



Referat af foreningens ordinære generalforsamling

afholdt søndag d. 28. april 2024, fra kl. 13:00,
i Landals lokaler Oddevejen 8, 5500 Middelfart.

AGENDA

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
 - a. Bro
5. Forslag, jf. vedtægternes § 5.
 - a. Valg af fremtidig udlejningspartner
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
Bestyrelsesmedlemmer som er på valg i år er:
 - Jan
 - Anette
 - Peter
8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt

Deltagere:

Bestyrelsen, dirigenten og repræsentanter fra i alt 86 huse var repræsenteret – 11 huse havde afgivet fuldmagt.

REFERAT

1. Valg af dirigent og referent

Advokat Max Hummelgaard Hansen blev valgt som dirigent og Karen Pilgaard blev valgt som referent.



2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning.

- Anlægsprojekt med træfældning og genplantning er afsluttet.
 - Kommentar fra en ejer angående et træ som ikke er fældet, og fra en ejer angående arbejdsmiljø/manglende sikkerhed for arbejdere under træfældning.
 - En ejer angående nævnte behov for opretning af stier og adgange til huse.
- Etablering af parkeringspladser er ikke helt afsluttet, der boksas stadig med HedeDanmark.
- Arbejdsdage har været effektive og hyggelige: Rensning af sandfang, inkl. tagrender, slamsugning og kontrol af regnvands frie løb, rydning af krat under træer ved legepladsen.
Tak til alle, som har deltaget.
- Bestyrelsen har lavet indledende undersøgelse af håndtering af overfladevand i området. Det er planen at informere yderligere på et ejermøde, før der foretages mere i dette projekt. Der vil blive indhentet flere tilbud, og alt skal godkendes på generalforsamling inden udførelse.
- Aktivitetsudvalget har afholdt en række forskellige arrangementer, som der sættes stor pris på. Vi ser frem til nye arrangementer fremover, og takker for udvalget store arbejde.
- Andre aktiviteter og opgaver i bestyrelsen:
 - Tinglysning af vedtægter – der mangler stadig en håndfuld godkendelse, og det koster penge hver gang der skal rykkes for underskrifter.
 - Områdeeftersyn – mange har ordnet deres udestående, der udestår en ca. håndfuld.
 - Nyhedsbreve og velkomstbreve til nye ejere.
 - Møder med Middelfart kommune om vendeplads til skraldebiler, håndtering af kildevæld og ejerskab af bro.
 - Broudvalget fremlagde status på bro og forslag til opsætning af ny bro. Der var generelt positiv stemning i forhold til opsætning af ny bro og blev givet gode kommentarer fra medlemmerne mht. at sikre ejerskab, godkendelser, fundament og udformning. *Alle kommentarer blev noteret og tages med af broudvalget.*

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse

Jan fremlagde regnskab for 2023. Herunder, hvilke poster der er anderledes end budgettet. Negativt resultat i 2023, egenkapital nede på 40.000.

Der var kommentarer fra medlemmerne angående overskridelse af budgettet beløb til anlægsprojekter i 2023, hvorvidt de samlede projektbudgetter har været overholdt, at anvendelse af egenkapital var planlagt og godkendt på tidligere generalforsamlinger, og hvorvidt bestyrelsen bør indkalde til ekstraordinære generalforsamlinger ved budgetoverskridelse på projekter.

Til slut blev regnskab for 2023 godkendt.



4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Ingen større projekter planlagt. Vi agter at rense tagene på fælleshusene i år.

Punktet med vedligeholdelsesplan i vedtægterne er sikkert en reminiscens fra dengang ejerforeningen stod for udvendigt vedligehold.

Kommentar fra salen vedr. tunnelerne, graffiti, manglende rengørering mv. Det bør medtages i vedligeholdelsesplanen.

Noget af arbejdet kan evt. laves som arbejdsdag.

Vedligeholdelsesplanen blev godkendt.

5. Forslag, jf. vedtægternes § 5.

5.1. Valg af kommende samarbejdspartner

Aftaler med Landal er opsagt, skulle opsiges inden 1/6. Der skal forhandles ny aftale med Landal, hvis de bliver valgt.

Fremlægelse af hvad der er sket siden sidst mht. potentielle samarbejdspartnere. Der har været kontakt med både Landal og Danland. Landal ønsker at satse på Danmark og også investere i vores område, dette er dog ikke dækket af deres LoC. Medlemmer af bestyrelsen har besøgt Danland i Fåborg for at høre fra en park, om de har mærket noget til de ting, som har været i pressen, hvilket ikke var tilfældet. Der var desuden positiv indstilling til muligheden for restaurant i Middelfart.

Bestyrelsen har desuden holdt møde med Stensdal, som støtter et aktivt og veldrevet center, og bakker op om ejerforeningen uanset hvem der bliver valgt som udlejningspartner.

Kommende kontrakt ønskes mere specifik mht. hvad samarbejdspartneren skal levere.

Muligheden for at give bestyrelsen generelt mandat til at forhandle med både Landal og Danland, blev diskuteret. Max mente, at dette forslag var for omfattende en ændring i forhold til det udsendte materiale inden generalforsamlingen.

Der kom mange kommentarer til hvorvidt viceværtsaftale og svømmehalsaftale er for dyre. Da alle aftaler skal genforhandles og viceværtsaftale kan blive holdt udenfor udlejningspartner, er der nu alle muligheder for at undersøge, hvad tingene skal koste.

Det blev diskuteret om ejerforeningen kan få et dårligt ry ved at skifte udlejningspartner, og hvor lang kontrakt vi bør indgå. Udlejningspartnerne ønsker ikke for lange kontrakter, da de ikke er garanteret et vist antal huse.

Et medlem fremlagde, at Danland og DanCenter har samme CVR nummer.

Afstemning mellem de tre mulige kommende samarbejdspartnere.

Resultat: Landal 44, Danland 42, Novasol 0, ingen blanke, ingen ugyldige stemmer.

Antallet af afgivne stemmer passer med antal udleverede stemmesedler (86).



84 af 121 huse repræsenteret, svarede til 69% (Oddevejen 221 tilstede og har to stemmer). Af disse var 11 huse repræsenteret ved fuldmagt.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse

Forslag om stigning i fællesudgifter fra 3875 til 5000 pr kvartal.

Stigning i priser på vicevært og svømmehal, da de er pristalsreguleret.

Bidrag til almindelig drift er ikke steget i mange år. Sidste stigning var for at spare op til anlægsprojektet.

Stigning til ny bro og opretning af P-pladser, vi har tvist med Hededanmark, men det vides ikke hvordan det ender. Det forventes at der bliver indgået et forlig på et tidspunkt.

Ny bro betales på to år med den foreslåede stigning.

Efter spørgsmål og kommentarer fra medlemmerne, blev budget 2024 godkendt.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Anette, Jan og Peter. Alle genopstillede og blev genvalgt.

8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Hans Christian Sørensen hus 124 blev genvalgt.

Bo Knudsen hus 140 stillede op og blev valgt.

Der er ønske om, at suppleanterne bliver mere involveret i bestyrelsens arbejde.

9. Valg af revisor

BDO blev genvalgt.

10. Eventuelt

Stor tak til bestyrelsen, vi er mange som har været med fra starten i 2016, som har oplevet diverse omvæltninger. Vi er mange som sætter stor pris på bestyrelsens store arbejde og for at gøre bestyrelsen velfungerende.

Opfordring til at tage fat på tunnelen, noget unikt, så måske søge fondsmidler. Muligvis arkitekter og ingeniører, som kunne hjælpe (nedsætte et Tunnel-udvalg). Brug evt. RealDania, som støtter mange projekter.

Der blev ytret glæde over genvalgt af Landal.

Områdeeftersyn blev nævnt. Formanden vil ikke være politibetjent, men hvem sørger så for, at det på generalforsamling vedtagne bliver gennemført?

Hvem ejer rækværk mellem 220 og 221? det trænger til en kærlig hånd.

Der blev takket for det store fremmøde.



Ejerforeningen
Oddevejen

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