

Grundejerforeningen KROMARKEN
Nødebo

19. juni 2004

Referat

af ordinær generalforsamling, der blev afholdt på Nødebo Kro den 16. juni 2004 kl. 19.30.

Generalforsamlingen blev åbnet af Grundejerforeningens formand Henning Nielsen.

Herefter blev dagsorden for generalforsamlingen fulgt på følgende vis:

Ad 1) Valg af dirigent.

Ole Thøger Jensen blev valgt.

Dirigenten fastslog, at Generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Ad 2) Valg af sekretær.

Connie Engedal blev valgt.

Ad 3) Referat fra sidste generalforsamling den 18. juni 2003.

Ingen bemærkninger. Referatet er herefter godkendt.

Dirigenten efterlyste fuldmagter blandt de stemmeberettigede 26 medlemmer. Der konstateredes 5 fuldmagter.

Ad 4) Bestyrelsens beretning v/formand Henning Nielsen

"I året der er gået har Grundejerforeningen været involveret i flere forskellige ting, hvoraf jeg vil nævne følgende:

På sidste års generalforsamling var der forslag fremme om at etablere endnu et trafikbump på Krostien nærmere søen, end det, der er i forvejen.

Årsagen var, at beboerne på vejen syntes at de trafikanter, der frekventerer Sejl- og Roklubberne ikke i tilstrækkelig grad nedsatte hastigheden ved til- og frakørsel, hvilket havde afstedkommet farlige situationer.

Vi skrev til Hillerød Kommune og bad dem drage omsorg for, at bumpet blev etableret, og kommunen svarede venligt tilbage, at bumpet kunne etableres efter de nugældende regler, men at man for tiden ikke havde penge til at etablere det.

Man foretager hvert år en prioritering af ønsker om ændringer og saneringer af vejnettet, og herunder også etablering af bump, og vores ønske er medtaget på prioriteringslisten.

Det andet forslag var etablering af vejbelysning i den del af udstykningen, hvor der i dag ikke findes vejbelysning.

Vi har i bestyrelsen arbejdet med dette problem, og har også delvis fået indhentet tilbud på arbejdets udførelse, og når jeg siger delvis skyldes det, at vi har forsøgt at indhente 2 tilbud, men har kun fået svar fra den ene installatør.

Imidlertid har vi på det sidste bestyrelsesmøde valgt at sætte arbejdet lidt i stå på grund af kommunens arbejde med det nye lokalplanforslag.

På informationsmødet på kroen i januar måned oplyste repræsentanter fra Hillerød Kommune nemlig, at Pile Allé og Krostien var offentlige veje og Krostien helt frem til vendepladsen ved sejklubben.

Den udtalelse åbner efter vor opfattelse for helt nye perspektiver, både i forhold til vejbelysning, men så sandelig også i forhold til at få etableret det vejbump, som jeg berørte for lidt siden.

Vi er enige om, at vi vil afvente og se det endelige lokalplanforslag, før vi arbejder videre med sagen om vejbelysning, men det er da absolut et påtrængende ønske, at der sker noget, men vi vil meget gerne sikre, at kommunen påtager sig en del af udgiften, når der nu er tale om offentlig vej.

Det der nu er oppe, er naturligvis ønsket om udarbejdelse af en lokalplan der overfører området til helårsområde, hvilket har været et stort ønske fra sommerhusbeboerne igennem mange år, og det ser ud til, at det nu endelig lykkes.

Som nævnt blev der i slutningen af januar 2004 afholdt et orienteringsmøde på Nødebo Kro, hvor Hillerød Kommune – Teknisk Forvaltning fremlagde en redegørelse, der nærmere beskrev området på en hel række punkter. Ikke bare områdets beboere var inviteret, men også repræsentanter fra nabogrundejerforeninger og formentlig flere andre.

Der var en god spørgelyst og debat på mødet efterfulgt af mulighed for at fremkomme med supplerende synspunkter til redegørelsen. Det var muligt for både enkeltmand og for grundejerforeningerne at fremkomme med synspunkter, og det ved jeg flere har benyttet sig af.

Der er fremkommet synspunkter gående på, at lokalplanforslaget bør trækkes tilbage, da det hviler på et forkert grundlag, og der er synspunkter, der meget kraftigt opfordrer til sikring af udsigten over søen, og der er sikkert også andre synspunkter, som jeg ikke er bekendt med.

Vi i grundejerforeningens bestyrelse satte os sammen med Vingegårdens grundejerforening og sammen med dem, har vi udarbejdet vore bemærkninger til lokalplanforslaget.

Når vi gik sammen med Vingegården, var det fordi vi finder, at vi på en lang række områder har fælles interesser og synspunkter, og vi mener det er vigtigt, at vi på så mange punkter som muligt søger at opnå indflydelse, når en så vigtig ting som en lokalplan skal udarbejdes.

Kopi af skrivelsen vedrørende bemærkninger til lokalplanen fra de 2 Grundejerforeninger, Kromarken og Vingegården medsendes referatet.

Vi håber så, at vi kan genkende vore bemærkninger, når det endelige lokalplanforslag fremlægges, hvilket jeg forventer sker på den anden side af sommerferien, og herefter

kommer der formentlig et nyt informationsmøde med en tilhørende høringsfase, så vi når godt ind i 2005, før lokalplanen endelig kan vedtages politisk.

Så er der i år sket nedskæring af vegetation ved Søbredden, og det gik bestemt ikke stille af. Til dem der foretog nedskæringen vil jeg sig tak for indsatsen, men ikke for resultatet. Flere af områdets beboere reagerede skriftligt ved henvendelser til mig og spurgte, om det var med Grundejerforeningens velsignelse, at nedskæringen fandt sted, og det må jeg sige, at det var det delvis.

Det var nemlig sådan, at vi på Generalforsamlingen i 2002 på forslag fra Ole Thøger talte om at få beskåret bevoksningen ved søen. Imidlertid skete det ikke det år, og da vi i foråret 2003 ville i gang, var vi ikke opmærksomme på, at beskæring ikke må foregå om sommeren af hensyn til fuglenes ynglemuligheder.

Derfor modtog jeg en skriftlig henvendelse fra Ole Thøger, dateret 16.06.2003, der – jeg citerer – *"samtidig bekræfter jeg vor aftale om, at de træer og buske, der henstår på Grundejerforeningens område ved søen, efter endt sommerperiode aftales beskåret. Jeg ser som aftalt frem til et møde i september måned"*.

Jeg hørte ingenting og mødet i september blev derfor ikke afholdt, men i forbindelse med, at vi holdt bestyrelsesmøde i februar 2004, hvor vi udarbejdede redegørelse til kommunen, oplyste bestyrelsesmedlem, Kirsten Fischer, at *"man"* i den kommende week-end havde aftalt, at man ville foretage beskæring af bevoksningen ved søen. Jeg havde ikke selv mulighed for at deltage i beskæringen, som jo viste sig at være en total rydning af al vegetation langs søen og en kraftig beskæring af de store træer, der står delvis i søen.

Som nævnt var der en række beboere, der reagerede, men det gjorde Skov- og Naturstyrelsen også, idet vi modtog et brev af 14. april 2004.
Kopi af brevet medsendes dette referat.

Det indebærer naturligvis, at vi fremover er nødsaget til at foretage beskæring i et nært samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen, og vi vil ikke fremover fra Grundejerforeningens side tillade, endsige medvirke til, at beboere gives tilladelse til – på egen hånd at foretage beskæring.

Havde man nu faret lidt med lempe, havde der formentlig ikke været nogen ko på isen, men det må der siges at være nu, og det er bare ærgerligt.

Dertil kommer jo i øvrigt, at man slet ikke har været opmærksom på, at bevoksningen er med til at kystsikre i forhold til søen, således at bevoksningen er med til at sikre søens bredder.

Så tak for indsatsen skal I bestemt ikke have.

Sluttelig vil jeg sige, at vi i årets løb har anskaffet os en motorsav – en kædesav – der ligesom vores topsav - kan lånes af foreningens medlemmer til beskæring af bevoksning, der bliver for højt. Saven beror hos mig, og jeg påtager mig opbevaring og vedligeholdelse af saven og medfølger gerne, når noget skal beskæres, så ret henvendelse, hvis I har brug for det, så finder vi ud af at få beskåret, så væksterne ikke kommer til at genere.

I den forbindelse vil jeg også gerne – endnu en gang - slå et slag for, at man i tide sørger for at få beskåret sine træer, så de ikke bliver for høje, men jeg vil også i den forbindelse gerne gentage, at det er et anliggende mand og mand imellem, således at – hvis man får

en henvendelse fra en nabo, der føler sig generet af et højt træ, da tager henvendelsen alvorligt og sørger for beskæring.

I årets løb er der tilflyttet nye medlemmer i Verner Karlson's hus på Krostien nr. 7. Jeg kender ikke navnene på de pågældende, men hvis de er tilstede her i aften vil jeg gerne byde dem velkommen og håbe, at I vil falde til og føle Jer velkommen i vores udstykning.

De nye medlemmer var til stede.

Sluttelig vil jeg takke Peter Stoustrup for græsslåning på fællesarealet ved søen, en tak til Sven Raunkiær for hans arbejde med bekæmpelse af bjørnekløer og samtidig vil jeg sige tak til bestyrelsen for arbejdet i det forgangne år og med disse ord vil jeg overlade beretningen til forsamlingen".

Spørgsmål/bemærkninger til bestyrelsens beretning besvaredes med følgende:

Vejbump: Bestyrelsen vil arbejde hårdt på at få fjernet Roel's vejbump på Pileallé, idet der opstår store rystelser i huset, når tunge transporter passerer. Bestyrelsen vil hurtigst muligt rette henvendelse til Hillerød Kommune, der er vejmyndighed, for at finde en alternativ måde, at få løst problemet på. Der blev givet forslag til at besigtige Kirstinehøj, hvor en "anden" form for vejchikane er etableret.

Vejbelysning: På sidste års generalforsamling blev det ved afstemning pålagt bestyrelsen at indhente tilbud på etablering af vejbelysning, dels på Kromarken, den resterende del af Pileallé og dels på Krostien.

Som nævnt i bestyrelsens beretning er sagen stillet i bero indtil endelig lokalplan for området er udarbejdet.

Grundejerforeningerne, Kromarken og Vingegården's skrivelse til Hillerød Kommune vedrørende Lokalplanen:

Kopi af skrivelsen af 14.02.2004 til Hillerød Kommune, Teknisk Planlægning medsendes dette referat.

Beskæring ved Søbredden: Ole Thøger beklagede, at man var for hårdhændede og tog skrivelsen fra Skovfoged Ole Andersen til efterretning. *Kopi af skrivelsen medsendes referatet.*

Herefter blev bestyrelsens beretning godkendt med overvældende flertal.

Ad 5) Regnskab:

Regnskab for året 2003 blev uddelt på mødet og gennemgået af Flemming Thomsen. Regnskabet blev godkendt med et overskud på kr. 22.591,74.

Regnskab for Bådelauget blev ligeledes godkendt. Regnskabet viste et overskud på kr. 555,84.

Kopi af begge regnskaber medsendes dette referat.

Ad 6) Fastsættelse af kontingent:

Grundejerforeningens kontingent er fortsat kr. 300,-

Bådelaugets kontingent er fortsat kr. 100,- Der var 14 af de 19 bådejere tilstede, og det blev besluttet, at de enkelte både skal nummereres og forsynes med navn, således at uvedkommende både kan fjernes.

Ad 7) Indkomne forslag:

Ingen.

Ad 8) Valg:

Bestyrelsesmedlemmerne Flemming Thomsen, Carsten Faltum og Henning Nielsen blev alle genvalgt med akklamation.

Suppleanterne Leif Nielsen blev genvalgt og Poul Jensen blev nyvalgt.

Revisorerne Sven Raunkjær og Stig Møller blev genvalgt.

Ad 9) Eventuelt:

Der blev fra ét medlem givet udtryk for utilfredshed med,
 at Søspejdernes materialer stadig ikke er fjernet
 at Sejlklubben ikke sørger for at få affald fjernet
 at der opstilles containere på privat grund
 at der opbevares gamle biler på privat grund
 at tornebuske ligger og flyder i vejkant
 at der opsættes campingvogne på privat grund
 at jord, sten samt byggematerialer ligger på vejene, og er til gene for den kørende trafik.

En række af de nævnte ting var ikke bestyrelsen bekendt og på andre spørgsmål blev der fra generalforsamlingsdeltagerne givet svar, såsom opstilling af container, uindregistrerede biler på egen grund samt henlæggelse af sten og byggematerialer på vejareal.

Der blev fra samme medlems side opfordret til, at bestyrelsen viste sig mere aktiv i spørgsmål som de ovennævnte, og ikke kun tog sig af korrespondance med kommunen i sager om vejbelysning, lokalplan etc.

Dirigenten tilsluttede sig det nævnte medlems kritik og opfordrede forsamlingen til at tilkendegive, at man ønskede en mere markant linie fra bestyrelsens side på de opregnede forhold.

Kun 3 af de tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer markerede for en sådan linie, hvorfor bestyrelsen må tage den manglende tilkendegivelse som udtryk for, at den resterende del af de tilstedeværende medlemmer bakker op om den linie, som den nuværende bestyrelse står for.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet under eventuelt, takkede dirigenten de fremmødte for god ro og orden, hvorefter han gav ordet til formanden.

Formanden takkede dirigenten for hans måde at lede generalforsamlingen på og sluttede herefter med at opfordre til et 3-foldigt leve for grundejerforeningen.
 Generalforsamlingen herefter slut.

Referent: *Connie Engedal*
Connie Engedal

Bestyrelsesmedlemmer:

Henning Nielsen
Henning Nielsen

Gerda Jensen
Gerda Jensen

Flemming Thomsen
Flemming Thomsen

Carsten Faltum
Carsten Faltum

Kirsten Fischer
Kirsten Fischer

Dirigent: Ole Thøger Jensen

Ole Thøger Jensen

} jvf vedlagte tillægs-
beskrivelse.

Grundejerforeningerne
Kromarken og Vingegården
Nødebo

Nødebo, den 14.02.2004.

Hillerød Kommune
Teknisk Planlægning
Frederiksgade 7,
Hillerød

Att. Gitte Slot Nielsen.

Vedr. Bemærkninger til redegørelse om overførsel af sommerhusområde til helårsbeboelse i Nødebo.

Med henvisning til det på Nødebo kro afholdte borgermøde, den 29. januar 2004, har vi i grundejerforeningerne Kromarken og Vingegården efterfølgende drøftet den udarbejdede redegørelse, hvortil vi føler anledning til at knytte følgende bemærkninger:

Ad Pkt. 2.7:

Deklaration 1 (tinglyst 7. juni 1956) bør i fornødent omfang indbygges i den kommende lokalplan for at sikre, at udsigten fra Nødebo kro over Esrum sø bevares.

Ad Pkt. 2.10 Vejloven:

Grundejerforeningerne har noteret sig, at det på mødet blev oplyst, at Krostien er offentlig vej frem til vendepladsen ved sejklubben.
Alle øvrige veje er private fællesveje med tilhørende forpligtelser m.h.t. vedligeholdelse, snerydning og belysning.

Ad pkt. 3.7. Overfladevand:

Det er ikke, og har aldrig været et problem – i sommerhusområdet Kromarken – af lede overfladevandet hurtigt nok væk, og mængden af overfladevand vil ikke påvirkes af at området ændrer status.

Ad pkt. 3.11 Veje og vejbelysning:

Vejen Søbredden er i hvert fald i et vist omfang befæstet med grus, men som nok mest af alt er dækket af græs på grund af den ringe trafik.
Grundejerforeningen Kromarken vedkender sig sin forpligtelse i forhold til anlæg og vedligeholdelse af de private fællesveje.
Grundejerforeningen Kromarken opfordrer Hillerød kommune til at lade undersøge, hvorvidt der eksisterer en Landvæsenskommissionskendelse, der sætter bestemmelserne i den nu gældende Privatvejlov ud af kraft.
Der arbejdes p.t. med et projekt omkring vejbelysning på den del af Pile Allé, der ikke er forsynet med lys, samt på Kromarken og Krostien.
Når projektet er endelig beskrevet, vil det blive forelagt Hillerød kommune til orientering og udtalelse.

Ad pkt. 3.12 Beplantning:

Grundejerforeningerne kan tilslutte sig, at det samlede beplantningsmæssige udtryk i området ønskes bevaret og styrket, og tilslutter sig at bestemmelserne omkring beplantningshøjder, der er en del af indholdet i deklARATIONEN, (tinglyst den 7. juni 1956) indarbejdes i den kommende lokalplan .

Dog ønsker vi at hækhøjden mellem naboskel sættes til 180 cm, og derved følger bestemmelserne i hegnsloven.

Derudover ønsker grundejerforeningerne gerne, at det ved påbud sikres, at beplantningen i området – for at sikre udsigten fra Nødebo Kro mod Esrum sø – skæres ned til max. 3,50 m.

Dog kunne det være ønskeligt, at Lokalplanen – måske med et tilhørende bilag – angav eksempler på plantearter, der med fordel kunne anvendes, hvilket ville gøre det lettere at administrere bestemmelserne.

Endelig ville det være ønskeligt, at også Hillerød kommune påtog sig sin forpligtelse for området ved Hillerød Sejlklub, og herunder at lade udarbejde en haveplan som beskrevet i Lokalplan 149, § 9, delområde 1, pkt. 9.1.1..

Sluttelig ønsker grundejerforeningerne gerne – for at bevare enkelte høje træer i området, der kan være med til at give området karakter og skabe perspektiv i udsigtslinierne - at området besigtiges af en landskabsarkitekt, der sammen med repræsentanter fra grundejerforeningerne kan udpege, hvilke træer, der er bevaringsværdige.

Lokalplanen bør derfor på dette punkt indeholde bestemmelser om antal og placering af bevaringsværdige træer samt forholdsregler for nyplantning

Omkring grundstørrelser tilslutter grundejerforeningerne sig forslaget på min. 1200 m², men foreslår samtidig, at bebyggelsesprocenten fastsættes til 20, men dog således at største tilladte boligstørrelse bliver 240 m² uanset grundstørrelse.

Ønsket om en lidt højere bebyggelsesprocent skal ses i sammenhæng med ønsket om et forbud mod byggeri i 1 ½ plan, idet vi alene ønsker byggeri i 1 plan med en max. byggehøjde på 4,00 m.

Herved forstærkes muligheden for at sikre det åbne, lave og grønne præg, der kendetegner området, samtidig med at der gives rimelige byggemuligheder set i forhold til den bebyggelsesprocent, der normalt gælder for helårsområder.

Videre tilslutter grundejerforeningerne sig, at der ikke fastsættes detaljerede regler for tag- og vægmaterialer på byggeri, men at det lades op til bygningsmyndigheden – i samarbejde med den berørte grundejerforening – at udtale sig i hvert enkelt tilfælde, således som praksis har udviklet sig igennem en årrække.

Grundejerforeningens udtaleret i byggesager ønskes fastslået i den kommende Lokalplan.

Endelig har grundejerforeningerne drøftet spørgsmålet om udvendige antenner og ønsker anført, at Lokalplanen bør indeholde bestemmelser om, at ingen udvendig antenne må være højere end 5,00 m.

Antenner, der er etableret kan bevares, således som de i dag forefindes.

Grundejerforeningerne er dog enige om, at der på sigt skal arbejdes frem mod et antennefrit område, hvilket indebærer, at der ved udskiftning eller fornyelse af udvendigt antennemateriel, skal være en pligt til at tilslutte sig et kommunikationsnet, når et sådant teknisk kan leveres.

Sluttelig ønsker grundejerforeningerne, at det af Lokalplanen skal fremgå, at påtaleret med hensyn til beplantning alene tilkommer Nødebo Kro, Hillerød Kommune samt grundejerforeningerne Kromarken og Vingegården.

Grundejerforeningerne finder det væsentligt, at de forannævnte forslag indarbejdes i den kommende Lokalplan, idet vi er af den overbevisning, at forslagene kan være med til at fremme udviklingen af det i forvejen smukt beliggende område til gavn og glæde for såvel områdets beboere som for de boligejere, hvis ejendomme støder op til det kommende helårsområde.

Med venlig hilsen

Peter Kjærgaard
Formand for Vingegården

Henning Nielsen
Formand for Kromarken

MILJØMINISTERIET

Grundejerforeningen Kromarken
v. Henning Nielsen
Kromarken 12
Nødebo
3480 Fredensborg

SKOV- OG NATURSTYRELSEN

FREDERIKSBORG
STATSSKOVDISTRIKT
STRØGÅRDSVANG SKOVPART

Ref. JOA

Skovning af opvækst på bredden af Esrum Sø.

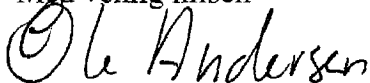
Den 14. april 2004

Skovdistriktet har ved en besigtigelse d. 31. 3. 2004 konstateret at der i denne vinter er foretaget en omfattende fældning/beskæring af trævæksten langs bredden af Esrum Sø ud for matr. 3a Nødebo By, Nødebo. Da en del af opvæksten står på søens opgrødeareal, skal vi som ejere af arealet give tilladelse til en sådan beskæring. Den tidligere bevoksning med træer og buske, fremstod set fra søen, som en smuk og naturlig søbred, som skærmede for bådoplæg m.v. Træernes og buskenes rødder er vigtige for at sikre bredden mod erosion. Erosion som følge af træfældning vil ikke åbne for dispensation til bredsikring. Fremtidig skovning/beskæring på opgrødearealet må kun ske efter forudgående indhentet tilladelse.

Til orientering kan vi oplyse, at enhver tilstandsændring i søens bredzone såsom tilkørsel af jord og sten, terrænændringer m.v. kræver forudgående tilladelse fra Frederiksborg Statskovdistrikt og Frederiksborg Amt.

Yderligere oplysninger om Esrum Sø kan findes på vores hjemmeside:
www.skovognatur.dk/frederiksborg

Med venlig hilsen



Ole Andersen
Skovfoged
Tlf. 4828 6030
Email: joa@sns.dk

Kopi til:
Hillerød Sejlklub
Kajakklubben Esrum Sø
Frederiksborg Amt

Miljøministeriet
Frederiksborg Statskovdistrikt
Ostrupgård
Gillelejevej 2 B
3230 Græsted

Tlf.: 48 46 56 00
Fax: 48 46 56 01
E-post: d13@sns.dk
Giro: 9107800
CVR-nr.: 11 91 69 10
Skovpartstelefon 4828 6030

Vedr.: Generalforsamling afholdt i Grundejerforeningen "Kromarken" den 16.juni 2004.

Tillæg til referat:

Kirsten Fischer og Ole Tøger Jensen skal i forbindelse med det udarbejdede referat tilføje, at Peter Stoustrup i forbindelse med formandens beretning kraftigt bemærkede, at han finder det forkert, at grundejerforeningens formand udtaler sig på medlemmernes vegne, uden først at have forelagt indholdet af en udarbejdet skrivelse til Hillerød Kommune vedrørende redegørelse til lokalplan for sommerhusområdet for en generalforsamling. Yderligere skal tilføjes, at grundejerforeningens regnskab, ikke er korrekt opgjort, idet årets resultat indeholder udtrækning af obligationsbeholdning og mangler tilgodehavende renter pr. 31.12.2003. Ole Tøger Jensen tilbød kassereren at være behjælpelig med at udarbejde et korrigeret regnskab. Sven Raunkiær og Stig Møller, der er revisorer på regnskabet, har ikke bemærket fejlene. Sven Raunkiær udbad sig et kursus i regnskabsforståelse.