

# Karsemose Ejerlaugs generalforsamling 2022,

## Beretning

### Året der er gået

#### Generelt

Bestyrelsen har afholdt fem møder, der alle har været virtuelle.

Bestyrelsen består pt. af fem personer. Vedtægterne foreskriver fire til otte medlemmer af bestyrelsen.

Vi ønsker en bredere repræsentation og at gøre os mindre sårbare i tilfælde af afgang fra bestyrelsen. Vi opfordrer derfor alle interesserede til at kontakte os og høre nærmere om bestyrelsesarbejdet.

#### Veje & grøfter

Reparation af asfaltvejene blev udsat af entreprenøren. Asfalteringen af den første del af Sune Ebbesensvej er gennemført i slutningen af maj 2022. Bump og steler vil snarest blive reetableret – men i en form og udseende der ligner den, der er på Skovlinien.

Gravearbejdet ved etableringen af fibernettet, har forårsaget skader på rabatter og grusveje. Vi forventer, at entreprenøren udbedrer skaderne uden omkostninger for ejerlauget.

Grøftesystemet er blevet vedligeholdt efter den sædvanlige rutine og fremstår – bortset fra fibernetfolkens efterladenskaber – i perfekt stand.

Bestyrelsen har modtaget et ønske om etablering af en bom på Poul Laxmansvej. Vi mener ikke at trafikken på Poul Laxmansvej er så voldsom, at der er grund til at søge om tilladelse til opsætning af en bom på vejen.

Halsnæs Kommune har varslet en ny affaldsordning, der indebærer, at hvert sommerhus skal have fire affaldsbeholdere. Det er muligt at aftale med Forsyning Halsnæs at man deles om beholderne. Bestyrelsen opfordrer til at I finder fælles løsninger, så antallet af affaldsbeholdere begrænses. Vær opmærksom på, at uanset hvilken løsning I finder. Så skal beholderne stå på en privat matrikel og ikke på ejerlaugets grøftekanter eller rabatter.

#### Økonomi

Det samlede billede af økonomien er, at vi kommet ud af regnskabsåret med et mindreforbrug i forhold til budgettet på godt 330.000 kr.

Mindreforbruget skyldes primært, at vi ikke har brugt de budgetterede 250.000 kr. på asfaltvejene. Herudover har vejret atter været gunstigt, så vi har ikke haft store udgifter grundet stormskader. Alle bestyrelsesmøder har været virtuelle, og dermed omkostningsfrie. Endelig har vi ikke haft brug for de afsatte midler til advokatbistand.

#### 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.

Bemærk også, at kommunen påser, at lokalplanens bestemmelser om bygningernes udseende bliver overholdt, for eksempel om hældning på tag, hvor også små bygninger, der normalt ikke kræver byggetilladelse, skal overholde lokalplanens bestemmelser. Det betyder, at bygherren skal vælge, om han eller hun vil følge lokalplanens bestemmelser eller søge tilladelse til at følge den taghældning eller farvevalg, der er på de øvrige bygninger på ejendommen.

Bestyrelsen ser helst samme udformning af alle bygninger på ejendommen for at sikre ensartethed.

## **Det kommende år**

### **Veje & grøfter**

Vi vil i det kommende år fortsat prioritere reparationer på asfaltvejene. Steler og vejbumpe vil blive ændret i takt med vejreparationerne.

Vi har endvidere bestilt fældning af en række risikotræer i vejsiderne.

### **Økonomi**

Vi budgetterer stadig med at bruge ca. 250.000 kr. på reparation af Sune Ebbesensvej/Skjalm Hvidesvej omkring trekantkrydset mellem de to veje og Poul Laxmansvej. Herudover har vi afsat 140.000 kr. til yderligere arbejder på asfaltvejene. Endelig vil fældning af risikotræer langs vejene koste ca. 50.000 kr.

### **Servitutter, lokalplan mm.**

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

Når bestyrelsen har afgivet svar til et medlem om nye bygninger eller andet, der er omfattet af servitutter på den pågældendes ejendom, vil Halsnæs Kommune rutinemæssigt modtage kopi af udtalelsen.

### **Hjemmeside**

”Gode råd” til naturpleje i området. Vi har haft et første møde med en konsulent om en ny vejledning. Vi forventer, at den vil være klar i løbet af året.