

Grundejerforeningen for Kårup Skov og Ordrup Næs

Skriftlig beretning 2016

Bestyrelsens arbejde

I perioden fra sidste generalforsamling frem til i dag har bestyrelsen holdt 4 møder, heraf et konstituerende møde. Arbejdsdelingen i den forløbne periode har været: Kirsten Møller Formand, Morten Skjønnemand Næstformand, Kirsten Søndergaard Sekretær, Hardy Thøgersen Kasserer, Jeppe Edens Vejformand, Karsten Fuglsang Miljø og Natur, Kirsten Engel Hjemmeside og Orientering, og Hans Peter Busk har taget sig af Strandrensningsdagen. Vi har et særdeles godt og konstruktivt samarbejde i bestyrelsen.

Desværre siger vi farvel til vor næstformand Morten Skjønnemand og vor kasserer Hardy Thøgersen, da de ikke genopstiller. Tak til Hardy og Morten for et meget stort og værdifuldt arbejde i bestyrelsen.

Byggesager, lokalplaner, servitutter og lovgivning

Bestyrelsen bruger megen tid på sager om vedligeholdelse af de fælles veje, stier og arealer, men også på forholdet til offentlige myndigheder, byggesager, servitutter m.v. og samarbejde med offentlige myndigheder og foreninger i lokalområdet vedrørende nye initiativer af almen fælles interesse.

I byggesager involveres foreningen, når vi modtager anmodning om udtalelse i forbindelse med byggesagsbehandlingen, typisk når der i forbindelse med byggesagsbehandlingen identificeres et behov for dispensation fra lokalplaner eller deklARATIONER. Bestyrelsen ser det i den sammenhæng som sit mandat at søge at forsvare lokalplaner og servitutter og følger det princip, at vi søger at håndhæve fredningsdeklARATIONER og servitutter efter en ordlydsfortolkning.

Den tilladte bebyggelsesprocent og de relativt store grunde i området giver vide rammer for den enkelte grundejers dispositioner. De færreste byggesager forelægges derfor foreningen.

I byggesager udtaler bestyrelsen sig for eksempel om taghøjde, tagbelægning og taghældning samt om placering af nyt byggeri på grunden, når bestyrelsen anser disse forhold af betydning for naboer og for områdets generelle fremtræden.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at vi også bør være aktive i forhold til overholdelse af lovgivningen i øvrigt, herunder for eksempel reglerne vedrørende strandbeskyttelseslinjen. Foreningen har ikke nogen formel kompetence i den sammenhæng, men når vi bliver bekendt med forhold, der kan være tvivlsomme i forhold til gældende lovgivning, gør vi opmærksom herpå over for grundejere og de relevante myndigheder.

Vi kan i bestyrelsen ikke være opmærksomme på alt, hvad der foregår på foreningens område, og vi driver ikke inspektion eller opsøgende virksomhed med henblik på at identificere mulige problemer. Derimod ser bestyrelsen det som en væsentlig opgave at sørge for, at gældende regler formidles nemt og enkelt til medlemmerne via hjemmesiden samt at være til rådighed for medlemmer ved spørgsmål og at yde vejledning, for eksempel om krav vedrørende dispensation m.v.

Et eksempel er opførelse, renovering eller modernisering af trapper fra første række grunde til stranden. Bestyrelsen har her søgt at lægge en linje, så berørte grundejere kan forudse, hvordan der ageres, og kan få vejledning om gældende regler og krav om godkendelse m.v.

Der er heldigvis blandt medlemmerne stor opmærksomhed på at overholde gældende regler. Mange medlemmer bidrager selv aktivt til at sikre, at man ikke kommer til at overtræde bestemmelserne.

I enkelte tilfælde bliver bestyrelsen af medlemmer gjort opmærksom på problemer med høje, skyggende træer, manglende klipning af buske og træer m.v. Bestyrelsen opfordrer til dialog med medlemmerne imellem om forhold, der måtte genere. Det lykkes i langt de fleste tilfælde.

Vejene - 2015

I foråret 2015 blev vejene gennemgået og fik den sædvanlige gennemgribende forårsvedligeholdelse. I efteråret blev vejene igen retableret efter sommerens hårde trafik. Det skete specielt for vejene i Knarbo området med sporfyldning. Uheldigvis opstod der misforståelser mellem vejformanden og entreprenøren, så flere veje end aftalt blev sporfyldt med deraf følgende overskridelse af budgettet. Dette bliver dog delvis kompenseret ved en planlagt minimering af sporfyldningen i 2016.

Vi har i 2015 asfalteret krydset Ordrupvej – Næsgårdsvej samt et stykke af Næsvej ved Næstoften, da der begge steder til stadighed har været problemer med huller. De store asfaltarbejder er muliggjort ved at foretage hensættelser i regnskaberne for 2013 og 2014 på i alt 85.000 kr.

De mest befærdede veje, dvs. Næsgårdsvej samt en del af Næsvej, blev behandlet med støvbindemidlet Dustex, og alle huller blev efterfyldt. Dustex gør vejene mere slidstærke og binder støvet, så støvgener bliver mindre. Det er bestyrelsens vurdering, at vejene i 2015 var i en passende god stand, også hvor der desværre altid er problemer som følge af megen og tung trafik. Ikke mindst byggerier udsætter vejene for et stærkt slid.

Bestyrelsen anmoder altid bygherre om at udbedre skader, der opstår på vejene i forbindelse med byggeriet. Hvis bygherre ønsker det, udbedrer vor entreprenør skaderne for bygherres regning. Det er det billigste og enkleste for alle parter.

Vejene - 2016

Den sædvanlige forårsreovering af vejene har været meget forstyrret af SEAS-NVE/Fibias nedgravning af fibernet i nogle af vore veje. Dette sker som en del af anlæggelse af fiberkabel til Sejerø. I skrivende stund er kun få af vejene blevet gennemgået, idet de af Fibia berørte strækninger indtil videre afventer deres entreprenørs udbedring af vejen efter hans arbejde. Så snart det er sket, vil vi gennemgå vejene og give dem den sædvanlige udbedring. I den forbindelse etableres de sædvanlige grusbunker to steder i området. Medlemmerne opfordres til selv at hente grus og fylde vejhuller ud. Bunkerne ligger på Aspargesmarken og ved krydset Birkeberg/Næsgårdsvej.

Vandafledning

Regnvandet er vejenes værste fjende. Det er vigtigt, at vandet kan komme væk, så vi undgår pytter og huller. Vi har derfor mange steder brugt vejhøvl til at lave afløb til siden til afledning af regnvand. To steder i området har der været særlige problemer med vandafledningen. I den nordlige ende af Hyrehøjvej har vi måttet retablere en underførelse af en bæk. Problemerne her skyldes dels, at bækken opstrøms var meget tilgroet, dels at store biler på vejen fik skrænterne til at skride sammen. Det er nu aftalt med lodsejerne, at de i fællesskab sikrer, at bækken bliver vedligeholdt både opstrøms og nedenfor underløbet.

I den sydlige ende af Hyrehøjvej er der en sti til havet mellem nr. 7 og 9. Stien havde for en del år siden afvanding til en grøft, som blev nedlagt på grund af manglende vedligeholdelse. Vi håber i sommerens løb at få etableret et system af dræn, der kan sikre, at stien bliver rimeligt tør det meste af året.

Hastighed

Den før omtalte brug af Dustex, der giver en mere slidstærk vejoverflade, kan bevirke, at nogle sætter hastigheden op. Vi opfordrer til, at alle viser hensyn, kører forsigtigt og holder hastigheden nede. Vi har tidligere sat skilte op med opfordring til kun at køre 30 km/time på Næsgårdsvej og Næsvej. På alle øvrige veje opfordres til en max. hastighed 20 km/time.

Ud over den sædvanlige reovering og vedligehold af vejene har bestyrelsen overvejet yderligere asfaltspor på Næsvej samt etablering af en fartdæmpende chikane i den sydlige ende af Næsgårdsvej. Chikanen er godkendt af kommunen m.fl., men af budgetmæssige grunde er det udsat indtil videre.

Parkering

Som vanligt skal vi minde om parkeringsregler. Parkering skal ske på egen grund, på grunden hos dem, man besøger, eller på en af de to offentlige parkeringspladser i området. Parkering på vejene er ikke tilladt, da vejene er så smalle, at det vanskeliggør passage af renovationsvogne og redningskøretøjer. Især i højsæsonen har vi parkeringsproblemer. Vi opfordrer alle beboere til at rette henvendelse til personer, når de ser dem parkere på vejene, og fortælle dem om parkeringsreglerne for området samt henvise dem til de offentlige parkeringspladser.

Kloakering i sommerhusområder

Som tidligere berettet er det i kommunens spildevandsplan besluttet, at alle sommerhuse i Odsherred skal kloakeres. Kloakeringen foregår i etaper af ca. 800 sommerhuse og skal sikre rent vand i vandløb og ved badestrande. Sommerhuskloakeringen har været standset i 3 år på grund af sagen om vejvandsbidrag, men genoptages nu. Sagen blev behandlet i Højesteret 25. januar 2016, og der faldt dom 5. februar 2016. Højesteret gav kommune og forsyninger medhold, således at Staten ikke længere kan modregne kommunen i bloktilskud på baggrund af betaling for vejvand, når der kloakeres i sommerhusområder. På byrådsmøde 23. februar 2016 besluttede byrådet i Odsherred at ophæve stoppet for sommerhuskloakering. Foreløbig er der udarbejdet en tidsplan med forventet kloakering frem til 2026. Denne plan omfatter alene "Lyng" områderne. Øvrige sommerhusområder planlægges kloakeret i perioden 2027-2042 med Ordrup Næs området som det sidste.

Fibernet i sommerhusområder

En del medlemmer har henvendt sig til bestyrelsen om muligheden for at få lagt fibernet i vort område, nu da Fibia allerede er i gang på vore veje. Mange i området har en ustabil adgang til internet. Vi har derfor taget kontakt til Fibia om fibernet. Det viser sig, at vi som følge af en kampagne, der kører frem til 31. august, kan få installeret fibernet ganske billigt for 500 kr. pr. parcel. Det forudsætter dog, at godt og vel halvdelen af vore medlemmer – 186 parceller – tilslutter sig, samt at vi tilmelder os senest den 31. august 2016. Bestyrelsen vil derfor i forbindelse med generalforsamlingen den 16. juli afholde et informationsmøde, hvor Fibia ved Jens Tang kommer og fortæller om ordningen. Se også vedlagte informationer og vor hjemmeside.

Det vil være en stor hjælp om medlemmer, der allerede inden generalforsamlingen ved, at de gerne vil tage imod tilbuddet, tilkendegiver deres interesse for installation af fibernet til vor sekretær.

Affaldssortering

Vi har modtaget en henvendelse fra Odsherred Kommune om deltagelse i et forsøg med udvidet affaldssortering – genbrugsøer i vort sommerhusområde. På genbrugsøerne kan sommerhusgæsterne nemt komme af med deres affald til genbrug. Genbrugsøen vil bestå af molokker (nedgravede beholdere). På genbrugsøen vil det være muligt at aflevere papir, småt jern/metal og flasker. Det er foreslået, at en sådan ø etableres på den store parkeringsplads. I skrivende stund ved vi ikke, om vi inddrages i forsøget. Alle medlemmer vil blive informeret, hvis et forsøg iværksættes i vort område.

Strandrydningsdagen

Strandrydningsdagen foregik i år lørdag den 30. april med 31 deltagere. I år havde vi vurderet, at mængden af affald ikke var stor på Sydstranden. Derfor blev der aftalt 2 mødesteder. Et hold gik fra P pladsen ved Lang Agre langs Nordstranden. Det andet hold startede, som de øvrige år, fra Strandstien ved Sydstranden og gik mod nord. På den måde er begge strande i år blevet ryddet for skrald. Dagen blev afsluttet med en hyggelig frokost hos Kirsten Engel, der igen i år var så venlig at lægge hus til. Mængden af affald var i år meget lille. Det kan skyldes, at der ikke i den sidste vinter har været de voldsomme storme, som foregående år. Men det kan også skyldes, at vi alle er blevet mere aktive med at sikre en ren strand løbende, og det er dejligt.

Vi har igen i år fordelt det indsamlede affald (kun småt brændbart) i private affaldsbeholdere. Enkelte grundejere kan derfor have oplevet, at der efter strandrydningsdagen har ligget en pose i deres affaldsspand med beskeden "Tak - Vi har til gavn for dig og alle der bruger stranden tilladt os at bruge din skraldespand! Posen indeholder strandaffald indsamlet på Grundejerforeningens årlige strandrensningdag". Vi håber, at alle ser positivt på dette, da det letter arbejdet meget, at vi ikke skal helt ind til forbrændingen med affaldet.

Høje træer omkring Hyrehøj

På sidste generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at undersøge muligheden for, at høje træer i området omkring Hyrehøj kan blive skåret ned eller fjernet, så man bedre kan nyde den fantastiske udsigt fra toppen af Hyrehøj. Bestyrelsen har valgt at starte med at fjerne det store fyrretræ på foreningens fællesareal vest for Hyrehøj. Næste trin er at opfordre grundejerne på de nærmeste matrikler omkring Hyrehøj til at fjerne/beskære de højeste træer. Det skal understreges, at disse træer er den enkelte grundejers ansvar. Der er ingen servitutter, der begrænser højden på bevoksningen i området. Der bliver derfor naturligvis kun tale om en venlig henstilling.

Rydning af bevoksning/græs ved fortidsminder og på stier langs vandet

Vi har fortsat aftale med kommunen om, at vi står for plejen af gravhøje og fortidsminder i vort område. Den årlige rydning er foretaget af vores entreprenør Kurt Nielsen. Kommunen refunderer udgifterne. Kurt rydder desuden også de stier langs vandet, som grundejerforeningen ejer.

Opsætning af brevkasseanlæg

Grundejerforeningen har, som alle sommerhusgrundejerforeninger i Odsherred Kommune, modtaget henvendelse af 18. marts 2016 fra postmesteren med krav om opsætning af brevkasseanlæg for fritidshusparceller, der er udstykket efter 1. januar 1973. Øvrige sommerhuse er undergivet pligt til at opsætte individuel postkasse i skel til vej på samme måde som i boligområder. Pligten til at opsætte brevkasseanlæg påhviler de relevante grundejere og ikke grundejerforeningen, hvilket vi har meddelt postmesteren. Det fremgår af loven, at overtrædelse af bestemmelserne kan medføre bødestraf. Postmesteren vil dog primært søge dialog. I værste fald vil det kunne medføre, at post ikke bringes ud. De husstande, der ikke er omfattet af loven (sommerhuse udstykket før 1. januar 1973), skal ikke foretage sig noget. Så vidt bestyrelsen er bekendt, vil det være Lang Agre udstykningen og den nye udstykning af Næsgården, som vil være omfattet. Bestyrelsen har underrettet ejeren af Næsgården og bedt postmesteren om at henvende sig direkte til de sommerhusejere, som postvæsenet mener, er omfattet. Se brevet til postmesteren på vor hjemmeside.

Vindmøllesagen

Energistyrelsen offentliggjorde medio 2015, at man planlagde etablering af havvindmølleparker i kystnære områder i Danmark, herunder i Sejerøbugten. Vindmøllerne skulle i Sejerøbugten være op til 220 m høje og ligge på et område på 22 km² i havet mellem imellem Sejerø og Røsnæs. Vindmølleparken i Sejerøbugten kom i 2015-16 igennem to høringer på baggrund af Energi- og Naturstyrelsens VVM-redegørelser. Naturstyrelsen modtog i den første høring blandt andet indsigelser fra en række privatpersoner i vores egen grundejerforening. Vor tidligere formand Adam Frølund indsamlede med praktisk støtte fra Grundejerforeningen mere end 600 underskrifter på en indsigelsesskrivelse. En af mange indvendinger mod projektet var, at de meget høje vindmøller ville kunne ses tydeligt fra hele kysten langs KSON, og at de skulle have lys på vingerne dag og nat. En anden indvending var, at VVM redegørelsen undervurderede effekten på bestanden af sortænder, som yngler i netop dette område. Første høring resulterede i en revideret VVM redegørelse, som dog kun indeholdt mindre justeringer af projektet. Ved anden høring blev indsigelserne genfremsendt. Forventningerne om politisk vilje til at ændre planerne var begrænsede. Men den 12. april 2016 kom den overraskende nyhed, at planerne om en vindmøllepark i Sejerø bugten blev droppet. Begrundelsen var, at en ny vurdering fra bl.a. Aarhus Universitet viste, at grundlaget for vurderingen af effekten på bestanden af sortænder i VVM redegørelserne var forkerte. Vindmølleparken ville medføre en væsentlig reduktion i antallet af sortænder. Dette fik politikerne i til at droppe planerne for Sejerøbugten, idet Danmark er forpligtiget ifølge EU til beskyttelse af sortanden.



Både

Der er kommet mange både til stranden de sidste par år. Vi opfordrer bådejerne til at fjerne både, der ikke længere er i brug. Alle både skal trækkes op fra stranden hvert år ved sæsonens afslutning, dvs. senest den 1. november. Har ejeren af en båd ikke fjernet eller trukket båden op ved udgangen af en sæson, og er der ikke navn og adresse på båden, vil den blive markeret på passende vis. Ligger båden fortsat på stranden det efterfølgende år, vil den blive fjernet. Generelt er det vort indtryk, at bådejerne er gode til at få fjernet bådene ved slutningen af sæsonen.

Hunde/får

Det er vigtigt, at alle medlemmer og besøgende respekterer bestemmelserne om at holde hunde i snor uden for egen grund. Især på strandene og på Engen og Næbbet, hvor fårene færdes, er det vigtigt, da hunde skræmmer får, fugle og dyreliv. Det er heller ikke rart for badende børn eller voksne at få besøg af en våd og sandet hund, når man ligger og soler sig eller bygger sandslot. Er der brug for at understrege reglerne over for en hundeejer, kan I henvise til lovgivningen om at føre hund i snor i naturen.

Odsherred Kommune - SOL - Samarbejde om udvikling af Kårup Skov og Ordrup By

Kommunen har som nævnt på sidste generalforsamling nedsat et råd for Sommerhusejere Og Landliggere i Odsherred (SOL) med det formål at fremme samarbejdet mellem Kommunen og landligerne. Vores grundejerforening er som én af de største sommerhusgrundejerforeninger i Odsherred blevet repræsenteret i SOL ved formanden. Se link på kommunens eller vor egen hjemmeside under Aktuelt.

SOL drøfter løbende sager af betydning for sommerhusgrundejerforeninger. Endvidere administrerer SOL en projekt- og udviklingspulje til igangsættelse af konkrete projekter, som kan fastholde og udvikle Odsherred som en attraktiv fritids- og sommerhuskommune.

Det er målet, at fritids- og sommerhusejerne selv kommer med ideerne, søger midlerne og bidrager til at realisere konkrete projekter i ét eller flere sommerhusområder i Odsherred.

Bestyrelsen har taget initiativ til sammen med 9 grundejerforeninger i vort nærområde, Ordrup Bylaug, Ordrup Sejl- og Bådlaug og Ordrup By grundejerforening at ansøge om midler til udvikling af et fælles projekt, hvor vi i samarbejde med Odsherred Kommune og Naturstyrelsen Vestsjælland etablerer et sammenhængende motions-, lege- og oplevelsesområde for alle aldersgrupper i Kårup Skov og Ordrup By.

Naturstyrelsen har givet tilsagn om at stille skoven til rådighed for projektet. Styrelsen vil deltage aktivt i udformningen af projektet og efterfølgende holde det overordnede tilsyn. Kommunen vil være behjælpelig med hele processen og etableringen. Projektforslaget er afrapporteret til SOL og efterfølgende behandlet i Odsherreds Kommunes Miljø- og Klimaudvalg, der har ansvaret for bl.a. naturlegepladser. Udvalget er begejstret, og arbejdsgruppen er blevet opfordret til at søge om midler til realisering af projektet gennem bl.a. Odsherreds Kommune. En sådan ansøgning er nu indsendt og vil indgå i budgetforhandlingerne for 2017. Projektforslaget kan ses på vor hjemmeside.

Kontingent til Grundejerforeningen

Igen i år har vores kasserer skullet bruge tid på at sende rykkere ud i forbindelse med opkrævningen af det årlige kontingent for medlemskab af grundejerforeningen. Vi opfordrer til, at grundejerne betaler i tide, så vi ikke skal bruge tid og kræfter på at kræve pengene ind. Derved sparer man også selv rykkergebyr, som vi efter fast praksis pålægger de grundejere, som ikke får betalt i tide. Manglende indbetaling overgives konsekvent til inkasso til sidst.

Økonomi

Som følge af stigende udgifter til vedligeholdelse af veje har vi i de seneste 5 år (inkl. 2016) haft underskud, hvorved foreningens egenkapital er mere end halveret siden 2011. Da der også i de kommende år må forventes store udgifter til vejene som følge af bl.a. de voldsomme vejrlige påvirkninger og forøget trafik, også uden for sommersæsonen, vil det være nødvendigt at hæve kontingentet til 650 kr. som foreslået jævnfør dagsordenens punkt 6.

Kontingentet var i 8 års perioden 2005-2012 på 600 kr. Det blev reduceret til 300 kr. i 2013, og i 2014 øget til de nuværende 450 kr. Denne eksercits blev gennemført for at oparbejde og vedligeholde en vis formue i foreningen (i 2005 var formuen 0 kr.).

Beboerfortegnelse og kontaktdresser

Vi har nu fået mail adresser til 184 af vore medlemmer, altså tæt på halvdelen. Det ville være dejligt, hvis vi kunne få mail adresser på endnu flere. Det mindsker arbejdet og omkostningerne ved udsendelse af information.

Information udsendes, når dagsorden til generalforsamling offentliggøres, når referatet foreligger, og når den årlige Orientering er klar. Derudover kan der udsendes information, når bestyrelsen aktivt har besluttet det, f.eks. hvis der lægges nyheder på hjemmesiden af særlig almen interesse, eller hvis noget kræver hurtig beslutning. Så husk at meddele mail adresse og mail adresse ændring.

Beboerfortegnelsen vil fortsat blive udsendt pr. brev ca. hvert tredje år.

Oplysning om mail adresse sendes til sekretæren, Kirsten Søndergaard.

Hjemmesiden

Vores hjemmeside har aldrig været benyttet så flittigt som siden sidste generalforsamling. Hele sagen om vindmølleparken tog både plads og tid, og viste, hvor stort behovet er for, at vi kan kommunikere hurtigt og nemt til vores medlemmer.

Som oplyst i sidste nummer af Orientering i marts 2016, vil hjemmesiden, der har fungeret siden 2006, blive opdateret hyppigt, og især når der sker vigtige ting og beslutninger.

Som bebudet i sidste nummer af Orientering vil vi fremover lægge Orientering på hjemmesiden og ikke sende den i papirudgave. Med den øgede digitalisering og dermed øget anvendelse af sociale medier mener vi, at det er på tide, at vi alene formidler Orientering på hjemmesiden. Denne kan printes ud, hvis det er mest praktisk at have bladet liggende i sommerhuset.

Det er på alle måder en fordel, at Orientering kun kommer på hjemmesiden. Vi sparer papir, trykning og dyr porto. Desuden er det lettere at redigere siderne, fordi pladsen på nettet er mere fleksibel.

Vi opfordrer vore medlemmer til at gå flittigt ind på hjemmesiden. Her findes servitutter, referater af generalforsamlinger, sjove billeder fra f.eks. den årlige strandrensningsdag, nyheder om hvad der sker i vores område. Endvidere findes nyttige links til lokale foreninger, organisationer og aktiviteter.

Der har været rejst spørgsmål ved, at grundejerforeningen på sin hjemmeside giver plads til Naturforeningen. Naturforeningen arbejder inden for grundejerforeningens geografiske område, og der er et væsentligt sammenfald af medlemskredsen. Derfor anser vi det for naturligt, at man også på grundejerforeningens hjemmeside kan finde oplysninger om Naturforeningen. Dette er en del af bestræbelsen på at gøre hjemmesiden levende og relevant, og at give medlemmer en enkel adgang til informationer om, hvad der sker i vort område gennem én fælles hjemmeside.

Kirsten Engel er webmaster for hjemmesiden www.kaarupskovogordrupnaes.dk. Hun modtager meget gerne nyt fra medlemmer og meget gerne gode billeder fra vort smukke område. Kontaktadressen står på hjemmesiden.

Afslutning

Med denne skriftlige beretning, med hjemmesiden og nyhedsbrevet Orientering er det vores opfattelse, at vi så bredt og hurtigt som muligt giver foreningens medlemmer indblik i, hvad bestyrelsen har beskæftiget sig med i det forgangne år.