

Bilag 1 til Karsemose Ejerlaugs generalforsamling 2024

Beretning

Året der er gået

Generelt

Bestyrelsen har afholdt 4 virtuelle møder siden sidste generalforsamling.

Anders Skou udtræder af bestyrelsen efter denne generalforsamling. Anders skal have et stort tak for det gode arbejde, han har gjort for ejerlauget. Med Anders udtrædelse får vi behov for et nyt bestyrelsesmedlem.

Som det fremgår af indkaldelsen, så har Anders Graae-Hansen meddelt at han gerne vil vælges til bestyrelsen.

Vores område har som resten af landet været ramt af store mængder nedbør. Det har resulteret i oversvømmelse af grunde ved Paradisstien og ved Bisp Absalonsvej/Niels Brynildsvej. Bestyrelsen har kontaktet Naturstyrelsen og Halsnæs Kommune med henblik på deres bidrag til forebyggelse af, at det gentager sig. Vi afventer deres svar.

Veje & grøfter

I det forløbne år har vi fået udskiftet gummistelerne ved vej bumpene med træsteler.

De store mængder nedbør har nødvendiggjort, at grøfterne er blevet rensset ekstra grundigt og alle rørføringer er blevet spulet. Det har resulteret i en overskridelse af grøftebudgettet.

Økonomi

Vi er kommet ud af regnskabsåret 2023-2024 med et mindreforbrug på godt 75.600 kr. i forhold til budgettet.

Det er et resultat af et merforbrug på godt 42.500 kr. på grøftevedligeholdelse og et mindreforbrug på godt 72.000 på vejvedligeholdelse og et mindreforbrug på godt 30.000 kr. til administration.

Merforbruget på grøfterne er en følge af de voldsomme mængder nedbør i vinterhalvåret.

Mindreforbruget på vejvedligeholdelse skyldes, at vi fortsat ikke har fået afsluttet og afregnet istandsættelsen at Skovlinien. Vi har ikke fået genplantet i krydset Sune Ebbesensvej/Skjalm Hvidesvej/Paul Laxmanvej. Endelig har vi atter været forskånet for store stormskader.

Mindreforbruget til administration skyldes, at vi som vanligt ikke har brugt de afsatte midler til advokatbi-stand. Herudover har udgifterne til generalforsamling, hjemmeside, bestyrelsesmøder og frokost været mindre end budgetteret.

Servitutter, lokalplan mm.

Servitutter har givet 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.

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 hegns-markering. 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

Slaghuller i asfaltvejene vil blive udbedret snarest. Øvrige reparationer af asfaltvejene er ikke planlagt i det kommende regnskabsår.

Niels Brynildsvej er nedslidt og vil blive istandsat snarest.

Vi vil få undersøgt om der er gamle dræn, som vi ikke har været bekendt med i området ved Bisp Absalonsvej/Niels Brynildsvej. Hvis det er tilfældet, vil vi få dem rensset.

Det er fortsat planen at få plantet et nyt træ i krydset Sune Ebbesensvej/Skjalm Hvidesvej/Paul Laxmansvej. Men vi skal have afklaret, om et nyt fyrretræ er det bedste valg.

Økonomi

Budgettet er baseret på et uændret kontingent på 2.800 kr. årligt og at der ikke overføres penge til eller trækkes penge fra Vej- og Grøftkontoen.

Vi har budgetteret med 60.000 kr. til istandsættelse af Niels Brynildsvej Vi har desuden afsat 20.000 kr. til plantning af et nyt træ, hvor det gamle døde og måtte fældes i krydset Sune Ebbesensvej/Skjalm Hvidesvej/Poul Laxmansvej.

Vi budgetterer med at bruge 230.000 kr. på grøfterne. Det er næsten 30.000 kr. mere end vi har brugt i år og væsentlig mere end vi brugte i 22-23. Vi håber, at den ekstraordinære oprensning af grøfterne i år bevirker, at vi ikke behøver at bruge lige så mange penge på renholdelse det kommende år. Men vejrforholdene ændrer sig, så vi har sat det samme beløb af til renholdelse, som vi har brugt i år. Herudover har vi afsat knap 10.000 til genopretning af tilstoppede dræn, hvis vi finder sådanne.

Vi arbejder fortsat på at få en hjertestarter i vores område og har afsat 20.000 kr. i budgettet til det formål.

Endelig budgetterer vi med at bruge 10.000 kr. på færdiggørelse af en vejledning i plejen af naturgrunde.

Servitutter, lokalplan mm.

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