

Generalforsamling i Grundejerforeningen Lodskovvad af 2016

5. marts 2022

Bestyrelsens skriftlige beretning

Beretning til generalforsamling 2022:

1. Bestyrelsen i 2021
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. Hjertestarter
17. Lokalplan og deklaration
18. Solceller i den tidligere pileskov
19. Hjemmeside
20. Afslutning

Bilag:

- Valg til bestyrelsen

1. Bestyrelsen i 2021

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
	Hans Peter Augustesen	Bekkasinvej 9
Revisor:	Leif Nielsen	Urfuglevej 28
Revisorsuppleant:	Lene Lauridsen	Musvågevej 16

E mail: lodskovvad2016@gmail.com

Hjemmeside: www.lodskovvad.dk

CVR. nr. 29 71 27 78

Bankforbindelse: Spar Nord i Skagen

Bestyrelsesarbejdet

Bestyrelsesarbejdet har været præget af corona-situationen, og vi måtte i vinteren 2020/21 afholde bestyrelsesmøder virtuelt. Desuden var vi nødsaget til at afholde generalforsamlingen i marts 2021 pr. mail til medlemmerne, da corona-restriktionerne ikke tillod at afholde sådanne møder. Men 5. marts 2022 vil bestyrelsen afholde generalforsamling fysisk, dog under hensyn til gældende restriktioner.

Kontakt til bestyrelsen

Det er bestyrelsens mål, at have så tæt en kontakt til medlemmerne som muligt. Vi er glade for de mails vi får og bestræber os på at besvare dem hurtigt. Skriv til os via grundejerforeningens hjemmeside, www.lodskovvad.dk (menupunktet Kontakt), eller send mail til lodskovvad2016@gmail.com

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 (Musvågevej)

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. Grusvejene

Grusvejene 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 løbet af året er grusvejene blevet rettet af flere gange, og der kom mere grus på, hvor det var nødvendigt. Men der opstår hele tiden huller, i regnvejrperioder. Hvor det er muligt, bruges en såkaldt "vejhøvl" til afretning, 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, har vi for mange år siden anlagt en cykelsti. Denne er nu forlænget langs arealet med solceller, på den vestlige og sydlige side, så den ender nede ved Hirtshalsvej ved jernbaneoverskæringen. Fra

jernbaneoverskæringen mod øst hen imod den store rundkørsel er der også anlagt en ny grus-cykelsti. Ved at benytte cykelstierne kan man komme til stranden eller byen uden at skulle cykle langs Hirtshalsvej. Det er solcellefirmaet European Energy, der har bekostet cykelstien efter samarbejde med grundejerforeningen.

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 Bekkasinevej 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 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, 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.**

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. 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. Grenene 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 udlægges 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.

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 2021 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 klipping 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. Der blev ryddet sne en enkelt gang i december 2021. 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 prop fyldt med reklamer! Og husk at passe på jeres postkassenøgle. Grundejerforeningen opbevarer ingen reservenøgle.

13. Renovation

Renovationen i vores område foretages af Forsyningen i Frederikshavn der på tilfredsstillende vis tømmerde private affaldscontainere. I efteråret 2021 har alle grundejere fået en ny skraldespand med to rum, èt til madaffald og èt til restaffald. Sæson-tømning udgår og alle får foretaget helårstømning.

I efteråret 2022 får hver grundejer yderligere én spand mere.

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 tilstrækkelig kapacitet til antallet af overnattende personer i sommerhuset.

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

Plastik-containere 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 21/ 22. 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 en skrivelse til lejere som kan ophænges i sommerhuset med henstilling til hensynsfuld adfærd i sommerhusområdet.

16. Hjertestarter

Grundejerforeningen har fået installeret en hjertestarter. Den er opsat ved indkørslen til Musvågevej, på hjørnet til Urfuglevej. Hjertestarteren er tilmeldt Hjertestarter.dk. Dermed har hjerteløbere kendskab til hjertestarteren og dens placering. Hjertestarteren er brugervenlig for både voksne og børn. Den giver automatisk vejledning med tydelige instruktioner. Den er forsynet med 3 sprog - dansk, tysk og engelsk.

Grundejerforeningens bestyrelse har tilsyn og vedligeholdelse på hjertestarteren. Desuden laves der hvert år service af firmaet First-8, således at den altid er opdateret og klar til brug.

17. 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 u-indregistrerede køretøjer må **ikke** finde sted
- Befæstelse (fx fliser, skærver, ral) må **ikke** foretages ud over til anlæg af terrasse, ej heller ved parkeringsarealer/ indkørsel
- 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 fulgt op hvert år, men en ny lokalplan bliver stadig prioriteret ned.

18. Solceller i den tidligere pileskov

Arealet med den tidligere pileskov ejes af Forsyningen i Frederikshavn. Alle piletræer er fjernet, og der er opsat solceller på det meste af arealet. Solcelle-anlægget blev sat i drift 23.12.2021. Rundt om solcellearealet er der plantet et 6 m bredt bælte med buske og træer, der skal gro op og dække for solcellerne, set fra siden. Plantebæltet indeholder følgende planter:

- Hvidtjørn
- Rødel
- Gråpil
- Havtorn
- Vintereg
- Dunet gedeblad
- Mirabel
- Hunderose
- Hyl

Desuden er alle planterne "kappeplantet" dvs. plantet i samme hul, med dunet gedeblad for at skærme / begrænse bidskader fra hjortevildt.

På arealet nord for Musvågevej (ca. 350 x 350 m) er piletræerne også fjernet, men der er ikke opsat solceller. Gennem arealet løber Trolldgrøften fra nordvest til sydøst. Nordøst for grøften er plantet langsomt voksende poppel, mens der i den sydvestlige del endnu ikke er plantet noget. Dette areal, der er umiddelbart nord for Musvågevejens østligste del, er omfattet af lokalplanen og skal derfor beplantes med hjemmehørende arter. Hovedtræarter bliver vinter-eg og skovfyr, mens såkaldte ammetræer, der beskytter hovedtræarter under opvæksten, bliver enten Rød el eller Dunbirk. Blomstrende trævækst: bliver enten alm. Røn, Skovabild eller Hvidtjørn.

Arealet forventes tilplantet i foråret 2022.

19. Hjemmeside

Grundejerforeningens hjemmeside (www.lodskovvad.dk) benyttes til rigtig meget information til medlemmerne fra foreningens virke, og gavnlige tiltag for os alle sammen, fx generalforsamliger, flisningsordning, lokalplan/ deklARATION for området, m.m.m.

20. Afslutning

Jeg vil gerne rette en stor tak til bestyrelsen, hvor vi har et rigtigt godt samarbejde. Bestyrelsen har fordelt opgaverne mellem sig, og hvert bestyrelsesmedlem (incl. suppleanter) 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. Vores mødeaktivitet har i foråret 2021 dog været noget dæmpet pga corona, og nogle af møderne er erstattet af online-møder.

Jeg overgiver hermed bestyrelsens beretning til medlemmernes kommentering og godkendelse.

Valg til bestyrelsen

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

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

Karin David Oehlenschläger **Musvågevej 116** **(modtager genvalg)**

Suppleant:

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

Revisorsuppleant:

Lene Lauridsen **Musvågevej 16** **(modtager genvalg)**