

Mødedato: lørdag den 1. juni 2024

Tid og sted: klokken 10.00, på Danhostel Ebeltoft, "Toppen af Ebeltoft", Egedalsvej 5, 8400 Ebeltoft.

Deltagere: Medlemmer af Lykkegårdens Grundejerforening og Vejfond.

Vi indledte kl. 10.00 med kaffe/te og rundstykker. Da alle havde forsynet sig, gik vi direkte i gang med generalforsamlingen. Vi sluttede af ved 12-tiden med smørrebrød og øl/vand.

Dagsorden for generalforsamlingen:

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen havde foreslået Flemming Adamsen (Solkrogen 10), men ulykkeligvis gik Flemming Adamsen bort kort tid før generalforsamlingen. Bestyrelsen foreslog i stedet Morten Bundgaard – Kalvehaven 15. Morten blev valgt. Han takkede for valget.

Dirigenten indledte med at konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Dagsorden med regnskaber og budgetter for både Grundejerforeningen og Vejfonden var udsendt i god tid og i overensstemmelse med vedtægterne. Forsamlingen bakkede op herom.

Inden generalforsamlingen blev endelig indledt, afholdt vi et minuts stilhed for Flemming Adamsen

2. Formandens beretning (v/Flemming Korgaard, Kalvehaven 8) om Grundejerforeningens og Vejfondens virksomhed.

Bestyrelsen konstituerede sig ved bestyrelsesmøde umiddelbart i forlængelse af generalforsamlingen sidste år. Da alle valg var genvalgte, gav konstitueringen ikke anledning til de store sværdslag.

Flemming Korgaard som formand, Fritz Sørensen fortsatte som kasserer, Søren Brøndum som sekretær, Karin Sørensen som suppleant.

Der har i det forløbne år afholdt fire bestyrelsesmøder. Alle vedtagelser i bestyrelsen har været enstemmige, så der har ikke været behov for at skulle gå til afstemning. Bestyrelsens sekretær Søren Brøndum har været sygemeldt i en periode, så i den tid har Suppleanten Karin Sørensen varetager hans opgaver. Da der er tradition for at suppleanten deltager i den egentlige bestyrelsesopgave, var det en løsning, der lå lige for.

Beretningen omfattede:

DE NYE EJENDOMSVURDERINGER:

På sidste års generalforsamling gjorde vi opmærksom på, at det måske kunne være meget vigtigt at være på vagt over for de nye ejendomsvurderinger.

Det må siges, at forudsigelsen holdt stik. Da de foreløbige ejendomsvurderinger dukkede op, viste det sig, at de var – for at sige det mildt – helt ud i det blå.

Der var flere ting, der ikke stemte med virkeligheden, hvad I nok alle sammen har kunnet erfare gennem medierne og ikke mindst ved de foreløbige vurderinger, vi alle modtog.

Det var ikke muligt at gøre indsigelse over for den foreløbige vurdering, men vi valgte alligevel fra bestyrelsen at sende et brev til Vurderingsstyrelsen, hvor vi gjorde opmærksom på de særlige forhold, der gør sig gældende i vores område - især den servitut vedr. grundstørrelse, der er tinglyst på 55 grunde i Lykkegaardens Grundejerforening. Vi havde det naive håb, at vores henvendelse ville blive læst og indgå i vurderingen inden den endelige vurdering blev udsendt.

Vi fik forholdsvis hurtigt et svar (standarttekst) på vores henvendelse, som informerede om, at vi først kan klage, når vi får den endelige ejendomsvurdering. Vi fik dog at vide, at man havde noteret sig vores henvendelse.

Senere har flere af jer modtaget en deklaration, som redegør for hvilke oplysninger, der vil danne grundlag for jeres ejendomsvurdering.

Denne deklaration kan man så gøre indsigelse overfor. I den forbindelse udsendte vi et forslag til formulering af en indsigelse, som velvilligt er stillet til rådighed af et af vores medlemmer, Karsten Revsbech. Jeg håber, at rigtig mange af medlemmerne, som har fået en deklaration, har brugt deres mulighed for at gøre indsigelse. Jeg selv og flere andre havde ikke fået denne deklaration. Jeg kontaktede derfor Vurderingsstyrelsen telefonisk den 13. maj for at få en forklaring på disse manglende deklarationer. En venlig sagsbehandler oplyste, at der endnu manglede udsendelse af 800.000 deklarationer. Man udsender 120.000 om måneden. Det er hvad, man skønner at kunne nå at behandle. Det er tilsyneladende vilkårligt, i hvilken rækkefølge deklarationerne bliver udsendt. Der, hvor der er flere ejere af en ejendom, får hver enkelt ejer tilsendt en deklaration.

På oplysningen om, at vi som grundejerforening har tilsluttet 55 grunde, der alle er omfattet af en servitut, som fastlægger en grundstørrelse på mindst en halv td. Land, svarede sagsbehandleren, at netop servitutter ikke indgår i den række af data, som Vurderingsstyrelsen trækker deres oplysninger fra, når de udsender deklarationen.

Vurderingsstyrelsens sagsbehandler pointerede, at det er overordentligt vigtigt, når man indsender sin indsigelse, at man sørger for at få alle de forhold rettet, som ikke er retvisende i deklarationen.

I forbindelse med at gøre opmærksom på servituten, kan vi anbefale at bruge en formulering i tråd med forslaget fra Karsten Revsbech. Vi udsendte 30 marts dette forslag til alle medlemmer, da fristen for de første indsigelser var sat til 17. april. Som en sløjfe på beretningen om min personlige henvendelse, kan jeg oplyse, at vi 2 dage efter henvendelse fik vores deklaration i e-Boks. Jeg hæftede mig særligt ved formuleringen i teksten under punktet "Mulighed for udstykning". Jeg citerer:

Vurderingsmedarbejders uddybning

Vi har desværre ikke automatisk fået de korrekte oplysninger fra Plandata.dk, som vi bruger til at vurdere grundens bedste anvendelse og udnyttelse.

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan 2016 for Syddjurs, planramme 1.13.S13, "Sommerhusområde ved Handrup Strand". Området er udlagt til sommerhusområde med en max. bebyggelsesprocent på 15 %.

Mindstegrundstørrelsen på 1.200 m² er hentet fra Bygningsreglementet.

Din grund er på 2.770 m². Det er derfor som udgangspunkt muligt at udstykke din grund i 2 grunde.

Ejendommen er dog desuden omfattet af en tinglyst servitut fra 29. december 1960. Det fremgår af denne, at udstykning ikke må finde sted i mindre parceller end en halv tønde, hvilket svarer til ca. 2.758 m².

Vi vil derfor basere vores vurdering på, at det ikke er muligt at udstykke din grund.

Jeg er vidende om, at der er andre medlemmer af foreningen, der har fået en deklaration med samme tekst.

I det store hele indikerer denne formulering, at alle os, der er omfattet af den pågældende servitut, ikke får vores ejendom vurderet til at have 2 byggeretter.

Og hvad kan det så betyde for os?

Det betyder formodentlig, at vores endelige ejendomsvurdering ikke bliver så høj som den foreløbige vurdering.

Det taler desuden for, at vi ved et eventuelt salg af sommerhuse med de store grunde ikke i henhold til Ejendomsavancebeskatningsloven vil blive beskattet af grund nummer to.

FÆLLES AKTIVITETER:

16. september havde bestyrelsen arrangeret en bustur med deltagelse af foreningens medlemmer til Mols Bjerge. 20 personer deltog.

Vi havde til turen lavet en aftale med John Simoni, som repræsenterer firmaet Natours. Dk. John Simoni har en meget stor viden om naturparken og er en meget engageret fortæller og formidler af både naturforhold og historie vedr. Mols Bjerge. Vi blev kørt rundt i området og fik løbende foredrag og rundvisninger i ca. fire timer. Undervejs gjorde vi ophold flere interessante steder, blandt andet holdt vi pause ved Porskær Stenhus, hvor den medbragte kaffe og hjemmebag blev nydt.

I bestyrelsen vurderer vi selv turen som en succes, og ud fra de tilbagemeldinger, vi har fået, ser det ud til, at mange af deltagerne er af samme mening.

NATURPLEJE:

4. november afviklede vi vores planlagte Naturplejeprojekt 2023 med 22 deltagere. Dagen blev ud over at være en dag med udfordring til fysikken også et særdeles

hyggeligt socialt arrangement.

På en sådan dag får man en god kontakt til sine naboer og de, der har sommerhus i foreningen. For selv om der var hårdt slid og slæb, var der også tid til, at man kunne få talt sammen og komme til at kende flere af sine naboer på en god måde. Dagen startede med fælles kaffebord med morgenbrød. Her blev dagens opgaver udstukket og fordelt blandt de fremmødte. Herefter gik vi i gang med opgaverne.

Fælles frokost med sandwiches, øl og vand blev nydt ved tolvtiden. Inden vi gik hjem ved firetiden, var der fælles kaffebord med hjemmebagt kage. Det er min opfattelse, at alle deltagere fik noget ud af dagen – om ikke andet, så ømme muskler og en masse frisk luft.

De træer, der skulle fældes, var fældet i ugerne inden af en professionel skovmand. Det arbejde, der var tilbage på dagen, var oprydning og flis hugning af grenene ved hjælp af 2 stk. lejede flishuggere.

Vi er fra bestyrelsens side indstillet på at gentage et lignende projekt i dette efterår, hvis der er opbakning blandt foreningens medlemmer til det. Vi kan tage en diskussion om det, når vi kommer til det faste punkt 5a i dagsordenen.

KØLBÆKKEN 4:

Syddjurs kommune har igangsat arbejdet med kommende lokalplan for grunden Kølbækken 4 og området vest for Kребsevej (Claus Andersens mark).

Der er udfærdiget en startredegyørelse, som fremgår af kommunens hjemmeside.

Da vi i 2021 blev opmærksom på planerne om at udstykke Kølbækken 4 i grunde på 1200 kvm, henvendte vi os til kommunen og gjorde opmærksom på, at matriklen 4a på Kølbækken 4 er omfattet af en servitut, som forhindrer udstykning i grunde mindre end en halv td. land svarende til ca. 2760 kvm.

Den pågældende servitut omfatter 55 grunde i vores forening. Dvs. vi er 54 påtaleberettigede, hvis en enkelt grundejer vil udstykke.

Vi fik på dette tidspunkt tilsagn om, at vi som grundejerforening ville blive indkaldt til møde. Siden da skete der i lang tid ingenting i sagen.

Vi henvendte os til et kommunalbestyrelsesmedlem for at gøre opmærksom på vores særlige forhold. Selv om han er medlem af teknik og planudvalget, havde han ikke hørt vores henvendelse og tidligere korrespondance. Han lovede at tage kontakt til planchefen.

Vi har nu endelig fået svar fra kommunen, som henviser til kommuneplanen 2016 for Syddjurs, planramme 1.13.S13 "Sommerhusområde ved Handrup Strand".

De skriver følgende:

Den omtalte servitut er en såkaldt "privat tilstandsservitut". Forenklet sagt er det en servitut, der indeholder bestemmelser, som kunne være reguleret i en lokalplan. En sådan servitut fortrænges af en lokalplan, hvis den er uforenelig med lokalplanen. Hvis servituten er i strid med lokalplanens formål, kan den ophæves med lokalplanen i henhold til planloven.

Området ønskes udnyttet til sommerhusområde i henhold til kommuneplanen (rammeområde 1.13.S66 og kommuneplanens generelle rammer) med grunde på 1.200 m². Da servituten ikke er forenelig hermed, vil den blive aflyst med lokalplanens endelige vedtagelse. Et forslag til lokalplanen vil blive udsendt i offentlig høring, før lokalplanen vedtages endeligt – evt. efter tilretninger som følge af høringen.

Vi tager gerne et møde med Lykkegårdens Grundejerforening om den kommende lokalplan. Vi vil invitere jer til møde, så snart at vi har visse afklaringer på plads. Bestyrelsen følger sagen og vil selvfølgelig kæmpe med næb og kløer for at udstykningen kommer til at respektere den tinglyste servitut og ser frem til at blive indkaldt til et møde.

VEJENE:

Vores veje er i løbet af året blevet udfordret af de store nedbørsmængder, der er passeret ind over området.

I flere tilfælde har det været nødvendigt med akut udbedring af skader, hvor dele af selve kørebanen var skyllet væk, så passage ikke var muligt. Jeg er bekendt med et tilfælde, hvor bilen simpelthen sank ned og måtte hjælpes derfra.

Vi skal nok ikke forvente, at klimasituationen forbedrer sig foreløbigt. Da vi samtidig har et terræn, som er højtliggende, vil der være meget vand, der skal ned mod de laveliggende områder og derfor må finde en vej. Vi kan ikke forhindre vandet i at løbe nedad. Det vi skal undgå, er at vandet løber i køresporene blandt andet ved at lægge grus på, så vejen står højere end kanterne, så vandet løber ud til siderne af vejen.

Som grundejer kan man selv gøre nogle tiltag, som f.eks. ved at sørge for, at der er plads for vandet mellem sporet og skellet. Den lovpligtige vejbredde er 5,5 meter, så der skulle være plads til både spor og lidt rende ved begge sider.

En anden ting, man som grundejer skal være opmærksom på, er at overfladevand fra ens grund ikke må ledes ud på vejen, men skal holdes på egen grund. Der er desværre flere steder, hvor der foregår en sådan udledning fra grunden til vejen. Prøv at se indad om der er noget, I kan gøre.

I løbet af vinteren har det været nødvendigt at rydde for sne og få strøet grus i et par tilfælde.

Når vi ser bort fra de store skybrud, er vores veje generelt i god stand. Vi får jævnligt vejen hølvet og får lagt stabilgrus på efter behov.

Vi har 20 KM hastighedsbegrænsning på vores veje. Når denne hastighed ikke overholdes, går det ud over vejen. Grus kastes til siden. Der dannes spor, hvor vandet kan løbe. Samtidig støver det gevaldigt til gene for dem, der bor tæt på vejen. Jeg skal derfor opfordre til, at man overholder hastigheden og ikke mindst gør sine gæster opmærksom på, at hastighedsbegrænsningen skal overholdes.

Der er stadigvæk nogle af vores medlemmer, der kommer høvlede med en meget

høj fart. Det er ikke i orden!

Ved sidste generalforsamling tilbød vi medlemmerne at levere små 20 KM skilte til opsætning ud for egen grund. Der var åbenbart ikke den store interesse for dette tilbud. I hvert fald fik vi kun 4 tilbagemeldinger. Disse skilte er opsat.

Ud over dette sætter vi 20KM skiltet ved indkørslen til Stabelhøjen ned på en lavere galge, så det er mere iøjnefaldende, når man kører ind i området. Også 20KM skiltet ved indkørslen på Kølbækken bliver skiftet, da det er i meget dårlig forfatning og derfor let kan give det billede, at hastighedsbegrænsningen på vores veje er en ligegyldig ting, som ingen tager sig af.

Disse skilte er indkøbt og venter kun på at blive monteret, så hvis der er nogen, der vil give en hjælpende hånd, kan de melde sig til formanden senere i dag, så vi kan aftale en plan.

Nogle af vores skilte med vejnavne er påkørt og andre er i meget dårlig forfatning. Da det er Syddjurs Kommune, der er ansvarlig vejmyndighed i området, er de ansvarlige for vedligeholdelse disse skilte. Nye skilte er bestilt hos Syddjurs Kommune i februar 2023. Vi har indtil nu rykket 3 gange. Kommunen oplyser hver gang - senest 22. maj - at de nu skulle være på vej.

Med hensyn til disse skilte skal jeg gøre opmærksom på, at hvis man påkører og beskadiger et skilt, er man erstatningspligtig. Så hvis I selv kører på et skilt, skal det meldes til kommunen. I bør også, hvis I ser nogen beskadige et skilt, gøre vedkommende opmærksom på, at det skal meldes til kommunen. Som service kan vi tilbyde, at man også kan melde det til et medlem af grundejerforeningens bestyrelse, så tager vi os af det.

AFSLUTNING:

For at runde beretningen af vil jeg gerne takke medlemmerne, der er mødt op i dag for at deltage i den demokratiske proces, som en generalforsamling er.

Tak til medlemmerne for den tillid og vilje til samarbejde vi som bestyrelse har mødt
Tak til mine kolleger i bestyrelsen og ikke mindst til suppleanten. Det har været en fornøjelse at arbejde sammen med jer.

Tak til Peter Pedersen for arbejdet som revisor

Tak til vores Webmaster Bruno Sørensen

Tak til Annette og Jørgen, som sørger for at opsætte "snepinde", så sneploven kan finde rundt.

Også tak til Morten Bundgård for at lede dagens generalforsamling.

Dirigenten takkede for en fyldig beretning, hvorefter han spurgte om der var spørgsmål eller kommentarer til formandens beretning.

Dirigenten spurgte ind til hvor mange husstande der havde modtaget den endelige vurdering:

2 husstande havde fået endelig vurdering. En har fået grund besigtiget grunden fra vurderingsstyrelsen og den var vurderet for stejl og derfor ingen mulighed for udstykning. Efter følgende fik ejeren i den endelige vurdering heri stod at der ikke var mulighed for udstykning pga. den tinglyste servitut. Begge nye vurderinger er jf. ejere rimelige.

Køb i 2023 (Stabelhøjen 16) – fik info om at der ikke kan udstykkes fra ejendomsmægler

Bestyrelsen opfordrer til at sende info hvis nogen får en vurdering hvor der ikke er taget hensyn til servitut / besigtigelse.

3. Forelæggelse ved Fritz Sørensen (Stabelhøjen) af de reviderede regnskaber 2023 til godkendelse
 - a. Grundejerforeningen 2023
 - b. Vejfonden 2023

Regnskaberne blev godkendt. Der kom et forslag fra Per Krogh, Solkrogen 3 om at uddybe regnskabet med tilgodehavender og forudbetalinger. Forslaget blev af bestyrelsen taget ad notam

Forelæggelse af budgetforslag 2024 for de to foreninger ved Fritz Sørensen.

Vejfonden har et indestående i banken. Fritz forslår vi bruger nogle pengene på at reparere v/Kølbækken – Tingvej. Flemming håber at vi kan få kommune / ejendomsudvikler til at betale en andel. Selledalen (Michael) – skraldemænd kan ikke komme rundt – kunne man fjerne noget i svinget. Vejen bliver mindre og mindre. Bestyrelsen tager fat i ejeren/Claus om at kigge på vejen.

Budget blev accepteret af generalforsamlingen

4. Fastsættelse af kontingenter fra 1. januar 2024
 - a. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent på kr. 300 for medlemmer af Grundejerforeningen
Kontingentet blev godkendt.
 - b. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent på 800 kr. årligt til Vejfonden.
Fra Per Krogh Solbakken 3 var der forslag om at nedsætte vejfondens bidrag til 500 kr. Der blev holdt en afstemning og her var der stor majoritet for at kontingentet på 800,- kr. bibeholdes.
5. Orientering om og drøftelse af følgende forhold:
 - a. Træpleje og træfældning
 - b. Veje og vejvedligeholdelse

Formanden tilkendegav bestyrelsens holdning til træfældningsprojektet, herunder det sociale aspekt af fælles indsats.

6. Forslag fra bestyrelsen (Der er ingen forslag)

7. Indkomne forslag fra medlemmer (jf. vedtægter) – Der er ikke kommet nogle forslag

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer (Flemming Korgaard og Søren Brøndum er begge på valg, men vil gerne fortsætte). Bestyrelsen foreslog genvalg af Flemming Korgaard (Kalvehaven 8) og Søren Brøndum, (Kalvehaven 18) Godkendt af forsamlingen.
9. Valg af suppleant. Bestyrelsen foreslog genvalg af Karin Sørensen (Kølbækken 8) Godkendt af forsamlingen
10. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslog genvalg af Peter Pedersen (Kalvehaven 12) Genvalgt

11. Eventuelt

Under punktet evt. snakkede forsamlingen om:

Spejle ved Tinghøjvej – udkørsel – bestyrelse ved ikke hvem der har sat spejl op. Bestyrelsen spørger kommunen.

Skralde ordning. Opfordre til folk der lejer ud til at få en ekstra spand – da der ligger meget affald rundt om i området. Plastic flasker og pap

Opfordre til at der laves "indhegning" til skraldespande. Det ser pænt ud og skraldespande vælter ikke så let.

Formanden informerede forsamlingen om at Kølbækken 4 er blevet matrikuleret og der arbejdes videre med det i lokalplanen.

I de gamle dage kunne man se evalueringniveauer på vurderingen, det kan man ikke i dag. Formanden mener ikke der er taget højde for det i dag, da der er meget store forskelle på vurderinger – nogle huse der ingen udsigt har er vurderet meget højere end eks. hans eget hus.

Dirigenten sluttede med at takke forsamlingen for at være kommet.

Formanden fulgte op med at takke dirigenten og give ham en vingave.

Formand: Flemming Korgaard

13/6-24 Flemming Korgaard

Kasserer: Fritz Sørensen

16/6-24 Fritz Sørensen

Sekretær: Søren Brøndum

21/6 Søren Brøndum

Suppleant: Karin Sørensen

7/6-24 Karin Sørensen

Dirigent: Morten Bundgaard

27/6-24 Morten Bundgaard