Bilag til ekstraordinær generalforsamling i Tørring Beboerforening den 17. juni 2014

**Redegørelse om fællesarealet på Selvejervej med udkast til aftale mellem grundejerforening og beboerforening samt budget.**

1. **Indledning**

I forbindelse med at Nis og Gisela, Tulstrupvej 17, udstykker 3 grunde på Selvejervej, er der udarbejdet en lokalplan. Lokalplanen rummer bestemmelser om, at der er mulighed for at udstykke 2 boligparceller og et areal til fælles benyttelse – det såkaldte fællesareal. De 3 grunde ligger i den nordlige ende af Selvejervej. Fællesarealet ligger længst mod øst og grænser over mod Marius.

Bestemmelserne for området er beskrevet i ”Lokalplan nr. 1052”.

Lokalplanen er endelig vedtaget af Skanderborg Byråd den 26.2.2014. (Se lokalplanen mm på beboerforeningens hjemmeside [www.torringpaatoppen.dk](http://www.torringpaatoppen.dk)).

1. **Ejerskab og overdragelse af ejerskab af fællesarealet**

Nis og Gisela er stadig ejere af arealet lokalplanen dækker. De har planer om at sælge deres nuværende hus for at bygge et nyt hus på en af de 3 grunde i lokalplanen. Det drejer sig om grunden længst mod nord-vest, som grænser over mod Anne Dorthe og Ken. Grunden i midten ønsker Nis og Gisela at sælge.

Den sidste grund – fællesarealet - overdrager Nis og Gisela vederlagsfrit til grundejerforeningen på Selvejervej. Bemærk dog, at af skattemæssige og økonomiske årsager sker denne overdragelse af skøde til grundejerforeningen først, når Nis og Gisela har solgt deres nuværende hus.

Overdragelse af fællesarealet til grundejerforeningen koster ikke grundejerforeningen skat eller andre afgifter.

1. **Beboerforeningens rolle**

Fællesarealet på Selvejervej er tænkt som et fælles areal for hele Tørring landsby og ikke kun for Selvejervejs beboere. Tørring beboerforening er imidlertid ikke en juridisk enhed, der kan få overdraget et skøde og dermed eje fællesarealet. Beboerforeningen kan jævnfør vedtægterne nedlægge sig selv. Det kan grundejerforeningen ikke, den skal vedblive at eksistere. Grundejerforeningen kan således få overdraget skødet og blive ejere af fællesarealet.

Beboerforeningen kommer ind i billedet idet grundejerforeningen og Nis og Gisela ønsker, at alle i Tørring by kan benytte fællesarealet på lige vilkår, at alle får glæde af arealet, og at alle er medbestemmende om, hvad arealet skal anvendes til. Derfor foreslår grundejerforeningen, at beboerforeningen overtager brug, drift, vedligeholdelse og ansvar for fællesarealet.

1. **Eventuel foreløbig aftale mellem grundejerforening og beboerforening**

Som nævnt sker overdragelse af skøde for fællesarealet til grundejerforeningen først, når Nis og Gisela har solgt deres nuværende ejendom.

Da vi ikke ved, hvor lang tid dette kan tage, har vi drøftet muligheden for at tage fællesarealet i brug ”uformelt” inden, at skødet er overdraget til grundejerforeningen.

Det har Nis og Gisela indvilget i. De har dog nogle punkter, som de ønsker skal opfyldes som forudsætning for ibrugtagning af fællesarealet nu. Det er følgende punkter:

* Grundejerforening hhv. beboerforening kan bruge det udmålte fællesareal vederlagsfrit.
* Fællesarealet skal således måles op af landmåler, så de korrekte grænser for arealet kendes inden ibrugtagning. Grundejerforening hhv. beboerforeningen bekoster opmålingen.
* Pasning og vedligeholdelse af fællesarealet skal være grundejerforeningens hhv. beboerforeningens ansvar. Det betyder, at aftalen Nis og Gisela har med Marius om slåning af det samlede areal ikke længere gælder fællesarealet. Slåning af fællesarealet skal grundejerforening hhv. beboerforening således stå for.
* Al færdsel på fællesarealet sker på eget ansvar.
* Nis og Gisela er fortsat ejere af fællesarealet indtil skøde overdrages til grundejerforening.
* Grundejerforening hhv. beboerforening skal sørge for, at fællesarealet indhegnes mod vest, nord og øst med et ”fårehegn” eller ”hønsetrådshegn” som forhindrer, at legesager, bolde, boldtræ med mere bliver efterladt i arealet uden for fællesarealet. Årsagen til dette krav er, at Marius, der slår græsset og anvender det til foder, slår arealet med landbrugsmaskiner, der ikke kan tåle at køre ind i hårde genstande. Derudover kan dyrene ikke tåle at æde fremmedlegemer der uforvarende måtte komme med i høet eller ensilagen. Udgifter til hegn bekoster grundejerforening hhv. beboerforening.
* Nis og Gisela finder det i orden, at grundejerforeningen opstiller den nyerhvervede pavillon. Nis og Gisela ønsker blot, at den placeres i overensstemmelse med bestemmelser i lokalplan.

Vi forestiller os, at der er to steps i ibrugtagning af fællesarealet efter den ”uformelle” metode beskrevet ovenfor.

Step 1 er, at grundejerforeningen indgår aftalerne ovenfor med Nis og Gisela.

Step 2 er, at beboerforeningen tiltræder den uformelle foreløbige aftale ovenfor på ekstraordinær generalforsamling den 17. juni 2014 – såfremt der er stemning for dette.

1. **Aftale mellem grundejerforening og beboerforening**

Udover ovennævnte uformelle foreløbige aftale om ibrugtagning af fællesarealet, har bestyrelserne for de to foreninger i fællesskab udarbejdet et udkast til en varig aftale om brugen af fællesarealet.

Forslag til indhold af aftalen følger nedenfor. Aftalen kan først træde i kraft, når grundejerforeningen har modtaget skødet for fællesarealet og dermed er officielle ejere af arealet.

Dette sker, som nævnt først, når Nis og Gisela har solgt deres nuværende ejendom.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Forslag til aftale mellem Selvejervejs grundejerforening og Tørring Beboerforening** |
| 1. | *Parter*  Grundejerforeningen er ejer af fællesarealet kaldet areal B i lokalplan nr. 1052.  Der indgås en brugsaftale om dette fællesareal.  Aftalen indgås mellem Selvejervejs grundejerforening og Tørring Beboerforening. |
| 2. | *Aftalens indhold*  Beboerforeningen er ansvarlig for   * Drift og vedligeholdelse af fællesarealet, så det opfylder krav i lokalplan. * Investeringer på fællesarealet. * Vedr. vej: der skal afklares hvem der skal have ansvar for etablering og vedligeholdelse af vejen. |
| 3. | *Varighed og opsigelse*  Aftalen indgås tidsubegrænset.  Opsigelse af aftalen kan ske ved misligholdelse af aftalen (defineres evt. nærmere af advokat)  Aftalen ophører, hvis Beboerforeningen nedlægges. |
| 4. | *Leje*  Leje og brug af arealet sker vederlagsfrit. |
| 5. | *Ansvar for brug af arealet*  Al færdsel på arealet sker på eget ansvar. Beboerforening eller grundejerforening hæfter således ikke for skader brugere måtte pådrage sig i forbindelse med ophold og brug af arealet. (Lad evt. advokat vurdere dette)  Hvad med evt. hærværk, skader på materiale eller lignende på grunden? (Lad evt. advokat vurdere dette) |
| 6. | *Tvister*  Der skal afklares, hvordan evt. uenigheder håndteres og løses mellem parterne. |
| 7. | *Øvrige forhold*  I aftalen er der ikke taget stilling til forhold ved evt. etablering af et beboerhus på fællesarealet. Hvis det på sigt skulle blive et ønske at etablere et hus, skal nærværende aftale revideres og aktuelle forhold beskrives og aftales. Muligheden indgår således ikke i rammen for nærværende aftale. |
| 8. | *Ikrafttrædelse*  Aftalen træder i kraft, når den er godkendt af beboerforening og grundejerforening på generalforsamling i hver forening.  Aftalens ikrafttrædelse forudsætter, at grundejerforeningen har modtaget skødet for fællesarealet og dermed er officielle ejere af arealet.  Dette sker, når Nis og Gisela har solgt deres nuværende ejendom og grundene i lokalplanen er udmatrikuleret. |

1. **Hvad med den nuværende boldbane?**

Den nuværende boldbane er etableret i beboerforeningens regi i 1999. Arealet er lejet og koster årlig lejeafgift på 1200 kr. Den nuværende boldbane måler ca. 30x50 meter. Det nye fællesareal måler ca. 35x70 meter. Anvendelsen af det nye fællesareal kommer ikke til at koste leje, da det bliver grundejerforeningens ejendom. På det nye fællesareal rummer lokalplanen mulighed for at bygge et beboerhus – hvis beboerne ønsker det en gang på sigt. Det er der ikke mulighed for på nuværende boldbane.

Spørgsmålet er om boldbanen skal bevares eller afvikles?

Dette spørgsmål beder vi også deltagerne tage stilling til på ekstraordinær generalforsamling den 17. juni 2014.

1. **Budget**

Vi har forsøgt at udarbejde et budget for etablering, drift og vedligeholdelse af det nye fællesareal samt for eventuel afvikling af den nuværende boldbane. Det følger nedenfor.

|  |  |
| --- | --- |
| **UDGIFTER til etablering af fællesareal på Selvejervej** | **Kr. inkl. Moms** |
| Opmåling af fællesarealet ved landmåler | kr. 5.000,00 |
| Pløjning, harvning, såning af græs | Frivillig indsats |
| Græsfrø, rest der evt. kan bruges, ligger hos Kirsten og Klaus | kr. - |
| Hønsetråd 1,8 meter højt 25 meter langt =  1 rulle set hos Harald Nyborg = 450 kr/25 m = 18 kr/m Arealet er ca. 35x70 m. Hegn mod vest og nord = 105 m x 18 kr. = | kr. 1.890,00 |
| Pæle 2,5 m ca. 23 kr/stk set hos Haveglad.dk 1 pæl for hver 7 meter = 15 pæle cirka. 15 x 23 kr. = | kr. 345,00 |
| Kramper 1 kg set hos Harald Nyborg | kr. 45,00 |
| Pælebor, der er måske én i byen der har sådan én | Lånes |
| Plantning af 1 række løvtræer mod øst jævnfør  bestemmelser i lokalplan. Ca 10 kr./træ. 1 træ pr. m. 75 m =750 kr. Klargøring og planting ved frivillig indsats | kr. 750,00 |
| Evt. advokatbistand til formulering af juridisk korrekt aftale mellem grundejerforening og beboerforening | kr. 8.000,00 |
| **DRIFT og VEDLIGEHOLDELSE af fællesareal** |  |
| Slåning af græs gennem sommersæsonen.  Sat samme pris som vi giver for boldbanen nu. | kr. 3.200,00 |
| **TILBAGEFØRELSE af boldbane til landbrugsjord** |  |
| Fældning, fjernelse af træer og rødder | Frivillig indsats |
| Fjernelse af petanquebane | Frivillig indsats |
| Fjernelse af gyngestativ | Frivillig indsats |
| Flytning af mål til det nye fællesareal på Selvejervej | Frivillig indsats |
| Pløjning, harvning, evt. såning af afgrøde | Frivillig indsats |
| **Total** | **kr. 19.230,00** |
|  |  |
| Beboerforeningens beholdning den 31.12.2013 | kr. 27.052,08 |

1. **Afslutning**

Vi håber, at nærværende redegørelse har kastet lys over sagen vedrørende fællesarealet på Selvejervej. Vi håber ligeledes, at rigtig mange vil være med til en hyggelig aften med ekstraordinær generalforsamling den 17. juni 2014, hvor vi skal tage stilling til en eventuel ibrugtagning af nyt fællesareal samt en eventuel afvikling af nuværende boldbane.

Venlig hilsen

Tørring Beboerforenings bestyrelse

Formand Kirsten Lund, kasserer Anne Dorthe Carlsson, Line Bruun, Hanne Tange og Torben Hallstrup.