Referat af generalforsamling 2023

Ejerforeningen Bro Strand, CVR-nummer 35295062

I henhold til vedtægternes pkt. 7.1. indkaldtes til ordinær generalforsamling søndag den 23. april 2023 kl. 13.00 i Brenderup Forsamlingshus, Brenderupvej 22, 5464 Brenderup.
Inden generalforsamlingen var der frokost fra kl. 12.00 til 13.00.

Dagsorden:
1. Valg af dirigent.
Bestyrelsen foreslår administrator Alan Fyrstenberg.
Alan Fyrstenberg bliver valgt.
Dirigenten konstaterer, at generalforsamlingen er rettidig indkaldt og dermed lovlig og beslutningsdygtig.

2. Valg af stemmetæller.
Bestyrelsen foreslår Peer Mørkholm (243).
Peer Mørkholm bliver valgt.

3. Valg af referent.
Bestyrelsen foreslår Thomas Gram Jensen (63).
Thomas Gram Jensen bliver valgt.

4. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
Formand Christian la Cour (253) aflægger beretning til generalforsamlingens godkendelse.

Formandens beretning:

”Der er sket meget gennem det sidste år”.

”Vi har valgt at opretholde fokus på at bibeholde udtryk for Bro Strandpark og skabe rammerne for en god trivsel. Uanset om man bruger sit hus som sommerhus, lejer det ud, bor her fast eller er lejer”.

”Vores tilgang til arbejdet i bestyrelsen har været, at bestyrelsesmedlemmerne har opgaver, som de har kompetencer til og som den enkelte ønsker at engagere sig i”.

”Her kommer nogle nedslag fra året, der er gået":

- **Opstart OK Nygaard:**
  - Efter en lidt tung opstart har vi nu fundet rytmen. Der er blandt andet udarbejdet et årshjul, som vi kan følge op på.
- **Maling af 20 huse:**
  - Krav før opstart: Tørt og nat-temperatur på min. 10 grader.
  - Situationen: Tørt, men koldt -> Sen opstart og inddragelse af juli med ekstra bemanding.
  - Konklusion: Det er umuligt at planlægge og melde faste tider ud.
- **Sociale arrangementer:**
  - Afsøgning af interesse for medlemsdrevne arrangementer. Umiddelbart ingen interesse.
- **Ny metode til håndtering af mails:**
  - Mails fordeles til relevant person i bestyrelsen, der hurtigt kan følge op og besvare.
- **Flagning:**
  - Revision af praksis. Mulighed for flaglaug afprøvet med elektronisk kalender. Ingen interesse. Nu fri afbenyttelse. Hejser man flaget, er man ansvarlig for at tage det ned igen inden solnedgang.

Referat af generalforsamling 2023

- **Klipning af hæk, hegn og buske:**
  - Beskåret for meget ved en fejl. Udarbejdet oversigt til sikre forståelse.
- **Blomsterengen:**
  - Behov for reetablering. Hans og Peder på inspirationstur.
- **Overtagelse af ansvar fra Middelfart Kommune for hegn ved indkørsel:**
  - Hegn er beskåret og usunde træer fjernet.
- **Hegn med nabo mod øst:**
  - Dialog med nabo og beskæring af hegn.
- **Oprensning af søer.**
  - Regler afsøgt i Middelfart Kommune, hvorefter alle søer er renset og affald fjernet.
- **Ny indkørsel:**
  - Opfølgning på Middelfart Kommune. Afklaring forventes efter sommeren.
- **Ny forsikring:**
  - Tidligere forsikringsmægler foreslog nyt forsikringsselskab med dårlige betingelser. Vi valgte ny forsikringsmægler og Sønderjysk Forsikring som nyt forsikringsselskab.
- **Tinglysning:**
  - Efter lang proces fandt vi endelig en løsning, der muliggjorde en tinglysning af vedtægtsændringerne fra december 2020.
- **Udarbejdelse af ordensregler:**
  - Ordensregler er stadig en del af vedtægterne. Men vi har nu udarbejdet et sæt ordensregler, der tilgodeser vedtægternes bestemmelser, således det er lettere at kommunikere disse.
- **Håndværkslisten:**
  - Vi har informeret firmaer på håndværkslisten om, at vi forventer den rette service til husejerne i foreningen, hvis de fortsat skal stå på listen.
- **Tilsyn med legeplads og fitnessudstyr:**
  - Tilsyn foretages nu årligt, således vi overholder kravene.
- **Mange vedligeholdelses-opgaver.**
- **Overholdelse af ordensregler og fælles ansvar for området:**
  - Vi appellerer til overholdelse af ordensregler, således de der gør, ikke føler uretfærdighed.
- **Paradistræer, bær og klipning:**
  - Vi har arbejdet på at finde en løsning, således der ikke kommer så mange bær
- **Nyt grus.**
  - Nyt grus fordelt så godt som muligt over hele området.
- **Budget, budgetopfølgning og prognose:**
  - Der er konstant fokus på budget og budgetopfølgning, således økonomien holder.
- **Arbejdsdag:**
  - Planlægning og afholdelse af arbejdsdag.

Spørgsmål/bemærkninger til formandens beretning:

(71) Beskæring af paradisæbletræerne har ikke været i orden.
Svar: Bestyrelsen følger op på det til næste beskæring.

(21) Det er ikke en fejl fra tinglysningskontoret, der skabte udfordringer med tinglysningen. Den private ejendomsret skal altid respekteres. Derfor blev pragraf 13.5, der omhandler at en ejer, som har sat sit hus til salg ikke er valgbar, ikke tinglyst.
Svar: Formanden enig.

(25) Bliver træerne ved Strandgårdsvej genetableret?
Svar: Det er der endnu ikke taget stilling til.

(99) Ønsker at bestyrelen træder til, hvis der er huse med genstande på terrassen, der skæmmer området.

Referat af generalforsamling 2023

Svar: Formanden opfordrede i første omgang til dialog med nabo. Hvis man ikke har kontakt med naboen, kan man få bestyrelsen til at videregive besked om ønsket om kontakt. Bestyrelsen kan ikke udlevere kontaktdata uopfordret. Hvis der ikke kan opnås enighed, kan bestyrelsen kontaktes som mægler.

(197) Hvorfor skal terrasse tinglyses når man kun ejer det der står på soklen?
Svar: Det er korrekt, at man kun ejer det er står på soklen. Vedtægterne beskriver nogle rettigheder, man derudover har udenfor soklen. Disse skal tinglyses, således en køber er bekendt med dem.

(105) Det er rart at nyt grus denne gang blev fordelt meget grundigt.
Svar: Formanden tager ad notam.

(73) Vi ved ikke hvad etablering af ny indkørsel vil koste, så hvorfor sætte et stort beløb af i budgettet?
Svar: For at være forberedt på eventuelle ekstra udgifter, der måtte komme, som følge af krav fra kommunen i forbindelse med etableringen.

(29) Ønsker asfaltbelægning på ny indkørsel, da grus larmer.
Svar: Formanden tager ad notam, men venter på kommunens afgørelse.

(103) Susan fra bestyrelsen nævner, at beslutning om tilladelse til ny indkørsel ligger hos planklagenævnet, som forventes at have færdigbehandlet sagen medio 2023.

Formandens beretning bliver godkendt af generalforsamlingen.

5. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
Administrator Alan Fyrstenberg fremlægger årsrapport for 2022 til generalforsamlingens godkendelse.
Se medsendte årsregnskab der viser et positivt resultat på 30.842 kr.

Spørgsmål/kommentarer til årsregnskabet:
(33) Er oprensning af søer med under ekstra vedligeholdelses af grønne områder?
Svar: Nej, da det er sket primo 2023.

(21) Kan man ikke budgettere med søernes oprensning fremadrettet?
Svar: Da vi endnu ikke ved hvor ofte det skal gøres, er det for tidligt at budgettere med hvert år.

Årsregnskabet godkendes af generalforsamlingen.

6. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det løbende regnskabsår.
Bestyrelsesformand Christian la Cour (253) fremlægger budget for 2023 og kontingentstørrelse til generalforsamlingens godkendelse. Bestyrelsen forslår uændret kontingentopkrævning på kr. 7.000 pr. 1/7 2023 og kr. 7.000 pr. 1/1 2024.

Formanden bemærker at der til 2023 er hensat 335.000 kr. til vedligeholdelse mod tidligere hensat 516.000, da der er efter planen kun er 14 huse der skal males. Derfor er der i år budgetteret med 200.000 til ekstraopgaver i de grønne områder mod 97.000 budgetteret sidste år.

Driftsbudgettet godkendes af generalforsamlingen.

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen. På valg er:
Bestyrelsesmedlem: Kristian Kaltoft (67) Modtager genvalg.
Kristian genvalgt uden modkandidater.

Referat af generalforsamling 2023

Bestyrelsesmedlem: Susan Sejr Nielsen (103) Modtager genvalg.
Susan genvalgt uden modkandidater.
Bestyrelsesmedlem: Peder Vædele (225) Modtager ikke genvalg.
Troels Linderoth (61) valgt til bestyrelsen uden modkandidat.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
Jette Lund Hebbelstrup (87) valgt som suppleant til bestyrelsen uden modkandidat.
Søren Høll (35, 109 og 121) valgt som suppleant til bestyrelsen uden modkandidat.

9. Valg af revisor og revisorsuppleant. På valg er:
Revisor Peer Mørkholm (243) Modtager ikke genvalg
Ketty Krogh Damgaard (229) valgt som revisor.
Revisorsuppleant John Lauritzen (71) Modtager ikke genvalg
Peer Mørkholm (243) valgt som revisorsuppleant.

10. Indkomne forslag.
I henhold til vedtægternes pkt. 7.4. skal emner, der ønskes behandlet på generalforsamlingen fremsendes skriftligt til formanden senest den 15. marts. Ved indkaldelsen er fremkommet følgende forslag fra medlemmerne.
a. Forslag fra Johan Fogh Sørensen (33) – bevarelse af Skywire:
Vi er meget tilfredse med Skywire og ønsker at bevare forbindelsen.
Det er bestyrelsens indstilling, at Skywire opsiges med udgangen af året. Dette efter en god snak og gennemgang fra KK Partner A/S, der kunne oplyse at det er forbundet med ekstra udgifter at Skywire bruger vores Coax kabel. En del af de senere års udgifter, ca 2-3.000 kr i gennemsnit pr. år, er grundet Skywire.
Ifølge vores rundspørgelse er der seks husestande, der anvender Skywire
Efter vores opfattelse er det svært at retfærdiggøre, at det bruges ekstra midler på Skywire oven på den store investering vedr. installation af fibernet i alle husene, specielt under hensyntagen til det lave antal af brugere.

Afstemning: 31 stemmer for opsigelse, 2 stemmer mod opsigelse, 2 stemmer blank.
Beslutning: Bestyrelsen opsiger abonnement med Skywire.

b. Forslag fra bestyrelsen – Fælles algebehandling af tage:
Bestyrelsen anbefaler, at algebehandling af tage fremadrettet håndteres og betales af foreningen, da vi på den måde kan sikre at alle tage står pæne – og at der ikke udledes for meget algerens til søerne.
Vi har indhentet 3 tilbud på, at alle tage renses hvert 4. år, og dette vil foregå på en måde, så de ca. 20-22 huse pr. år er fordelt i området, i forhold til de 4. søer.
Der er tilgået bestyrelsen tilbud i størrelsesorden 562,50 - 900,00 kr. inklusiv moms. pr. hus. Den årlige beløb vil således være på 12.000-20.000, der kan indgå i hensatte midler på lige fod med maling af husene.

Spørgsmål/kommentarer:

(105) God ide at fordele og holde øje med miljøbelastningen.
(59) God ide med fælles algebehandling af tage.
(61) Tagene holder længere ved fælles algebehandling.

Referat af generalforsamling 2023

Afstemning: Enstemmigt vedtaget idet ingen var imod eller stemte blank.
Beslutning: Bestyrelsen iværksætter planlægning af fremtidig fælles algebehandling af tage,

11. Eventuelt.

(?) Forslag om fælles vedligehold af varmepumper.
Svar: Det var et forslag om frit beboerinitiativ og ikke en bestyrelsesopgave.

(51) Er der en facebookside for Bro Strandpark?
Svar: Ja, men det er et frit beboerinitiativ og den er ikke styret af bestyrelsen.

(71) Betaler vi til Norsk TV?
Svar: Det undersøger bestyrelsen.

Formanden takker for god ro og orden og afslutter generalforsamlingen.