

Bilag 1 til Karsemose Ejerlaugs generalforsamling 2023

Beretning

Året der er gået

Generelt

Bestyrelsen har afholdt virtuelle møder ca. hver anden måned.

Vi ønsker forsat 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

Rabatterne er ejet af grundejerforeningen. Derfor kan bestyrelsen se sig nødsaget til at fjerne beplantning, der hindrer vedligeholdelse af grøfterne eller som på anden vis er til gene.

Vi har konstateret, at der er blevet beplantet i rabatten, dette er ikke tilladt!

Vores charmerende vejsten er ved at få malet bogstaver op, og hvor det er nødvendigt, vil de også blive rettet op.

I det forløbne år er der blevet lagt nyt slidlag af asfalt på de mest medtagne strækninger. Det drejer sig om Sune Ebbesensvej frem til krydset med det nu fældede store dobbelt-fyrretræ, som jo desværre gik ud sidste år. Desuden er der i anden omgang blevet asfalteret ved krydset Bisp Eskildsvej/Skjalm Hvidesvej samt ved krydset Sune Ebbesensvej/Reinhard Van Hauensvej.

I forbindelse med asfalteringen er bumpene blevet genopsat, men i ændret form, så cykler og barnevogne kan passere i en åbning i midten. Stelerne ved de nye bump er nu af træ, ligesom på Skovlinien.

På Sune Ebbesensvej er der visse steder en for stor niveauforskel mellem asfaltlaget og rabatten. Det gør kanten af asfalten sårbar for brud, og vi har derfor bestilt entreprenøren til at lægge et lag grus i rabatten op til kanten af asfalten.

Det er besluttet fremover at få fejlet asfaltvejene to gange om året, forår og efterår.

Grusvejen Skovlinien blev sidste efterår sat i stand af en ny entreprenør, som gjorde et bedre stykke arbejde end den forrige. Grusveje er klart mindre robuste end asfalterede veje, og for at Skovlinien skal kunne holde et længere stykke tid, før den bliver for hullet, har bestyrelsen som bekendt skrevet ud til alle medlemmer af laugget med opfordring til at bidrage til at den holder længere. Opfordringen går ud på dels at køre ekstra langsomt, når det regner, dels at køre uden om pytterne på vejen. Endelig er lagt nogle bunker vejgrus flere steder i rabatten, som beboerne langs vejen er blevet opfordret til at lægge i hullerne, så snart de opstår, og på den måde forsøge at tage vejskaderne i opløbet.

Grøfterne er blevet rensed for nedfaldne blade efter den gennem mange år faste procedure af "vores" mand, Johnny van Hauen, fra entreprenørfirmaet Krogsgaard. Grøfterne er nu i den sædvanlige gode stand. Johnny har denne gang haft en større opgave end normalt, da fibernet-entreprenørfirmaet Petri & Haugsteds under-entreprenørfirma Valhalla benyttede grøfterne som affaldsdepot for store sten og asfaltstykker, som kom op, da der blev gravet fibernet ned. Vi har sendt regningen for dette ekstraarbejde til Petri & Haugsted, som har betalt. Valhalla siges at være gået konkurs. I hvert fald huserer de ikke længere i vort område.

Fibernet

Fibernetnedgravningen er nu afsluttet, og inden da deltog bestyrelsen i en afleveringsforretning sammen med en konsulent, hyret af kommunen, og en repræsentant for Petri & Haugsted. Vi påpegede de mangler og ska-

der som mange laugsmedlemmer havde meldt tilbage til bestyrelsen. Det resulterede i, at skaderne i stort omfang nu er blevet afhjulpet, navnlig er der lagt stabilgrus i indkørslerne hen over sporet fra fibernedgravningen, som var meget ustabil som følge af opblanding med sand.

Risikotræer

En række store træer i rabatterne på Sune Ebbesensvej, Bisp Eskildsvej og Skjalm Hvidevej udgjorde efter bestyrelsen skøn en for stor risiko for personskader mv., og de er derfor blevet fældet. Grenene blev fliset, mens stammerne blev skåret op og efterladt til fri afhentning. Desværre var det store, nærmest ikoniske dobbeltfyrretræ ved krydset SuneEbbesensvej/Skjalm Hvidesvej/Poul Laxmansvej gået ud, så det måtte også fældes.

Økonomi

Vi er kommet ud af regnskabsåret 2022-2023 med et mindreforbrug på knap 230.000 kr. i forhold til budgettet.

Det skyldes, at det planlagte asfaltarbejde grundet vejret først kunne udføres i april måned 2023 og derfor først kommer med i regnskabet for 2023-24. Herudover venter vi på, at vores entreprenør får afsluttet arbejdet på Skovlinien. Derfor har vi endnu ikke betalt for arbejdet. Endelig har vi atter været forskånet for store stormskader og advokatudgifter.

Servitutter, lokalplan mm.

Servitutter giver anledning til en del sager for bestyrelsen.

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 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, arbejder bestyrelsen for at:

- undlade udstykning af ejendomme, hvor der er tinglyst servitut om større grundstørrelse end tilladt efter lokalplanen,
- 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, eller planter, der i forvejen findes i området, dog ikke rododendron.

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.

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

Det kommende år

Veje & grøfter

Det er bestyrelsens hensigt at fortsætte med reoveringen af asfaltvejene i takt med at vi har råd til det. Vi tager de dårligste strækninger først.

Da der er relativt store startomkostninger forbundet med asfaltarbejde (transport af maskiner etc.), vurderer bestyrelsen det mere rentabelt at reovere større arealer hvert andet år.

Til efteråret vil bestyrelsen sørge for, at der bliver plantet et nyt fyrretræ af passende størrelse. Der vil nok desværre gå nogen tid, før det opnår ikonisk status...

Økonomi

Vi har budgetteret med det gennemførte asfaltarbejde - men ikke med yderligere større vejreparationer. Næste arbejde på asfaltvejene forventer vi i regnskabsåret 2024-25. Vi har i år afsat 100.000 kr. til udskiftning af gummisteler med træsteler. Udskiftningen vil ske på de vejstrækninger, hvor der er længst tid til, at der skal lægges ny asfalt. Vi har endvidere afsat 20.000 kr. til plantning af et nyt fyrretræ, hvor det gamle døde og måtte fældes i krydset Sune Ebbesensvej/Skjalm Hvidesvej/Poul Laxmansvej.

Endelig budgetterer vi med at bruge 15.000 kr. på færdiggørelse af en vejledning i plejen af naturgrunde.

Servitutter, lokalplan mm.

I forhold til overholdelse af lokalplanen vil bestyrelsen forsat inddrage kommunen ved konkrete tvivlsspørgsmål. Kommunen bliver altid underrettet om bestyrelsens stillingtagen til et bygningsforslag.