

Referat fra Generalforsamling den 10. april 2022 kl. 10-12

Sted: Danhostel Ebeltoft, Egedalsvej 5, 8400 Ebeltoft

Referat:

1. Valg af dirigent og registrering af fuldmagter

Bent Hviid blev valgt som dirigent.

Der fremmødt 27 stemmeberettigede og der er registreret en fuldmagt, alt 28 stemmesedler udleveret.

Dirigenten oplyste, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet, jf. vedtægternes § 11. Generalforsamlingen er varslet den 10.01.2022, dvs. 3 måneder før, og dagsorden er udsendt den 13.03.2022, dvs. 3 uger før.

Der er ikke indkommet forslag fra medlemmerne, som ikke er kommet med på dagsordenen.

Forsamlingen er beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning for 2021 og omtalte følgende emner:

Kommuneplanen om det planlagte nye sommerhusområde. Ejerne har opsat skilt ang. salg af sommerhusgrundene, selvom lokalplanen endnu ikke er godkendt. Bestyrelsen er i tæt dialog med Syddjurs Kommune om, hvilke ønsker grundejerforeningen har til godkendelserne af det nye sommerhusområde. Bl.a. tilkørselsforhold, ingen party-sommerhuse, hensyn til udsigtsforhold for eksisterende område, hensyn til klimaforhold og vandforsyning. Der har været holdt en del møder, men der foreligger p.t. ikke mange skriftlige oplysninger om, hvilke byggeplaner der arbejdes med. Det er dog bestyrelsens vurdering, at grundejerforeningens interesser bliver hørt af kommunens sagsbehandlere. Igangsætningen af lokalplanprocessen forventes snart igangsat, og der forventes oplæg til godkendelse om ca. et år, dvs. ca. medio 2023. Der er formelle høringsregler i processen, hvor det er muligt at indgive svar eller klager. Der er ikke mere, som bestyrelsen kan gøre lige nu, men det bliver vigtigt at den kommende bestyrelse fortsat følger processen tæt. Det har bl.a. været oppe til drøftelse, om der skal laves en fælles grundejerforeningen med det nye sommerhusområde.

Der er i 2022 indgået aftale med ny entreprenør om vedligehold af vejene, og de foreløbige erfaringer er gode. Huller opstår især, når der køres for hurtigt på vejene, så formanden gentog opfordringen til at begrænse farten. Der har været gode erfaringer med at lægge grusbunker ud til fri afbenyttelse. Formanden takker for beboernes hjælp til løbende vedligehold af vejene.

Der var ved sidste generalforsamling forslag om at opsætte skilte ved indkørselsvejene (Hjuldampervej, Barkstien og Djunkevej). Efter lang sagsbehandlingstid er det nu godkendt, at der kan opsættes skilte med teksten "Gennemkørsel forbudt for uvedkommende".

Der har været afholdt åstedsforretning ang. de sten, der er placeret ved stranden. Sagen er endnu ikke afgjort.

Der har været flere byggesager, hvor der er søgt om dispensation fra deklARATIONER og bygningsreglement. Bestyrelsen bliver hørt i disse sager, og det er bestyrelsens holdning, at både deklARATIONER og reglement skal overholdes. Formanden opfordrer til, at man altid søger byggetilladelse inden byggerier påbegyndes.

Beplantningsformanden har fulgt op på flere henvendelser, som ofte handler om udsigtsforholdene. Formanden opfordrer til, at naboerne selv starter med en personlig henvendelse og drøftelse, inden bestyrelsen kontaktes og inddrages i sagen.

Sankt Hans og grenindsamling blev pga. coronarestriktionerne aflyst i både 2020 og 2021. Bestyrelsen har spurgt om der er nogen, som i 2022 vil stå for begge aktiviteter. Der har ikke været nogen, som har meldt sig. Derfor foretages ikke grenindsamling og der bliver ikke noget Sankt Hans bål i 2022.

Bestyrelsen har indsendt indsigelser mod dumpning af toksisk slam og mod etablering af forurenende havbrug ud for området ved Hjelm.

Grundejerforeningen har en Facebook-side, som har 181 medlemmer, og er med til at understøtte det gode naboskab. Foreningens hjemmeside indeholder nyheder, referater m.m.

På bestyrelsens vegne sendes en tak til alle, der er med til at skabe et godt sammenhold og det gode naboskab i hele området. Tak for fremmødet i dag.

Spørgsmål og kommentarer til beretningen:

Brigvej 10: er der et fælles grønt område ? Nej, det er der ikke. Der er kun et mindre område ved Skonnertvej, som ikke er udstykket. Men det kræver ejerens tilladelse, hvis området skal tages i brug.

Galejstien 22: ifht. det nye sommerhusområde og tilkørselsvejene, så udtrykkes bekymring for øget trafik til det nuværende sommerhusområde. Bestyrelsen har gjort kommunen opmærksom på denne bekymring.

Djunkevej 9: Der er en lille udstykning i det nye sommerhusområde, som ligger op mod Fuldriggerstien. Vil dette område få tilkørsel via Hjuldampervej? Denne matrikel er ejet af en anden ejer, men indgår i det samlede nye område. Bestyrelsen forventer ikke, at tilkørslen hertil bliver via Hjuldampervej og Fuldriggerstien.

Djunkevej 9: Er det korrekt, at der er en vis uafklarethed om ejerforholdene vedrørende vejene i området? Ja, og bestyrelsen er opmærksom på, at vejene ihht. deklARATIONERNE skal overdrages til grundejerforeningen, som vedligeholder vejene. Men det er endnu ikke sket i fuldt omfang.

Fuldriggerstien 17: Tak til bestyrelsen for det kæmpearbejde, der lægges i ejernes interesser.

Fuldriggerstien 1A: Der er nu efter henvendelse fra flere ejere sat nye skelpæle ved det nye område tæt på Fuldriggerstien

Djunkevej 15: Ros for indsatsen mod dumpningen.

Djunkevej 9: Tak for indsatsen mod etableringen af havbrug.

Dirigenten konstaterer, at formandens beretning blev taget til efterretning og godkendt.

3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen

Kassereren gennemgik det fremsendte regnskab. Der har været taget kontakt til de grundejere, som ikke betalte kontingent, og det har resulteret i, at yderligere 3 grundejere nu betaler kontingent til foreningen.

Der har kun været småudgifter, og desværre betales minusrenter pga. stort indestående i banken, i alt ultimo 2021 på 121.897,00 kr. Udgifterne til hjemmesiden er halveret ved skift af platform. Årsresultatet er 18.537,19 kr.

Regnskabsaflæggelsen blev taget til efterretning. Det godkendte og underskrevne regnskab vedlægges referatet.

4. Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen havde ingen forslag.

5. Forslag fra medlemmerne

Forsamlingen behandlede følgende indkomne forslag:

- a. Majbrit og Henrik Sørensen, Fuldriggerstien 1A stiller forslag om, at deklARATIONEN bliver fjernet, således at det bliver ens regler for hele området at bebygge med 15 %, og ikke som nu at dele af området kun må bebygge med 1/15 del, det skal ses i lyset af at det nye område også bruger 15 % reglen, så vil os der er på en matrikel som kun må bebygges 1/15 del, blive fanget mellem to områder der må bebygges med 15 %.

Forslagsstillere uddyber, at forslaget er stillet for at få ens regler om bebyggelsesprocent i hele området, inkl. det nye sommerhusområde hvor forslagsstiller forventer, at der bliver en regel om 15% bebyggelse.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at de gældende deklARATIONER indeholder flere regler for bebyggelserne end blot byggeprocenten. DeklARATIONERNE er lavet for at undgå fortættelse i området, for at sikre udsigtsforholdene for flest muligt grundejere. DeklARATIONERNE er tinglyst på alle grunde, og en fjernelse af deklARATIONERNE vil af flere kunne opfattes som et væsentligt indgreb (ekspropriativt indgreb). Bygningsreglementet tager ikke hensyn til byggefelter og udsigtsforhold, materiale- og farvevalg, parkeringsforhold, beplantning m.v. Syddjurs Kommune kan vælge – efter høring af grundejerforeningens bestyrelse og naboer og på trods af deklARATIONEN - at give tilladelse til bebyggelse på op til 15%. I disse høringer svarer bestyrelsen altid, at det er Grundejerforeningens holdning, at deklARATIONER og reglementer skal overholdes. Hvis kommunen på trods af indsigelserne vælger at give byggetilladelsen, kan Grundejerforeningen dernæst alene gennem civilt søgsmål føre sagen videre og kræve byggeriet fjernet.

Brigvej 4: byggelinjer skal overholdes, og det betyder meget, at udsigtsforholdene ikke forringes.

Djunkevej 9: Der er to/tre deklARATIONER i området – gælder forslaget alle deklARATIONER? Ja, da forslaget handler om ens regler for alle. Opfordring til at bestyrelsen sikrer, at reglerne for beplantning og forskellene i reglerne for de forskellige områder i Grundejerforeningen tydeliggøres på hjemmesiden – også under afsnittet om byggegrænser.

Fuldriggerstien 17: Udsigtsforholdene er vigtige. En fjernelse af deklARATIONERNE kan få økonomisk betydning.

Djunkevej: Det foreslås, at kun medlemmer der berøres af forslaget stemmer. Dirigenten oplyser, at det ikke er muligt at begrænse stemmeretten.

Skonnertvej 3: Har selv haft en sag, hvor en nabos byggeplaner ville tage udsigten ved at bygge et hus på 22 meter langt og 5 meter højt. Var meget glad for bestyrelsens opbakning mod tilladelse til byggeriet.

Jollevej 6: har haft kontakt til Syddjurs Kommune om, hvad der fra kommunens side gives tilladelse til.

Dirigenten oplyser, at der i dag alene kan stemmes JA eller NEJ eller blankt til det fremsendte forslag.

Afstemning om forslaget fra Fuldriggerstien 1A:

JA: 4 stemmer

NEJ: 22 stemmer

Stemmer ikke: 1 stemmer

Forslaget blev ikke godkendt.

b. Jan Sørensen og Pia Merkelsen, Brigvej 10, stiller forslag om et skilt ved Brigvej 3 – 13. Hvorpå der står ” Trappe til stranden”.

Forslagsstillerne uddybede baggrunden for forslaget, som er fremsat for at gøre opmærksom på trappen, da den ikke er tydelig for alle.

Bestyrelsen forslår, at der ikke opsættes et skilt, men at der på hjemmesiden lægges et kort, som anviser stier i grundejerforeningens område.

Et medlem udtrykte bekymring for at skrive på hjemmesiden om trapperne. Der må ikke ændres i beplantningen.

Afstemning om forslaget fra Brigvej 10:

JA: 10 stemmer

NEJ: 12 stemmer

Stemmer ikke: 7 stemmer

Forslaget blev ikke godkendt.

6. Fastsættelse af kontingent for indeværende år.

Bestyrelsens indstilling om, at kontingentet fortsætter uændret i 2022, blev godkendt.

Kontingentet udgør 500,- kr. årligt og opkræves hvert år i maj måned.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

Formand, beplantningsformand og sekretær er på valg og genopstiller ikke. Der skal desuden vælges to suppleanter. Kasserer og vejformand er valgt for et år mere og fortsætter også i 2022.

Ifølge vedtægterne består bestyrelsen af 5 medlemmer. Finn Carlsen, Jollevej 6, og Leif Krabbe, Galajstien 22, fortsætter i bestyrelsen endnu et år. Der skal vælges tre nye medlemmer samt to suppleanter. Følgende blev valgt:

Ole Kristiansen, Jollevej 4, blev valgt for 2 år

Birgit Rasmussen, Djunkevej 4 blev valgt for 2 år

Jan Sørensen, Brigvej 10, blev valgt for 2 år

Tina Jensen, Fuldriggerstien 17, blev valgt som 1. suppleant for 1 år

Anette Schmidt Laursen, Katamaranstien 9, blev valgt som 2. suppleant for 1 år

8. Valg af revisorer og revisorsuppleant

Niels Erik Hansen og Bent Hviid blev valgt som revisorer

Christian Beck blev valgt som revisorsuppleant

9. Eventuelt

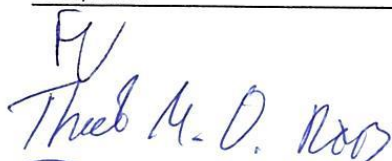
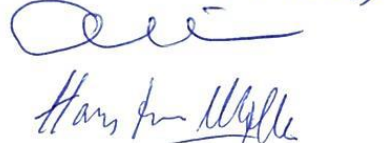
Djunkevej: hvem har udarbejdet materialet om dumpningen ud for Hjelm og hvad sker nu? Det er bestyrelsen, som har udformet svaret. Der er indkommet over 800 hørings svar, som Aarhus Kommune har p.t. travlt med at håndtere svarene. Det vil være meget relevant for den nye bestyrelse at følge med i sagen. Der er en person fra Randers, som har tilbudt Aarhus Kommune at slammet kunne dumpes der. Den tilbud bør følges.

Grundejerforeningen DRÅBY STRAND

Regnskab 01.01.2021 - 31.12.2021		2021	2020
Kontingent		73.500,00	71.500,00
Vedligeholdelse af veje mv.		-39.224,00	-55.381,25
Generalforsamling/møder		-7.540,60	-8.309,88
Rente/Gebyr Bank		-4.435,73	-4.356,98
Gebyr Nets - DK Hostmaster		-1.875,58	-1.715,04
Hjemmeside		-1.235,00	-929,00
Øvrige udgifter		-651,90	-518,95
Total udgifter		-54.962,81	-71.211,10
Ordinær resultat		18.537,19	288,90
Ekst. Indtægter: Overskud vejjudgift 2019		-	20.168,75
Årets Resultat		18.537,19	20.457,65
Status pr. 31.12.2021			
Aktiver:			
Indestående Bank		121.897,00	103.359,81
Aktiver i alt		121.897,00	103.359,81
Passiver:			
Egenkapital Primo		103.359,81	82.902,16
Årets Resultat		18.537,19	20.457,65
Egenkapital Ultimo		121.897,00	103.359,81
Passiver i alt		121.897,00	103.359,81
Ebeltoft, den 06.03.2022			

13/3-22

Bestyrelsen

Dråby, den 6.3.22

Revisorer

