i vinter og der skal ske udskiftning på to områder mere til efteråret.

Antenneskuret er blevet rensat for gamle ledninger/antenner.

Der er blevet lagt fliser under de opstillede borde/bænkesæt.

Man har kæmpet med at få bekæmpet bjørneklo og japansk pileurt, der er invasive arter og skal holdes væk. Desuden har der været mange muldvarpeskud, der skulle reageres på.

Kystsikring er blevet udført i samarbejde med naboerne i området.

Dige sagen havde sin opstart for flere år siden, hvor Slots- og kulturstyrelsen bad os retablere et påstået dige, som angiveligt skulle være blevet fjernet for mere end 20 år siden, nemlig før der skete bebyggelse af vores område.

Bestyrelsen modsatte sig kravet og har brugt en del tid på klageskrivelser både til styrelsen og til kommunen. Efter afslag på dispensation blev den indbragt for Nævnenes hus uden positivt udfald, da Museumsloven er stort set ufravigelig. På den ekstraordinære generalforsamling i efteråret 2025 blev det besluttet, at der ikke skulle anlægges retssag, og herefter begyndte man at igangsætte opførelse af dige. Først måtte man søge Kystdirektoratet om tilladelse til at opføre diget, da det lå for nær på kystbeskyttelseslinjen. Derefter søgte man om tilladelse og fik dispensation til gennembrud af diget for en etableret gangsti. Arbejdet blev sat i gang den 13. april og er nu afsluttet.

Det er gennemført efter myndighedernes krav, er sket rettidigt og ansvarligt og mangler nu kun den endelige dokumentation fra landinspektør for at Slots- og kulturstyrelsen kan give den endelige godkendelse.

Udgiften til anlæg af diget beløber sig til godt 100.000 kr.

Vurderingssagen.

I øjeblikket er det således, at kun en mindre del af husejerne betaler ejendomsskat for fællesarealerne, som er grønt område, der bruges af alle. Det er tinglyst, at disse arealer hører til disse huse (24 stk.) som er den første del af byggeriet. Middelfart kommune kan ikke ændre på dette.

Bestyrelsen mener at dette er et problem, da fællesarealerne er til glæde for alle, og det er urimeligt, at det ikke deles ligeligt blandt alle 86 huse.

Bestyrelsen har henvendt sig til advokat for at få en løsning på problemet, og har indhentet tilbud i første omgang på, at områderne tinglysningsmæssigt bliver overført til Ejerforeningen, der så skal stå som adkomsthaver og betale ejendomsskatten, hvorefter denne bliver betalt via fællesudgifterne. Foreningen har en god økonomi og kan klare det uden ekstrabetaling fra husejerne.

Herefter blev stillet en række spørgsmål fra forsamlingen, bl.a. fra Gerda (217) om det nyetablerede dige, hvor Troels Lolck forklarede, at bestyrelsen havde arbejdet gennemgribende med dette gennem flere år og søgt de muligheder, der var for at undgå at skulle etablere dette meningsløse dige, men på generalforsamlingen sidste år blev besluttet, at man ikke skulle anlægge retssag, men indrette sig efter Slots- og Kulturstyrelsens krav.

Per (199) rejste spørgsmålet om ejendomsvurderingen, hvorefter det for tiden er således, at de første 24 udstykkede ejendomme betaler grundskyld af fællesarealerne, da kun disse er anført som medejer af det.

Jan (205) spurgte hvad det betød rent økonomisk, og om overførsel af disse arealer til ejerforeningen betød, at ejerforeningen ville få større udgift.

Svaret var, at de 24 huse nu betaler i omegnen af dobbelt så meget i grundskyld som resten, men bestyrelsen har henvendt sig til advokat for at få foretaget en berigtigelse. Der er fremkommet to forskellige priser fra advokatfirmaet Trolle, der har behandlet sagen fra start,

og bestyrelsen er indstillet på, at gå med det laveste beløb på 10- 15.000 kr. for at få arealerne overført til ejerforeningen. Hvis dette gennemføres, betyder det en større udgift for ejerforeningen, som skal betales ligeligt af alle 86 huse via deres kontingent.

Hanne (49) oplyste, at de havde klaget over deres værdiansættelse til Skatteankestyrelsen, og der var fremkommet svarskrift fra Vurderingsstyrelsen, der har erklæret sig enig i, at det burde fordeles på alle 86 huse, da alle har lige stor ejerandel af hele grunden. Men Vurderingsstyrelsen ønskede ikke selv at ændre ansættelsen. De forventer en afgørelse om 6-12 måneder.

Finn (209) efterspurgte en liste over de 24 huse, der bærer byrden for tiden, og fik oplyst, at det var de 24 huse, der først blev bygget, og bestyrelsen vil lægge skitsen på hjemmesiden, så alle kan se den.

Vedrørende udvikling af etape 2 og 3 af vedligeholdelsesplan kunne man ikke sige noget om den tidsmæssige udstrækning, da denne er meget vejrafhængig jf. gartneren.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

Ad pkt. 5: Regnskabet er udsendt til alle og blev gennemgået af administrator, hvorefter det blev godkendt.

Ad pkt. 6: Troels Lolck oplyste, at man havde udarbejdet en budgetprognose for de næste 3 år for at kunne se udviklingen, og man indtil videre forventede at kunne holde kontingentet uændret. Opstillingen blev vist på skærm, men vil også blive lagt på hjemmesiden.

Dette budget betyder, at bestyrelsen foreslår uændret kontingent for næste år, således at der skal betales 7.000 kr. pr. halvår i alt 14.000 kr.

Kontingentet blev godkendt.

Ad pkt. 7: Valg til bestyrelsen.

Hanne Bjørnhart (49)

Jim Sjørlev Muusmann (207), og

Bjarne Hansen (243), der alle er medlem af nuværende bestyrelse erklærede sig alle villige til at modtage valg, og blev genvalgt med klapsalver.

Ad pkt.8: Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Klaus Wunsch (73) er villig til genvalg og blev valgt

To kandidater meldte sig til den ledige post, henholdsvis Mads Michaelsen (71) og Jan Vagner (217), og disse havde lejlighed til at udtale sig om baggrunden for deres opstilling.

Efter skriftlig afstemning blev resultatet, at Mads Michaelsen blev valgt med 41 stemmer mod 5 stemmer til Jan Vagner. Mads Michaelsen er herefter valgt som suppleant for en 1-årig periode.

Ad pkt. 9: Valg af revisor og revisorsuppleant

Revisor Ketty Krogh Damgaard (229) er villig til genvalg

Revisorsuppleant Christian la Cour (253) er villig til genvalg.

Begge blev genvalgt til de respektive poster.

Ad pkt.10: Indkomne forslag.

Forslag nr. 1.

Per (199) redegjorde for sit forslag, hvorefter at alle tiltag som ikke er i overensstemmelse med regelsæt bringes i orden, uanset hvem der har udført det og hvornår.

Fra salen blev der efterspurgt eksempler på, hvad det drejede sig om, og Per forklarede at det var for at bevare det ensartede præg, at man har opstillet ret skarpe krav for, hvad der er tilladt at ændre ved husenes udvendige facade, og f.eks. flisebelægning.

Lis (21) bemærkede, at nogle forhold kunne være udført for så lang tid siden, at der var vundet hævd på den tilstand, eller det kunne være, at regler var blevet ændret efterfølgende, så udførelsen havde været lovlig oprindelig, f.eks. ved opsætning af lamper.

Troels Lolck oplyste, at bestyrelsen er opmærksom på, at de fælles regler, der er nedfældet i den tinglyste vedtægt, skal overholdes og vil skride ind, hvis man bliver opmærksom på nogle forhold, der ikke er i orden. Det er forhold mellem bestyrelsen og den enkelte ejer og man vil optage en dialog, der skal sikre en god og respektfuld forhandling.

Efter nogen debat mundede forslaget ud i, at man anbefalede husejere at spørge bestyrelsen inden man begyndte at foretage nogle ændringer. Det var ikke naboen, man skulle spørge til råds.

Forslag nr. 2 fra bestyrelsen omhandlende reparation/ udskiftning af tennisbanen.

Forslaget med angivelse af priser efter indhentede tilbud blev genstand for debat. For en stor del gående på delte meninger om, hvor meget tennisbanen blev benyttet og af hvem. Det blev

af Per (199) fremhævet at tilbudsgiver på den gennemgribende udskiftning efter deres hjemmeside var et I/S, der beskæftigede sig med anlæg af minigolfbaner.

Vedrørende garanti for 25 års holdbarhed forespurgte Lis (21) om man ville sikre sig en bankgaranti for i givet fald at opfylde sin garantiforpligtelse.

Forslaget om man skulle arbejde videre med den mindre renovering contra den store udskiftning blev sat til skriftlig afstemning.

Resultatet heraf var, at 22 stemte for den mindre renovering, mens 24 stemte for den store udskiftning.

Resultatet er herefter, at det er op til bestyrelsen at arbejde videre med den foretrukne løsning.

Ad pkt.11: Eventuelt hvorunder alt kan drøftes, men intet vedtages.

På vegne af den samlede bestyrelse rettede Troels Linderoth Lolck helt særlig og stor tak til **Alan Fyrstenberg**, som gennem mange år har varetaget rollen som administrator for Ejerforeningen Bro Strand.

Formanden ønskede ham alt det bedste fremover og overrakte en vinkurv.

Formanden bød velkommen til Alans afløser **Beatrice**, som overtager rollen efter Alan.

Dirigenten hævede herefter forsamlingen.

For referat

Lis Hævdholm

Administrativ tilføjelse til referatet

Med henvisning til referatets punkt 4 kan det oplyses, at de 24 huse som er pålagt grundskyld af det store fællesareal (Matr. 12bv) er følgende husnumre:

19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 195, 197, 199 og 201

Med henvisning til referatets punkt 6 henvises der til hjemmesiden under menupunkt Ejerforeningen/Økonomi, hvor det nævnte budget ligger under sin egen genvejsknap.

5/5/2026 / hh