

# ***Generalforsamling i Grundejerforeningen Lodskovvad af 2016***

**6. marts 2021**

## **Bestyrelsens skriftlige beretning**

### **Beretning til generalforsamling 2021:**

1. Bestyrelsen i 2020
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. Salg af sommerhuse
21. Afslutning

### **Bilag:**

- Valg til bestyrelsen

# 1. Bestyrelsen i 2020

<b>Formand:</b>	<b>Niels Bloch</b>	<b>Musvågevej 52</b>
<b>Kasserer:</b>	<b>Kai Jensen</b>	<b>Musvågevej 122</b>
	<b>Flemming Guldmann Nielsen</b>	<b>Musvågevej 88</b>
	<b>Finn D. Christensen</b>	<b>Bekkasinvej 38</b>
	<b>Karin David Oehlenschläger</b>	<b>Musvågevej 116</b>
<b>Suppleanter:</b>	<b>Dan Krogh</b>	<b>Musvågevej 36</b>
	<b>Hans Peter Augustesen</b>	<b>Bekkasinvej 9</b>
<b>Revisor:</b>	<b>Leif Nielsen</b>	<b>Urfuglevej 28</b>
<b>Revisorsuppleant:</b>	<b>Lene Lauridsen</b>	<b>Musvågevej 16</b>

E mail: [lodskovvad2016@gmail.com](mailto:lodskovvad2016@gmail.com)

Hjemmeside: [www.lodskovvad.dk](http://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](http://www.lodskovvad.dk)
- Foreningens mailboks, [lodskovvad2016@gmail.dk](mailto: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. Der er i efteråret suppleret med flere hastighedsskilte på stamvejen.

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. Også på mange af stikvejene er der i efteråret opsat hastighedsskilte med **20 km**. I efteråret 2020 blev stikvejene rettet af, og der kom mere grus på, hvor det var nødvendigt. Men i den regnvåde vinter, vi har haft i er der opstået huller på mange af stikvejene. Det kan ikke undgås så her til foråret regner vi med at foretage en ny afretning. Hvor det har været muligt, er der suppleret med afretning med en såkaldt "vejhøvl", men denne kan kun bruges, hvor der ikke er nogen græs-midterrabat.

## 5. Cykelsti

Langs den sydlige grænse af vores område fra den stikvej, der starter ved Musvågevej 2, og mod øst anlagde vi for 13 år side en grusbelagt cykelsti, der endte i en nord-sydgående markvej langs

Skagens banen, der endte i Hirtshalsvej lige ved overskæringen (ved siden af Gyllegården). For de fleste medlemmer har dette været den korteste cykelvej til stranden. I forbindelse med etablering af 30 hektar med solceller i den tidligere pileskov bliver linieføring af cykelstien ændret så den følger den vestlige begrænsning af solcellearealet. Desuden etableres et plantebælte med træer og buske langs solcellearealet. Se også 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 det oprindelige hede- og klitreal, dels den tidligere 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 vores flismand Jens Ole sig af i samråd med bestyrelsesmedlem Flemming Guldman.

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. Vi har erfaring for, at ubebyggede grunde er lettere at sælge, når de fleste træer er fjernet – så overvej det, hvis du har en grund til salg.

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 fx genplantes med: **Eg, Havtorn, Skovfyr, Gråpil, Hvidtjørn, Klitrose, Blågrøn rose, og Hunderose.**

Landskabsukrudt 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. Specielt gyvel breder sig i disse år, og bestyrelsen er opmærksom på det i fællesarealerne og vil forsøge at holde gyvelen nede her. Men gyvel breder

sig også på de private parceller, så alle medlemmer opfordres til at holde gyvelen nede på deres egen grund.

**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:

**Marts og april**

og

**September og oktober**

Flisen lægges på stierne i fællesområderne, men er der rigeligt, er det er 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](mailto: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

Alle grøfter bliver løbende tilset af bestyrelsen. I 2020 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 vil dog gerne have hjælp fra jer medlemmer. Vi vil derfor opfordre jer 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 bliver ryddet sne efter behov. Men der er ikke blevet ryddet sne i vinteren 2019/ 2020. 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 om året, 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.

**Men bestyrelsen vil gerne opfordre alle sommerhusejere til at tømme deres postkasser. Flere postkasser er propfyldt med reklamer!**

## 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, der alle påpeger problemet overfor udlejere og ligesom Forsyningen i Frederikshavn 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 vi bede jer, der udlejer jeres sommerhuse om at sikre tilstrækkelig affaldskapacitet.**

Desuden kan du tilmelde sig SMS-ordning via Forsyningen i Frederikshavn, hvor du får tilsendt en SMS dagen før affaldscontaineren tømmes ved din grund.

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 20/ 21. 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.** Især har vi erfaring for, at nogle udlejere spiller høj musik til gene for naboerne. Desuden er det vigtigt altid at have sin hund i snor, når den luftes i vores område, både af hensyn til andre i området og af hensyn til de mange vilde dyr, der er i vores plantage.

Vær også opmærksom på, at det kan godt være, du har en "bagside" ved dit hus, hvor du mener, du kan oplagre forskellige ting og sager, - MEN husk det er ikke sikkert, din nabo synes, det er så spændende at se på fra sin terrasse.

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.

Grundejerforeningen har besluttet at udarbejde til lejere eller ophængning i sommerhuset med henstilling til hensynsfuld adfærd i sommerhusområdet.

## 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 det oprindelige dels hede- og klitpræg og dels plantagepræg**, så man som sommerhusejer eller -lejer har indtrykket af at opholde sig i den lokale natur. 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 parabler, 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 tidligere var pileskov. Bestyrelsen fik efterfølgende tilsendt et oplæg til etablering af solceller. Oplægget var i en for-offentlighedsfase i perioden 26. september – 24. oktober 2018, 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. I 2020 har European Energy fået byggetilladelse til solcellerne fra kommunen. Det er planen at opstille solcellerne i 2021.

## 18. Ny cykelsti

Grundejerforeningen har anlagt en grus-cykelsti fra stikvejen, der starter ved Musvågevej 2. Herfra går cykelstien mod øst og var tilsluttet en nord-syd gående markvej gennem pileskoven mod syd til Hirtshalsvej ved jernbaneoverskæringen. Denne cykelsti får ændret sit forløb, så den vil forløbe langs den vestlige begrænsning af solcellearealet.

Grundejerforeningen har i 2018 holdt møde med European Energy, der skal opføre solcelleparken, om hvilke ønsker grundejerforeningen har til solcelle-området. Foruden en bred og høj randbeplantning 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 ønsker grundejerforeningen anlagt en cykelsti langs Hirtshalsvej fra jernbaneoverskæringen ved Hirtshalsvej og mod øst til den store rundkørsel ved Skagensvejen. Anlæggelse af denne cykelsti er European Energy villig til at betale. European Energy, grundejerforeningen og landmanden, der ejer jorden langs Hirtshalsvej, er ved at indgå en aftale om at grundejerforeningen må bruge en stribe af landmandens jord til at anlægge en grus-cykelsti på.

## 19. Hjemmeside

Grundejerforeningen har ændret designet på foreningens hjemmeside ([www.lodskovvad.dk](http://www.lodskovvad.dk)). Hjemmesiden benyttes til rigtig meget information til medlemmerne fra foreningens virke, og gavnlige tiltag for os alle sammen, fx generalforsamlinger, flisningsordning, lokalplan/ deklARATION for området, m.m.m.

## 20. Salg af sommerhuse

Salget af sommerhuse i vores grundejerforening har været stort i både 2019 og 2020. I 2020 har følgende antal sommerhuse skiftet ejer:

- Bekkasinvej 4
- Urfuglevej 1
- Musvågevej 11

I alt 16 sommerhuse.

