

Generalforsamling i Grundejerforeningen Lodskovvad af 2016

7. marts 2020

Bestyrelsens skriftlige beretning

Beretning til generalforsamling 2020:

1. Bestyrelsen i 2019
2. Målsætninger for grundejerforeningen
3. Stamvejen
4. Stikvejene
5. Cykelsti
6. Broer
7. Fællesområderne
8. Flisningsordning
9. Brænde
10. Grøfterne
11. Snerydning
12. Postkasser
13. Renovation
14. Indbrud
15. Ordensreglement
16. Lokalplan og deklaration
17. Solceller i Ålbæk
18. Ny cykelsti
19. Hjemmeside
20. Afslutning

Bilag:

- Valg til bestyrelsen

1. Bestyrelsen i 2019

Formand:	Niels Bloch	Musvågevej 52
Kasserer:	Kai Jensen	Musvågevej 122
	Flemming Guldmann Nielsen	Musvågevej 88
	Finn D. Christensen	Bekkasinvej 38
	Karin David Oehlenschläger	Musvågevej 116
Suppleanter:	Dan Krogh	Musvågevej 36
	Jakob Levesen	Bekkasinvej 42
Revisor:	Leif Nielsen	Urfuglevej 28
Revisorsuppleant:	Gert Storgaard	Musvågevej 91

E mail: lodskovvad2016@gmail.com

Hjemmeside: www.lodskovvad.dk

CVR. nr. 29 71 27 78

Bankforbindelse: Spar Nord i Skagen

2. Målsætninger for grundejerforeningen

For at få et sæt ens rammer at arbejde ud fra har bestyrelsen udarbejdet et sæt målsætninger for foreningen. Disse målsætninger er senest revideret efter generalforsamling 2018. Der er udarbejdet målsætninger for områderne:

- Økonomi
- Vedligeholdelse af stamvejen (asfaltvejen)
- Vedligeholdelse af stikveje
- Vedligeholdelse af grøfter
- Vedligeholdelse af fællesarealer
- Flisning af grenaffald fra private parceller
- Snerydning
- Foreningens hjemmeside, www.lodskovvad.dk
- Foreningens mailboks, lodskovvad2016@gmail.dk

Målsætningerne er beskrevet og kan læses på foreningens hjemmeside.

3. Stamvejen

Stamvejen (asfaltvejen) har **40 km** hastighedsbegrænsning, og jeg vil bede alle om at overholde hastighedsbegrænsningen for således at foregå med et godt eksempel.

Fartbegrænsningen er hovedsagelig lavet af hensyn til børn og gående, og da vejen jo ikke er nogen gennemkørselsvej, så er det fortrinsvis kun os beboere og lejere i området, der benytter vejen.

4. Stikvejene

Stikvejene har **20 km** hastighedsbegrænsning, og jeg vil også her henstille til jer om at overholde det. I efteråret 2019 blev stikvejene rettet af, og der kom mere grus på, hvor det var nødvendigt. Men i den meget regnvåde vinter, vi har haft i 2019/ 20 er der opstået huller på mange af stikvejene. Det kan ikke undgås så her til foråret regner vi med at foretage en ny afretning.

5. Cykelsti

Langs den sydlige grænse af vores område fra den stikvej, der starter ved Musvågevej 2, og mod øst anlagde vi for 12 år side en grusbelagt cykelsti, der ender i den nord-sydgående markvej langs Skagens banen, som ender i Hirtshalsvej lige ved overskæringen (ved siden af Gyllegården). For de fleste medlemmer er dette den korteste cykelvej til stranden. I forbindelse med etablering af 30 hektar med solceller i den nuværende pileskov har grundejerforeningen diskuteret en ændret

linieføring af cykelstien med firmaet European Energy, der i givet fald skal anlægge solcelleanlægget. Se pkt. 18 nedenfor.

6. Broer

Der er anlagt i alt 6 broer over grøfter i vores fællesarealer. 5 af broerne er af nyere dato, mens den sidste bro, der findes i fællesarealet mellem Musvågevej og Hirtshalsvej vil blive fornyet, når der er behov for det. Desuden har vi på generalforsamling 2019 besluttet at etablere nogle primitive broer/ bjælker over nogle grøfter i fællesarealet mellem Bekkasinvej og Urfuglevej, med tilhørende fodtrampet sti ind i området. Broer og sti er endnu ikke etableret.

7. Fællesområderne

Grundejerforeningen ejer som bekendt fællesarealerne, som er til fælles nytte og gavn.

Foruden veje og stier består fællesarealerne af den oprindelige plantage med fyrretræer, birk, pors, lyng, mv. Og der er rig lejlighed til at samle tyttebær, brombær, sortbær (revling) og kantareller med meget mere.

Der er også i dette efterår væltet nogle træer pga storm, og vi må forvente, at der hele tiden vil være træer, som væltes af blæsten, og træer som er mere eller mindre udgåede eller trætte.

Det er bestyrelsens opgave at sørge for vedligeholdelse af alle fællesarealer, det tager vor flismand Jens Ole sig af i samråd med bestyrelsesmedlem Flemming Guldmann.

Det er ikke tilladt for medlemmerne at fælde træer i fællesarealet med mindre det er efter aftale med bestyrelsen. Skulle der være træer eller andet i fællesarealet der generer, så ret henvendelse til bestyrelsen. Så vil vi se på sagen.

Vi vil fra bestyrelsen gerne henstille til ejere af ubebyggede grunde, om at grundene holdes i en rimelig stand, så de ikke skæmmer området.

Jeg skal gøre alle grundejerne opmærksom på, at genplantning på de private sommerhusparceller skal foretages med egns-præget beplantning. På den måde kan hele området bevare sit plantagepræg, som er formålet ifølge lokalplanen og deklaration.

Efter lokalplanen må der genplantes med: **Eg, Havtorn, Skovfyr, Gråpil, Hvidtjørn, Klitrose, Blågrøn rose, og Hunderose.**

Landsskabsukrudt er ifølge lokalplanen:
Bjergfyr, Hybenroser, og Gyvel

der alle tre er såkaldte invasive arter, det vil sige arter, der er indført af os mennesker, og som siden har bredt sig ukontrollabelt i landskabet.

Lokalplan og deklaration for vores område kan læses på foreningens hjemmeside.

8. Flisningsordning

Der må lægges afskårne grene til flisning i to perioder årligt. Grenen skal lægges ud til skel eller evt. for enden af en stikvej, hvor der er plads. Flere naboer må gerne gå sammen om en fælles bunke til flisning, da det vil lette arbejdet for vores flismand, Jens Ole Christensen.

De to perioder, hvor der må lægges grene til flisning, er:

1. marts – 30. april
og
1. september – 31. oktober

Flis ordningen gælder kun for almindeligt vedligehold og således ikke for rydning af ubebyggede grunde for bygning af sommerhus.

Flisen lægges på stierne i fællesområderne, men er der rigeligt, er det også muligt for grundejerne at købe et læs flis til indkørslen for 100 kr. Flisen bliver læsset af i indkørslen, men I skal selv brede flisen ud. Ønskes et læs flis, bedes I rette henvendelse til **Flemming Guldmann, Musvågevej 88, eller på telefon 22 48 88 19.**

9. Brænde

Jens Ole er undertiden i gang med at rydde op i stormfældede træer. Han saver stammerne op i passende stykker og stabler det, så det kan afhentes som brænde af medlemmerne.

Er der nogen af jer, der ønsker at afhente brænde så ret henvendelse til **Flemming Guldmann Nielsen, Musvågevej 88**, eller send en mail til grundejerforeningen lodskovvad2016@gmail.com.

Når der er brænde til afhentning, annonceres det også på hjemmesiden.

Det brænde som er i området, er alene beregnet til opvarmning af sommerhuse i grundejerforeningens område og må således **ikke** køres ud af området.

10. Grøfterne

Vedligeholdelse af grøfterne blev i 2017 ændret fra en systematisk vedligeholdelse til en behovsbestemt vedligeholdelse. Alle grøfter er siden løbende blevet tilset af bestyrelsen. I 2019 er alle grøfter gennemgået og brinkerne slået i den udstrækning, der var behov. Det er især gråpil, der skal holdes nede, da den gror hurtigt og i løbet af få år bliver så stor, at maskiner ikke kan klare klipning af den.

Bestyrelsen kan ikke altid holde øje med alle grøfter. Derfor vil vi gerne have hjælp fra jer medlemmer. Vi vil derfor opfordre alle medlemmer til at være opmærksomme på eventuelle

vandproblemer i grøfterne og melde problemerne til bestyrelsen via foreningens mail. Så vil bestyrelsen sørge for at sætte noget i værk, hvis der er mulighed for det.

11. Snerydning

Der er blevet ryddet sne to gange, ultimo januar og primo februar 2019.

Vi har i vinteren 2019/ 20 en aftale med en lokal landmand, Christian Lauridsen, om rydning af sne i vores område. Christian vurderer selv, hvornår der er behov for snerydning. Men skulle der opstå sneproblemer, så ring til et bestyrelsesmedlem, så vil vi hjælpe bedst mulig.

12. Postkasser

Vi har nogle flotte postkasseanlæg, og vi vil gerne værne lidt om dem. Bestyrelsen vasker postkasserne en gang imellem, så de ikke bliver helt gule af al den pollen, der er i området. Men vi ser gerne at medlemmerne selv vasker deres postkasse, hvis der er alger og pollen på den.

Det er dejligt at se, at mange har "nej tak til reklamer" på postkasserne. Vi vil gerne opfordre alle medlemmer til at få skiltet klistret på. Det kan bestilles over nettet hos Post Nord.

Med hensyn til de ubebyggede grunde, så er postkasserne blevet spærret og afmærket, så der ikke hænger reklamer ud af dem. Spærringen er lavet på en måde, så det let kan fjernes igen. Det er foreningens politik, at bestyrelsen sørger for reparation af defekte postkasser. Så hvis nogen har fået ødelagt deres postkasse, så ret henvendelse til bestyrelsen.

13. Renovation

Renovationen i vores område foretages af Forsyningen i Frederikshavn på tilfredsstillende vis, både mht. tømning af de private affaldscontainere og mht. tømning af papir- og flaskecontainerne ved indkørslerne til Musvågevej og Bekkasinvej.

Men i højsæsonen har vi til tider et problem med størrelsen af affaldscontainere ved sommerhuse, der anvendes til udlejning. grundejerforeningen har kontaktet de største udlejningsfirmaer (Dan Center, Sol og Strand og Novasol), der alle påpeger problemet overfor udlejere og anbefaler følgende kapacitet:

- Anbefaler **container** og **ikke** papirpose
- Op til 4 personer **140 liter**
- 5 – 8 personer **240 liter**
- Over 8 personer **360 liter**

Jeg vil bede jer, der udlejer jeres sommerhuse om at sikre tilstrækkelig affaldskapacitet.

I 2018 har mange af medlemmerne fået udskiftet affaldssækken med en plastik-container. Disse vælter dog let i vinden, så bestyrelsen opfordrer til at bygge et hegn/ ly omkring containeren, så den ikke vælter.

Ved indkørslen til Musvågevej og Bekkasinvej har Forsyningen opstillet papir- og flaskecontainere. I 2019 blev containerne ved Bekkasinvej fornyet. Containerne kan i højsæsonerne være overfyldte, men Forsyningen er flinke til at afhjælpe problemet, når bestyrelsen henvender sig. Så hvis I oplever overfyldte papir- eller flaskecontainere, så ret henvendelse til bestyrelsen.

Vi henstiller til medlemmerne, at de selv bortskaffer storskrald, ved at aflevere det på genbrugsstationen i Ålbæk.

14. Indbrud

Der har heldigvis ikke været rapporteret om indbrud i sommerhusene i vinterhalvåret 2019/ 20. Hvis I oplever indbrud, så giv grundejerforeningen besked via mail. Så vil vi udsende information om indbruddene til alle medlemmer.

15. Ordensreglement

Bestyrelsen har udfærdiget et ordensreglement, der er godkendt af generalforsamlingen.

Formålet med ordensreglementet er at henstille til en adfærd blandt grundejerne og deres lejere, der sikrer alle et optimalt ophold i sommerhusområdet. Det henstilles til grundejerne at videregive information om ordensreglementet til eventuelle lejere af sommerhusene.

Bestyrelsen henstiller til at ordensreglementet overholdes. Men bestyrelsen vil ikke optræde som politibetjent og kontrollere, at reglerne overholdes. Hvis et medlem føler sig generet af at et andet medlem ikke overholder reglerne, så ret henvendelse til vedkommende og gør opmærksom på reglerne. Hvis det ikke hjælper, så ret henvendelse til bestyrelsen, der herefter på grundejerforeningens vegne vil rette henvendelse til det medlem, det ikke overholder reglerne og bede vedkommende at rette ind. Hvis dette stadig ikke hjælper, overgiver bestyrelsen sagen til kommunen, der så må tage af faire.

16. Lokalplan og deklaration

Grundejerforeningens område er dækket af dels en deklaration, dels en lokalplan. Deklarationen er fra 1977 og dækker området for den tidligere Gef. Lodskovvad, mens lokalplanen er fra 2011 og dækker området for den tidligere Gef. Musvågevej. Deklaration og lokalplan er meget i overensstemmelse med hinanden.

Det overordnede formål med lokalplanen, der gælder for parceller øst for Musvågevej, og deklarationen, der gælder for parceller vest for Musvågevej, er at **opretholde plantagepræget**, så man som sommerhusejer eller -lejer har indtrykket af at opholde sig i en plantage. Derfor er det magtpåliggende for bestyrelsen at understrege dette uddrag af lokalplanens og deklarationens bestemmelser:

Uddrag af lokalplan og deklaration:

- Der må **ikke** plantes hæk eller opsættes hegn, undtagen rundt om terrassen
- Der må **ikke** opsættes flagstang
- Der må **ikke** foretages terrænregulering tættere end 1 m fra skel og ikke ud over +/- 0,5 m
- Terrænregulering må **ikke** have karakter af voldanlæg
- Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må **ikke** finde sted
- Befæstelse (fx fliser, skærver, ral) må **ikke** foretages ud over til anlæg af terrasse, ej heller ved parkeringsarealer/ indkørsle
- Der må **ikke** opsættes antenner eller paraboler, der er placeret højere end tagryggen

Det har været bestyrelsens ambition at udarbejde en fælles lokalplan for hele grundejerforeningens område. Den nye lokalplan skal erstatte den nuværende deklaration (1977) for området vest for den nord-syd gående del af Musvågevej, og nuværende lokalplan (2011) for området øst for den nord-syd gående del af Musvågevej.

Ansøgning om udarbejdelse af ny lokalplan blev fremsendt til Frederikshavn Kommune i oktober 2017. I maj 2018 meddelte kommunen, at udarbejdelse af ny lokalplan for vores område er sat i kø, grundet mængden af lokalplaner og kommunens ressourcer hertil. Siden har vi ikke hørt noget fra kommunen desangående

17. Solceller i Ålbæk

I september 2018 søgte et privat firma (European Energy/ Vores sol) kommunen om at måtte opføre 30 hektar med solceller på det areal, øst for vores sommerhusområde, hvor der i dag er pileskov. Bestyrelsen fik efterfølgende tilsendt et oplæg til etablering af solceller. Oplægget var i en for-offentlighedsfase i perioden 26. september – 24. oktober, hvor vi kunne indsende høringsvar. Bestyrelse udsendte info derom til alle medlemmer.

3 medlemmer og grundejerforeningen samt Miljøstyrelsen har indsendt høringsvar, som blev behandlet på møde i Plan- og Miljøudvalget 8. januar 2019. På mødet besluttede Plan- og Miljøudvalget at gå videre med projektet og udarbejde en lokalplan for solcelleområdet. Lokalplanen blev sendt i høring 02.07. – 27.08.2019, og grundejerforeningen indsendte et høringsvar.

Efter at være tilrettet høringsvarene, blev lokalplanen behandlet i Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og sluttelig vedtaget i Byrådet, 27.11.2019. Primo 2020 skal European Energy ansøge kommunen om byggetilladelse til solcellerne, der formentlig opstilles i efteråret 2020.

18. Ny cykelsti

Grundejerforeningen har anlagt en grus-cykelsti fra stikvejen, der starter ved Musvågevej 2. Herfra går cykelstien mod øst og er tilsluttet den nord-syd gående markvej gennem pileskoven mod syd til Hirtshalsvej ved jernbaneoverskæringen. Denne cykelsti kan ikke opretholdes, når der etableres 30 hektar med solceller på pile-arealet.

Men grundejerforeningen har i 2018 holdt møde med European Energy, der i givet fald skal opføre solcelle-parken, om hvilke ønsker grundejerforeningen har til solcelle-området. Foruden en bred og høj randbepantning ønsker grundejerforeningen også en grus-cykelsti anlagt langs den vestlige begrænsning af solcelle-arealet og ned til Hirtshalsvej. Denne cykelsti er indeholdt i den vedtagne lokalplan for solcellerne. Endvidere ønskede grundejerforeningen anlagt en cykelsti langs Hirtshalsvej fra jernbaneoverskæringen mod øst til den store rundkørsel ved Skagensvejen. Anlæggelse af denne cykelsti er European Energy villig til at betale, hvis kommunen derefter vil overtage driften af den. Det ser ud til, at der er opbakning til det i Teknisk Udvalg. Vi afventer og følger nøje kommunens projektering cykelstien.

19. Hjemmeside

Med hjælp fra vores suppleant, Jakob Levesen, har vi fået omlagt foreningens hjemmeside til en noget mere moderne teknologi, mens indholdet er nogenlunde det samme. Den tidligere hjemmeside, der blev lavet i forbindelse med fusionen i 2016, var baseret på en lidt bedaget teknologi.

20. Afslutning

Så vil jeg gerne rette en stor tak til bestyrelsen, hvor vi har et rigtigt godt samarbejde. Bestyrelsen har fordelt opgaverne mellem sig, og hvert bestyrelsesmedlem tager sin del af arbejdet. Vi bestræber os på at se opgaverne som en del af en helhedsløsning for grundejerforeningen til gavn for alle medlemmer.

Tak skal I have alle sammen i bestyrelsen såvel som medlemmer, for året der er gået.

Jeg overgiver hermed bestyrelsens beretning til forsamlingens kommentering og godkendelse.

Valg til bestyrelsen

Flemming Guldmann Nielsen	Musvågevej 88	(modtager genvalg)
----------------------------------	----------------------	---------------------------

Finn D. Christensen	Bekkasinvej 38	(modtager genvalg)
----------------------------	-----------------------	---------------------------

Karin Oehlenschläger	Musvågevej 116	(modtager genvalg)
-----------------------------	-----------------------	---------------------------

Suppleanter:

Dan Krogh	Musvågevej 36	(modtager genvalg)
------------------	----------------------	---------------------------

Vakant		(forslag modtages)
---------------	--	---------------------------

Revisorsuppleant:

Vakant		(forslag modtages)
---------------	--	---------------------------