

Karsemose Ejerlaugs generalforsamling 2021

Bilag 1, Beretning

Året der er gået

Generelt

Bestyrelsen har afholdt syv møder, der grundet Covid19 med undtagelse af et enkelt alle har været virtuelle.

Det er bestyrelsens intension at sikre størst mulig gennemsigtighed i dens arbejde, og hjemmesiden opdateres løbende med diverse materiale for at understøtte dette.

Ejerlaugets hidtidige formand Søren Weihrauch er pr. 1. juni 2021 fraflyttet området, og John Andersen har som næstformand overtaget formandsposten.

Veje & grøfter

Genopretning af Skovlinien med ny grusbelægning, asfaltering op mod Bisp Absalonsvej og montering af vejbump i overensstemmelse med tilladelsen til trafikregulering har været den vigtigste foranstaltning for så vidt angår veje og grøfter i det forløbne år. Bumpene har som forventet medført en tydelig sænkning af farten på vejen.

Grusvejen på Sune Ebbesensvej mellem nr. 14 og 20 er ydermere blevet genoprettet.

Efter at Halsnæs Kommune i starten af 2020 havde gennemført en i første omgang glemt høring af berørte grundejere trak kommunen sin tilladelse til stibom for enden af Skovlinien tilbage og lod stibommen fjerne. Bestyrelsen påklagede kommunens beslutning til Vejdirektoratet. Vejdirektoratet gav bestyrelsen ret, og en ny stibom blev derefter etableret.

En grundejer på stikvejen mellem Reinhard Van Hauensvej og Skjalm Hvidesvej har stillet forslag om ophævelse af stikvejen, subsidiært etablering af en stibom på stikvejen, og Halsnæs Kommune har efterfølgende gennemført en høring af berørte grundejere. Bestyrelsen har i sit svar argumenteret imod lukningen af stikvejen og anført, at forudsætningerne for at nedlægge eller lukke vejstykket ikke er tilstede, eftersom det vil betyde, at en række grundejere i udstykningen i medfør af lokalplan 02.6 fra marts 2000 (Skjalm Hvidesvej 45-57 og 158) i så fald kun kan køre til og fra deres ejendomme via Karsemose Ejerlaugs veje, hvortil de ikke har vejret. Bestyrelsen har endvidere anført, at en lukning strider mod de begrundelser, kommunen selv gav for at give tilladelse til ejerlaugets trafikregulering, nemlig at den bl.a. skulle tjene til at fordele trafikken mere ligeligt mellem de mulige indfaldsveje, herunder Reinhard Van Hauensvej.

Kommunen gav i april grundejeren på stikvejen tilladelse til opsætning af en stibom. Bestyrelsen har efterfølgende påklaget denne tilladelse til Vejdirektoratet og afventer nu Vejdirektoratets afgørelse.

Grøftesystemet er blevet vedligeholdt efter den sædvanlige rutine og fremstår i perfekt stand.

Økonomi

Ud over den løbende grøftevedligeholdelse, har vi brugt penge på istandsættelse af og trafikregulering på Skovlinien. Istandsættelsen har kostet 175.750 kr. Trafikreguleringen (vejbump og steler) har kostet 112.725 kr.

Vi er ikke kommet i gang med asfaltvejene i dette år, og vi har heller ikke fået genoprettet og malet de gamle sten med vejnavnene. Begge dele er med i det kommende års budget.

Vejret har været gunstigt, så vi har ikke haft udgifter grundet stormskader. Samtidig har coronarestriktionerne bevirket, at vi næsten ikke har haft udgifter til bestyrelsens møder. Endelig har vi ikke haft brug for de afsatte midler til advokatbistand.

Så det samlede billede af økonomien er, at vi kommet ud af regnskabsåret med et mindreforbrug i forhold til budgettet på godt 200.000 kr.

Servitutter, lokalplan mm.

Servitutter har atter givet anledning til en del sager for bestyrelsen i det forløbne år.

Det er ikke tilstrækkeligt at søge kommunen om byggetilladelse.

Ejerlauget er påtaleberettiget efter tinglyste servitutter, blandt andet for den påtaleret, som ifølge det tinglyste skøde ville tilkomme familien van Hauen.

Bestyrelsen skal derfor konsulteres om ændringer af eksisterende og påtænkt nyt byggeri, herunder etablering af nye overkørsler over grøfterne. Bemærk at ejerlauget også skal godkende byggerier, der ikke kræver en byggetilladelse fra kommunen, for de kan stadig være omfattet af en servitut på ejendommen.

Det er vigtigt, at overkørsler ved de store grøfter bliver anlagt korrekt, da de ellers kan hindre vandets frie løb.

En grøft er et vandløb i retlig betydning, og efter vandløbsloven skal vandet have fri passage.

Bestyrelsen indskærper, at det efter lokalplanen ikke er tilladt at anbringe kvas som skel- eller hegnsmarkering. I det hele taget bør kvas undgås, da det udgør en brandrisiko. Uden regelmæssig regn tørrer jorden meget hurtigt ud. Her kan selv få uger uden regn betyde en væsentligt forøget risiko.

Bestyrelsen bestræber sig på at besvare spørgsmål om servitutter så hurtigt som muligt, men arbejdet er frivilligt og ulønnet, og der kan derfor opstå forsinkelser i besvarelsen.

Hvad angår de mest stillede spørgsmål, nye bygninger og beplantning, har bestyrelsen arbejdet for at:

- bygninger opføres samlet på den enkelte ejendom for at fremme fornemmelsen af skov mest muligt,
- nye bygninger opføres i samme materialer og farver som eksisterende bygninger,
- lokalplanens krav om én beboelse overholdes, således at overnatningspladser uden for hovedbygningen kan accepteres, men ikke opholds- og køkkenfaciliteter,
- antallet af bygninger holdes på et minimum, uanset formålet med bygningen, og
- beplantningen på ejendommen suppleres med lignende bevoksning, dog ikke rododendron, eller planter, der i forvejen findes i området.

Vort områdes særpræg afhænger af, at vi alle værner om vore regler.

Hjemmeside og Facebook

Der er en fin dialog på Facebook. Lidt over 90 medlemmer. Formålet er, at husejerne skal kunne snakke sammen om løst og fast og udveksle tips. Vi opfordrer til, at man skriver direkte til bestyrelsen, hvis man vil have svar på emner, der omhandler bestyrelsens arbejde.

Det kommende år

Veje & grøfter

De asfalterede veje udviser begyndende tegn på nedslidning, og der må påregnes større renoveringsarbejder i de kommende år.

Økonomi

Det kommende år vil vi prioritere asfaltvejene. Vi budgetterer med, at bruge ca. 250.000 kr. på reparation af Sune Ebbesensvej/Skjalm Hvidesvej omkring trekantkrydset mellem de to veje og Poul Laxmansvej. Forhåbentlig rækker pengene til mere end det. Men budgetberegningen er baseret på den konsulentrapport, som vi tidligere har fået udarbejdet.

For at sikre, at vi har penge til det fortsatte arbejde med istandsættelse af vejene, foreslår bestyrelsen, at kontingentet hæves til 2.800 kr. årligt.

Servitutter, lokalplan mm.

I forhold til overholdelse af lokalplanen vil bestyrelsen forsat inddrage kommunen ved konkrete tvivlsspørgsmål.

Hjemmeside

Fremadrettet ønsker vi at lave en opdatering af hjemmesiden i forhold til ”gode råd” til naturpleje i området. Vi ønsker at lave en vejledning, som er baseret på rådgivning fra en fagperson, og den skal være i tråd med lokalplanen for vores område. Ideen er at frembringe en konstruktiv vejledning til beplantning, pleje og fældning, således at den ikke kun fortæller, hvad man ikke må, men også giver input til gode løsninger og muligheder uden at det bryder med områdets særpræg

Der er opdatering på vej om bål på hjemmesiden.

Der er ikke et generelt forbud imod afbrænding i bålfad, stående på underlag såsom fliser eller sten, men det skal ske i overensstemmelse med beredskabsstyrelsens regler. Bål direkte på jorden udgør brandfare, og er derfor ikke tilladt.

Det er bydende nødvendigt, at man jævnligt orienterer sig på Halsnæs Kommunes hjemmeside for at undersøge, om der er indført et midlertidigt bålforbud. I perioder er området udsat for ekstrem brandfare.