



Referat af foreningens ekstraordinære generalforsamling

afholdt lørdag d. 24. juni 2023, kl. 13:00,

i Landals lokaler Oddevejen 8, 5500 Middelfart.

Dagsorden i følge indkaldelse af 31.05.2023:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forelæggelse af budget til godkendelse.
3. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan til godkendelse.
4. Forslag, jf. vedtægternes § 5 ifølge afstemningen på den ordinære generalforsamling

Deltagere:

En fuldtallig bestyrelse og repræsentanter fra i alt 26 huse – heraf syv ved fuldmagt - var repræsenteret ved mødet.

REFERAT

Ad. 1. Valg af dirigent og referent

Advokatfuldmægtig Max Hummelgaard Hansen blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at ekstraordinær generalforsamling var indkaldt i henhold til vedtægterne. Karen Pilgaard (Hus 213) blev valgt som referent.

Ad. 2 Fremlæggelse af budget

Forslag til budget 2023 (opdelt i Driftsudgifter og Projekter) blev fremlagt sammen med budget og realiseret for 2022.

Egenkapital er brugt op, som vedtaget på tidligere generalforsamling.

Der budgetteres med stigning i vicevært og udgifter til svømmehal, jf. aftalen med Landal, som reguleres med pristallet.

Forslag til budget til Projekter blev fremlagt:

Broen: Der har været forhandlet med kommunen, som ikke har noget med broen at gøre. Der kom input fra salen om, at nogen husker en aftale med Landal angående ejerskab og ansvar for broen. Bestyrelsen har ikke kunnet finde noget på skrift, og opfordrer andre, som måtte have dokumentation liggende om at finde det frem og aflevere til bestyrelsen.

Trappen: Samme problem med trappen ned til strand og bro, ingen ejer den. Det blev diskuteret, hvem der så har ansvaret, hvis nogen skulle komme til skade. Det er egen ulykkesforsikring, der dækker.

Generel er projektudgifter nede på et normalt niveau efter de store anlægsudgifter.



Årets resultat: -428.000, hvilket medfører en lille negativ egenkapital. Der vil være positiv likviditet i hele 2023, da ejeroprævninger indbetales primo kvartalerne og dermed før udgifternes afholdelse.

Det negative årsresultat gav anledning til diskussioner om muligheder for at sænke udgifter.

Vicevært og svømmehals aftale skal opsiges pr 1/6-2024 med henblik på genforhandling.

Forsikringsbinding er sat ned til et år, så forsikringsaftale kan genforhandles.

Pleje af bede og planter under Driftsomkostninger, der er afsat 65.000 til anlægsgartneren.

Bestyrelsen planlægger at fremlægge på næste møde med Landal, at der nu er færre træer at beskære og færre blade at feje op.

Der kom opfordring fra salen om, at bestyrelsen sikrer, at der ikke betales for noget både hos anlægsgartner og hos Landal, samt at gennemgå budgettet og spare på nogle punkter, så egenkapital ikke bliver negativ.

Det blev fremlagt, at nogle poster i budgettet er fastsat med henblik på at kunne søge midler hos kommune eller fonde, hvor vi skal kunne dokumentere, at vi selv har et beløb på budgettet.

Opfordring fra salen til på næste generalforsamling at fremlægge forslag til ændret aftale med Landal.

Der blev spurgt til og opfordret til at forøge fællesudgifter for at undgå budgetunderskud.

Der blev spurgt til sagen om lamperne og tilhørende udgifter og hvorvidt dette var godkendt på generalforsamling eller ej.

Det blev diskuteret, om det egentligt er den rigtige måde, at bestyrelsen kan beslutte at forhøje fællesudgifter. Generalforsamlingen beslutter de samlede fællesudgifter via godkendelse af budgettet. Der kom igen forslag fra salen om at forhøje allerede i år.

Tidspunkt for generalforsamling blev diskuteret, og der blev opfordret til at inkludere det følgende års budget. Bestyrelsen ønsker at rykke generalforsamlingen yderligere frem.

Det blev igen præciseret, at generalforsamlingen godkender budgettet, bestyrelsen administrerer.

Pkt. 3 versus pkt. 2 i agendaen blev diskuteret – hvordan kan man først godkende pkt. 2 (budget) og dernæst debattere og godkende pkt. 3 (vedligeholdelsesplan), da udgifter til vedligehold er inkluderet i budget.

De reserverede beløb i vedligeholdelsesplanen er kun defineret, som reserverede og kan ikke bruges før projekterne er fremlagt og godkendt på næste generalforsamling.

Der var en diskussion af hvad vi vil bruge penge på, da det der er brugt skal opkræves i og med fællesskabet hæfter for det.

Det er svært for bestyrelsen mht. forholdet til Landal, da situationen omkring Landal stadig er uafklaret. De er nu endeligt købt af Roompot, men ingen ved, hvad det betyder for Landal Middelfart. Udlejningsaftalen løber til 2024.

Forslag med henblik på at nå til afstemning om budget 2023:

De reserverede beløb tages ud af budgettet, de resterende beløb er til projekter, som er i gang.

Der blev spurgt til hvilke beløb, der allerede er brugt? Kun udgift til fliser mv (75000). Desuden er det allerede godkendt på ordinær generalforsamling at fælde de sidste træer, men bestyrelsen mener ikke, at det kommer til at koste de 40.000 som er afsat. Der skal fældes færre træer end oprindeligt vurderet.



Følgende beløb fjernes:

- Bro 100.000
- Træer sættes til 20.000 (imod 40.000)
- Biodiversitet 20.000

Max fremførte, at det er i orden at stemme om et opdateret budget, da det sænkes.

[Afstemning pkt. 2 og 3](#)

Brik nr. 3 på udleveret stemmeseddel. JA budget godkendt, NEJ budget ikke godkendt

Resultat: 30 JA, 2 NEJ, 1 ugyldig

Budget med justeringer er godkendt.

[Pkt. 4 Forslag om godkendelse af placering af udesensor](#)

Dette forslag blev vedtaget på ordinær generalforsamling og tages dermed på ekstraordinær generalforsamling for at kunne inkluderes i Bilag A.

Forslag blev fremlagt af forslagsstiller.

Dette gav anledning til en talerække om hele områdets udseende og om der går i for mange petitesser. Desuden en diskussion om baggrunden for forslaget og beslutningen på generalforsamlingen.

Da talerækken var slut, gik man til afstemning.

[Afstemning pkt. 4](#)

På brik nr. 4, JA placering godkendt, NEJ placering ikke godkendt.

Resultat: 29 JA, 2 NEJ, 1 blank, 1 ugyldig.

Udesensor placering godkendt.

[Pkt. 5 Eventuelt](#)

Max tog ordet, blev opfordret til at fortælle om vedtægterne.

Max forklarede, at baggrunden for tinglysningen af vedtægterne skulle findes i de ændringer der var vedtaget på generalforsamlinger siden sidste tinglysning.

Disse ændringer er bindende for alle ejerne, da de er vedtaget på lovligt indkaldte og afholdte generalforsamlinger, men nye købere, der alene ser på det tinglyste, kan være i tvivl om den faktiske retsstilling.

Derfor blev arbejdet med at indhente fuldmagter til at tinglyse de gældende vedtægter igangsat, og er næsten tilendebragt, da alene to huse mangler at underskrive. Der er fortsat dialog med de to huse, om underskrift på fuldmagten.



Der er desuden blevet spurgt ind til Bilag A. Dette er et underbilag til vedtægterne, der bliver påført de undtagelser til bestemmelser i vedtægterne, der er vedtaget på generalforsamlingerne. Forslaget, der blev stemt igennem under punkt 4 vil ligeledes blive indføjet.

Det blev understreget, at det ikke var et bilag bestyrelsen selv ændrede i på baggrund af bestyrelsens ønsker, men alene generalforsamlingens beslutninger. Teksten, der fremgik af hjemmesiden, omkring at Bilag A var under udvikling, er blevet fjernet, da det gav anledning til misforståelser.

Til slut blev spurgt til borde og bænke i området. Disse tilhører Landal.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden, hvorefter formanden takkede dirigenten for god mødeledelse.

Referatet er underskrevet af dirigenten og formanden:



.....
Max Hummelgaard Hansen



.....
Peter Kristensen