

Grundejerforeningen Lodskovvad af 2016

Referat fra ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Lørdag den 1. marts 2025 kl.10.00
Sted: Aalbæk Badehotel, Skagensvej 42, 9982 Ålbæk

Inden igangsætning af officielt program for generalforsamlingen præsenterede bestyrelsen sig, og efterfølgende blev Lodskovvad-sangen sunget som fællessang.

1. Valg af dirigent

Ingen meldte sig. Bestyrelsen pegede på Linda som kandidat, og hun blev valgt uden modkandidater.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden indledte beretningen med at give kort status ift de to punkter, der blev fremlagt på generalforsamling 2024, og som begge blev nedstemt. Henholdsvis:

1. *Igangsætning af proces omkring ny samlet lokalplan for hele foreningens område*
2. *Indførelse af krav om betaling af engangsbeløb til grundejerforeningen ifm større hus-bygge-projekter til dækning af udgifter til lokal udbedring af veje, der måtte have lidt skade grundet tung trafik*

Formanden understregede, at ift begge punkter er der (selvfølgelig) ikke arbejdet videre med disse, og begge anset for værende lukket. Bestyrelsen har samtidigt meddelt Frederikshavn Kommune, at GF Lodskovvad ikke ønsker at igangsætte proces for ny lokalplan.

Bestyrelsens beretning derudover i overskrifter:

- Ordensreglement mv blev ikke gennemgået i detaljer, som det har været praksis på de tidligere års generalforsamlinger. I stedet blev der henvist til

at gøre sig bekendt med de informationer der forefindes på foreningens hjemmeside

- Formanden gennemgik året der er gået mht bestyrelsesmøder, møder med eksterne samt hvad der har været af diverse løbende arbejdsindsatser og aktiviteter.
- Regler ift skiltning blev fremhævet med fokus på, at det ikke er tilladt at opsætte reklame-skilte (herunder også Til-Salg skilte) på fællesarealerne. Bestyrelsen ønsker at håndhæve dette ift fællesarealerne.
- Bestyrelsens holdning og politik ift fældning og rydning af beplantning på fællesarealer blev præciseret, og det blev understreget, at det selvfølgelig ikke er tilladt at foretage rydning på fællesarealer på eget initiativ. Bestyrelsen vil gerne deltage i dialog ift evt ønsker fra medlemmer, men det påpeges samtidigt, at udgangspunktet vil være, at fældning/rydning på fællesarealer ikke godkendes medmindre helt særlige forhold gør sig gældende.
- Det blev fremhævet, at bestyrelsen arbejder på at udfærdige en generel vedligeholdelsesplan for veje, stier, rabatter og grøfter. Når denne er klar, vil den blive gjort tilgængelig på foreningens hjemmeside
- Indsatser omkring løbende vedligehold og oprensning af grøfter og render blev gennemgået
- Der blev givet status på Mejsemarken, baseret på den viden bestyrelsen har adgang til. Formanden orienterede om, at der har været afholdt møde med Frederikshavn Kommune i efteråret 2024, hvor dagsorden var at drøfte, hvorledes GF bedst kan forholde sig til den nu vedtaget lokalplan for Mejsemarken. Følgende blev drøftet og bekræftet:
 - a) at fremtidig vejadgang til/fra Mejsemarken skal etableres med forbindelse til Musvågevej iht lokalplanens anvisning.
 - b) At aftaler mellem projektudvikler og GF Lodskovvad ifm tinglysning af vejadgang på hen over GF's nuværende fællesarealer skal håndteres via privatretslig aftale mellem parterne. Frederikshavn Kommune har ingen rolle ift dette.
 - c) Frederikshavn Kommune ønsker ikke at bidrage med krav om tvunget medlemskab til GF Lodskovvad for fremtidige lodsejere på Mejsemarken. Dette skal ligeledes håndteres via privatretslige aftaler.

- Formanden gennemgik et overblik over nuværende tinglyste ejerforhold for alle fællesarealer idet det har vist sig, at der fortsat udestår et arbejde omkring opdatering/ændring af grundejerforenings-navn i tingbogen. P.t. er ejerskab fortsat registreret i de gamle foreningsnavne. Bestyrelsen planlægger at bringe dette i orden i løbet af 2025.
Derudover har det vist sig at ejerskab for alle vej og fællesarealer indenfor området kaldet 'Fortuna-land' p.t. er tinglyst til Sparekassen Kronjylland. Bestyrelsen vurderer her, at strategien bør være, at der foreløbigt ikke foretages noget fra foreningens side ift evt omskødning og ny tinglysning. Bestyrelsen vil gerne undgå at skulle ende med at skulle betale for udarbejdelse af nyt skøde samt dertilhørende tinglysningsafgift.
- Med relation til punkt vedrørende ejerforhold for fællesarealerne, så oplyste bestyrelsen, at der er opmærksomhed på, at der ifm nyt ejendomsvurderingssystem muligvis er en ændring på vej omkring værdifastsættelse af grundejerforeningers fællesarealer. Ændringen indebærer, at ubebyggede fællesarealer fremadrettet vil blive vurderet som 'ubebyggede erhvervsarealer' og dermed tillagt en værdi der er skattepligtig (hidtil har værdifastsættelsen af sådanne arealer været sat til 0 kr).
Bestyrelsen følger dette, men indtil nærmere viden tilgår er beslutningen af forholde sig afventede. Der er således heller ikke taget højde for evt beskatning i budgettet for 2025. Men dette kan blive aktuelt ift 2026.
- Formanden orienterede endvidere om, at bestyrelsen er opmærksomme på, at det skal sikres, at regler omkring håndtering af personfølsomme data skal overholdes, de såkaldte GDPR-regler. Bestyrelsen arbejder med at forstå, hvad dette mere præcist betyder ift drift af foreningen. Indtil videre har det haft den konsekvens, at der p.t. ikke er adgang via hjemmeside til gamle referater og lignende idet flere af disse har indeholdt person-relaterede data. Bestyrelsen forventer dog at kunne genåbne adgang til disse så snart referaterne mv er blevet anonymiseret.
- Slutteligt informerede formanden om, at der er udarbejdet en forretningsorden for bestyrelsen arbejde, hvori bestyrelsens roller, opgaver og ansvar mv er beskrevet. Denne gøres tilgængelig på hjemmesiden således, at alle medlemmer har mulighed for at læse denne.

3. Aflæggelse af regnskab

Kassereren gennemgik regnskabet for 2024 i sin helhed. Der var ikke bemærkninger til dette, og regnskabet blev uden videre godkendt.

Kopi af regnskab for 2024 er vedlagt dette referat som bilag.

4. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.

Kassereren gennemgik ligeledes bestyrelsens forslag til budget for 2025, herunder forslag til kontingent-nedsættelse fra 1.100 kr i 2024 til i stedet 1.000 kr i 2025.

Der var heller ikke bemærkninger til budgettet for 2025, så dette blev ligeledes godkendt.

Kopi af budget for 2025 er vedlagt dette referat som bilag.

5. Rettidig indkomne forslag fra medlemmer

Der var ikke indkommet nogen forslag fra medlemmer, hvorfor dette dagsorden-punkt udgik.

6. Bestyrelsens forslag

Bestyrelsen havde stillet forslag til beslutning vedrørende Mejsemarken i forhold til at formelt at tage stilling til, hvorvidt der er tilslutning til, at Grundejerforeningen Lodskovvads samlede område søges udvidet med indlemmelse af fremtidige lodsejere på Mejsemarken. En sådan beslutning vil samtidig indebære, at GF Lodskovvad samtidig overtager vedligehold af nye veje, grøfter og fællesarealer indenfor pågældende projektområde. Bestyrelsen bad derfor om beslutning ift følgende:

1. *At generalforsamlingen formelt beslutter, hvorvidt der er opbakning til, at der sker indlemmelse af Mejsemarken i Grundejerforeningen (Ja/Nej)*
2. *At generalforsamlingen samtidig giver mandat til bestyrelsen til at indgå bindende aftaler herom*

Flere synspunkter og spørgsmål blev drøftet i relation til bestyrelsens forslag:

- a) Der blev spurgt til bestyrelsens vurdering af mulighed for differentieret kontingentmodel med højere kontingent for Mejsemarken idet der planlægges for markant større huse og flere gæster/biler. Bestyrelsen vurderer, at dette ikke er en realistisk vej at gå. Det vil dels være svært at opstille rimelige kriterier for en sådan model og samtidigt vil

det administrativt være meget svært at styre.

- b) Der blev spurgt til, hvilke (hvis nogen) ulemper der kunne være ved en indlemmelse af Mejsemarken i GF Lodskovvad
- Bestyrelsen påpegede, at der selvfølgelig vil være udgifter til vedligehold af veje, grøfter og fællesarealer i de nye områder, hvilket dog gerne skulle kunne rummes indenfor budget via alment kontingent betaling. Derudover vurderer Bestyrelsen, at der ikke er deciderede ulemper, nærmere tværtimod.
- Nye lodsejere og gæster på Mejsemarken vil uanset medlemskab eller ej bidrage til slidtage på veje og stier hos GF Lodskovvad, ligesom der vil skulle håndteres regnvand fra Mejsemarken via grøfter og render indenfor 'vores' område.
- Samtidig er det bestyrelsens vurdering, at det alt andet lige er nemmere at håndtere og drøfte evt 'gæste-gener' fra de store 'party-huse', hvis ejerne er medlemmer af GF Lodskovvad.

Begge punkter blev stemt igennem og dermed tiltrådt. Ift punkt 1 dog med en enkelt stemme imod.

7. Valg til bestyrelse

Der blev i henhold til vedtægterne gennemført valg til bestyrelsen, hvor følgende nuværende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

- **Hans Peter Augustesen**, Bekkasinvej 9 - *stiller ikke op igen*
- **Lars Nielsen**, Musvågevej 4 - *modtager genvalg*
- **Kai Jensen** (Kasserer), Musvågevej 122 - *modtager genvalg*

Der var ikke modkandidater, hvorfor Lars Nielsen og Kai Jensen modtog genvalg. Samtidig trådte Hans Peter Augustesen ud af bestyrelsen, med en kæmpe stor tak for god indsats og bidrag til bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen består derfor fremadrettet (igen) af 5 medlemmer.

Der blev ligeledes gennemført valg af revisor.

Grundejerforeningens revisor **Leif Nielsen**, Urfuglevej 28, var på valg og modtog genvalg uden modkandidater.

Ydermere gennemførte valg til suppleanter:

To kandidater meldte sig henholdsvis:

Lone Heidemann, Bekkasinvej 9

John Christensen, Musvågevej 94

Begge blev valgt ind som suppleanter.

8. Eventuelt

Græsrabatter

Der blev stillet spørgsmål til klipning af græsrabatter langs vejene, med ønske om at dette bliver gjort f.eks. i foråret. Argumentet var utryghed ved at træde ind i det højre græs ift bla hugorme.

Bestyrelsen påpegede, at udgangspunktet for bestyrelsens prioritering er at begrænse klipning mest muligt af hensyn til at bevare naturen, og samtidig er vurderingen er de uklippede græsrabatter bidrager til at sænke hastighederne hos bilerne idet fodgængere bevæger sig på vejarealet.

Emnet er noteret med bemærkning om, at bestyrelsen tager det med i de videre drøftelse ift udfærdigelse af samlet vedligeholdelsesplan for veje, stier, rabatter og grøfter.

Hastighed på veje

Ift spørgsmålet om hastighedsreduktion på vejene blev der opfordret til, at bestyrelsen genovervejer muligheden for etablering af vej bump. Dette er ligeledes noteret til drøftelse i bestyrelsen.

Gyvel

Der blev fra flere medlemmer opfordret til, at alle medlemmer bidrager til at bekæmpe gyvel, der betragtes som en invasiv art.

Køb af brænde

Der blev stillet opklarende spørgsmål til procedure ift mulighederne for køb af brænde, når der sker fældninger på fællesarealer.

Bestyrelsen redegjorde for, at dette brænde ikke bliver solgt, men bliver lagt ud til gratis afhentning blandt medlemmerne. Der opfordres igen til at

huske på at dele med 'naboen' og kun afhente rimelig mængde til eget forbrug i sommerhuset (ikke til brug på hjemme-adressen).

Bestyrelsen fortsætter med at sende e-mail rundt til hele foreningen, når der lejlighedsvis lægges brænde ud til afhentning Herefter er det 'først-til-mølle' princippet.

Naturpleje af klit-hede-landskaber

Der var bemærkning om behovet for at gennemføre naturpleje af klithede landskaberne, idet disse er ved at gro til.

Bestyrelsen noterer sig dette og drøfter på næstkommende møde.

Fælleskoordineret indsats ifm træfældninger på egen grund

Der fremkom ønske om mulighed for at koordinere arbejder omkring beskæring af træer på egen grund. Dette af hensyn til, at det forventeligt vil blive billigere for den enkelte, hvis entreprenøren rekvireres til flere opgaver samtidigt.

Bestyrelsen opfordrer til at tage initiativ hertil, idet forslaget synes ganske fornuftigt. Men derudover har bestyrelsen dog ikke umiddelbart yderligere bemærkninger til dette, idet en sådan koordinerings-opgave i givet fald ligger udenfor bestyrelsens rolle og ansvar. Dette skal i stedet ske på privat/eget initiativ.