Grundejerforeningen Egsmarkgård

Referat fra ordinær generalforsamling tirsdag 16. april 2024

Følgende grundejere deltog i generalforsamlingen: 1,3,4,5,6,7,9,12,15,19,21
Følgende grundejere havde givet fuldmagt til andre grundejere: 11,13,14

1. Valg af dirigent

Carsten Valentin Jensen blev valgt som dirigent.

2. Formandens beretning

I løbet af 2023 har vi haft flere forskellige punkter på dagsordenen. Her er en kort opsummering:

1. Klage over dispensation til at bygge på nr. 2 og nr. 10

Danmarks naturfredningsforeningen har klaget over byrådets afgørelse om at give dispensation til at opføre sommerhuse på nr. 2 og nr. 10. Klagen er under behandling hos Miljø- og fødevareklagenævnet. Sagsbehandlingstiden er ukendt. Vi har i bestyrelsen besluttet at afvente behandlingen af klagen, da vi ikke vurderer, at vi kan påvirke afgørelsen. Når afgørelsen foreligger, vil vi igen vurdere, hvad vi skal gøre.

2. Afvist klage omkring tilbygninger/indkørsler

Som tidligere aftalt sendte grundejerforeningen på vegne af samtlige grundejere en klage over afgørelserne omkring begrænsninger i retten til at opføre tilbygninger op til grænsen på 180 kvadratmeter samt anlægning af indkørsler, hvor disse endnu ikke er anlagt. Miljø- og fødevareklagenævnet har afvist klagen under henvisning til, at det ikke er grundejerforeningen, men de enkelte grundejere, der ikke må bygge og lave indkørsler. Afvisningen kan vi ikke klage over og eneste mulighed ifølge afvisningen er, at køre en retssag. Syddjurs kommune har givet følgende bemærkning til Miljø- og fødevareklagenævnet: ”Kommunen opfatter klagen som en ny ansøgning om kommende tiltag, der skal vurderes konkret på baggrund af konkrete ansøgninger.”

Bestyrelsen foreslår, at de enkelte grundejere, der ønsker at lave yderligere bebyggelse og indkørsler, indsender behandling af byggetilladelse på normal vis til Syddjurs Kommune.

Nr. 7 og nr. 17 sætter byggetilladelsessager i gang og holder bestyrelsen orienteret. Bestyrelsen sender de advokatbreve som er udvekslet med kommunen til nr. 7 og nr. 17.

3. Forbindelsesstier

Ifølge lokalplanen er der lagt op til, at der skal laves to forbindelsesstier fra Egsmarkgårdvej, så vi får adgang til Krebsevej mod Vest og Haldkjærvej mod øst. Vi er ikke tidligere lykkedes med at få tinglyst ejendomsretten over arealerne til stierne, hvorfor vi har været i dialog med såvel Lars Blach fra Danbolig som Syddjurs Kommune.

Vi har også fået vores advokat til at vurdere, hvordan vi er stillet i forhold til at få anlagt stier.

Her er advokatens vurdering:
”Købsaftalens bestemmelser omkring fællesarealerne er meget sparsom. Det fremgår, at I køber en grund, men herudover står der ikke noget omkring overdragelse af jord til fællesarealer. Hvem der skal eje disse fællesarealer, står der ikke noget om. Og det er i hvert fald korrekt, hvad kommunen skriver: Den benyttelse, der lovligt finder sted vil fortsat være lovlig efter godkendelse af en ny lokalplan. Denne plan regulerer alene de gældende forhold, såfremt der sker ændringer.

Det betyder, at den nuværende ejer af arealerne er i sin gode ret til at benytte dem som inden lokalplanen blev lavet, men ejeren skal anlægge stierne, såfremt arealet ændrer formal.

Vi vurderer i bestyrelsen, at vi har en dårlig sag, der ikke vil kunne betale sig at køre en sag omkring. Lars Blach har tidligere oplyst, at der er planer om at lave en lokalplan for området vest for Egsmarkgårdvej med anlæggelse af sommerhuse. Når den udarbejdes vil stien blive indtegnet og anlagt. Dog er det uvist, hvornår den lokalplan bliver lavet. I mellemtiden kan vi kun håbe på, at marken ikke bliver pløjet op, som det er sket et par gange.

4. Ejendomsskat af fællesarealer fra 2025

Fra 2025 skal grundejerforeningen betale ejendomsskat af fællesarealer. Det er endnu uvist, hvad fællesarealerne vil blive vurderet til og hvor høj skatten vil blive. Vi afventer yderligere fra Syddjurs Kommune, inden vi gør yderligere.

5. Snerydning

For første gang har det i år været nødvendigt at fjerne sne i forbindelse med snestormen i starten af januar. Vi har ikke en aftale om snerydning men vil lave en aftale med Claus Andersen, der også slår græs m.v. Der vil kun blive ryddet sne/spredt sand på isglatte veje i ekstreme situationer i lighed med den vi oplevede primo januar.

Bestyrelsen laver aftale med Klaus om snerydning. Monika i nr. 3 vil kontakte Claus Andersen, når det er relevant at få ryddet sne.

3. **Kassereren aflægger regnskab til godkendelse**

Regnskab og budget godkendt uden yderligere bemærkninger.

4. Kassereren fremlægger forslag til budget og kontingent til godkendelse

Budgettet blev gennemgået og godkendt.

Kontingent er fastsat uændret til 1.000 kr. i 2024. Kontingentet opkræves I april 2024.

5. **Forslag fra bestyrelsen**

Ingen

6. **Indkomne forslag fra medlemmerne**

1. Anmodning om tilladelse til at få godkendt anlagt indkørsel over fællesareal til nr. 9 (Se bilag)

Formanden og nummer 9 gennemgik (vedlagte bilag). Der var også en debat om, hvordan reglerne er for parkering på fællesvejene. Afstemning endte uafgjort, hvilket gør at bestyrelsen vender tilbage med næste skridt, efter en yderligere drøftelse med kommunen omkring, hvilke regler som er gældende i den her sag.

2. Anmodning om udmeldelse af grundejerforening fra nr. 2

Punktet udgik lige før mødet, da nr. 2 trak forslaget tilbage.

7. **Valg af bestyrelse samt 2 suppleanter til bestyrelsen**

Den nuværende bestyrelse fortsætter et år mere.

Der blev ikke valgt suppleanter.

8. **Valg af revisor**

Steen nr. 17 blev genvalgt som revisor.

9. **Eventuelt**

Kort drøftelse af kommunens brev omkring græsslåning. Der må ifølge brevet ikke slås græs senere end 31. April. Morten nummer 15 tager fat i kommunen for at få præciseret om, der må slås græs igen efter 1. September.