

Grundejerforeningen Lodskovvad af 2016

Referat fra ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Lørdag den 7. marts 2026 kl.10.00

Sted: Aalbæk Badehotel, Skagensvej 42, 9982 Ålbæk

På generalforsamlingen deltog i alt 96 medlemmer fordelt på 52 parceller.

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 Greffel som kandidat, og hun blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten indledte med at konstatere følgende:

- Generalforsamlingen er indkaldt rettidigt i henhold til vedtægterne
- Der er ikke indkommet forslag fra medlemmerne
- Der er én stemme pr. husstand
- Ingen medlemmer er i restance, så alle husstande kan stemme

2. Bestyrelsens beretning

Ordensreglement mv blev ikke gennemgået i detaljer, men der blev henvist til foreningens hjemmeside, hvor der løbende sker opdatering af informationer mv.

I den forbindelse blev der redegjort for foreningens nuværende setup omkring snerydning, som p.t. baserer sig på adhoc vurdering af behovet i tilfælde af snefald, med samtidigt blik på, at området er et sommerhusområde beliggende ude i plantagen, og ikke et byområde. Det blev understreget, at eventuel snerydning i udgangspunktet kun foretages på foreningens stamveje, ikke på stikvejene.

Spørgsmål: Er der en snerydningsplan også af hensyn til hjemmepleje, redningskøretøjer med flere?

Svar: Nej. Behovet for snerydning vurderes fra gang til gang.

Kommentar: Der blev opfordret til, at stikveje fremadrettet også inkluderes, når

der sker snerydning. Bestyrelsen overvejer dette.

Kommentar: Nuværende setup for snerydning fungerer fint

Kommentar: Ved snerydning af stamveje blokeres indkørsler til stikveje, men ellers fungerer nuværende ordning fint.

Spørgsmål: Det kunne være fint at have mulighed for at kunne ringe til nogen.

Svar: Det er altid muligt at kontakte bestyrelsen på foreningsmailen.

Formanden gennemgik herefter bestyrelsesåret, som det er gået siden seneste generalforsamling for så vidt, angår bestyrelsesmøder, møder med eksterne samt hvad der har været af diverse løbende arbejdsindsatser og aktiviteter, herunder følgende emner:

Registrerede ejerforhold af fællesarealer i Tingbogen

Siden generalforsamling 2025 har bestyrelsen arbejdet på at få ændret og opdateret tingbogen med korrekte ejerforhold for de matrikler der omfatter fællesarealerne. Bestyrelsen har haft landinspektørfirmaet LE34 til at bistå med dette arbejde. Dette er desværre kun delvist lykkedes, idet tinglysningsretten har stillet meget store krav til fremsendelse af dokumentation fra de gamle foreningers bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, hvilket det ikke har været muligt at fremskaffe.

Ny stikvej til MV 58 og 60

Der blev orienteret om, at foreningen i løbet af den kommende måneds tid kommer til at gennemføre et mindre anlægsarbejde omkring rydning og klargøring af stikvej ind til matriklerne Musvågevej 58 og 60, dette fordi der påbegyndes nyt byggeri på den ene grund. Pågældende stikvej er en del af foreningens fællesarealer, hvorfor udgifter hertil påhviler foreningen.

Naturpleje klit-hede landskaber

Der er i efteråret 2025 gennemført relativt omfattende indsats omkring naturpleje af klit-hede landskaber.

Kommentar: Jens-Ole fortjener stor ros og ekstra tak for den store indsats.

Oprydning, stormvæltede træer på fællesarealer

Ligeledes har der i efteråret/vinteren 2025 været gjort en indsats i forhold oprydning i stormvæltede træer rundt omkring på fællesarealerne. Bestyrelsen vil også i 2026 vurdere om der er behov for yderligere oprydning.

Kommentar: Der er en del høje træer ved Bekkasinvej, der måske kan være i fare for at vælte – der bør kigges på det.

Svar: Bestyrelsen tager dette med videre og overvejer om der skal gøres noget.

Svane-engen (Mejsemarken)

Vedrørende projektet omkring udvikling af nyt sommerhusområde Svane-engen (tidl. Mejsemarken), så har der siden starten af 2026 været løbende dialog med ny udvikler, der er i proces med at købe det samlede område. Bestyrelsen er dialog med ny udvikler med henblik på at indgå ny privatretslig aftale omkring etablering af vejadgang til området, som skal etableres hen over grundejerforeningens arealer.

Bestyrelsens fokus i den sammenhæng er på at stille rimelige krav, der sikrer foreningens interesser bedst muligt. Herunder eksempelvis at fremtidige grundejere på Svane-engen bliver tvungne medlemmer af vores grundejerforening således, at det blandt andet sikres, at de bidrager til vedligehold af Musvågevej. Derudover er der fokus på at sikre, dels at udvikleren forpligter sig til at reparere evt. skader på Musvågevej som måtte opstå som konsekvens af byggepladstrafik. Ligesom det skal sikres, at grundejerforeningen ikke risikerer afledte udgifter som konsekvens af udviklers bygge-/anlægsarbejder. Ydermere er der fokus på at sikre overholdelse af foreningens ordensreglement omkring støj.

Spørgsmål: Hvordan foregår det mht. etablering af vand, strøm, kloakering med mere?

Svar: Dette er et anliggende mellem udvikleren, forsyningsselskaberne og evt. Frederikshavn Kommune. Grundejerforeningen har ingen umiddelbar rolle i forhold til dette, men bestyrelsen vil være opmærksomme på kvaliteten i evt. reetablerings-arbejder såfremt der skal graves i foreningens arealer.

Spørgsmål: Kan vi stille krav om, at der sker beplantning med træer af en vis højde?

Svar: ja, det er for så vidt muligt, men nok ikke det forhold, der er vigtigst for os at få med i en privatretslig aftale.

Spørgsmål: Hvilke krav er der til den beplantning der må plantes, så den ligner det øvrige område?

Svar: Dette reguleres i lokalplanen for det nye sommerhusområde, ligesom fremtidige grundejere som medlemmer af grundejerforeningen vil være underlagt samme ordensreglement, som alle øvrige medlemmer.

Spørgsmål: Er der afsat plads til fællesarealer på den nye udstykning?

Svar: Ja, dette fremgår af vedtaget lokalplan for området.

Spørgsmål: Er der kapacitet i el-nettet til flere el-biler?

Svar: Umiddelbart ja. Vi fik i 2024 opgraderet kapaciteten i hele vores område. Skulle der vise sig en udfordring vil dette være en problemstilling og forpligtelse der påhviler projekt-udvikleren af området at løse.

Spørgsmål: På Svane-engen planlægges der for meget store sommerhuse. Vil kontingent-størrelsen være den samme som for små huse?

Svar: Ja, vi differentierer ikke kontingent-størrelse afhængigt af hverken grund eller husstørrelser.

Spørgsmål/kommentar: En beboer fra sommerhusområdet ved Agerhønevej har orienteret Skov- og Naturstyrelsen om dyr- og fuglearter ved grøfterne, hvorfor der ikke må bygges i disse områder.

Svar: Dette ligger udenfor bestyrelsens mandat at forholde os til processer omkring byggetilladelser. Men bestyrelsen forventer selvfølgelig at planmyndighederne (Frederikshavn Kommune) er opmærksomme på evt. særlige forhold.

Kommentar: Trafikmængden til de 18 huse vil være relativt større end ved mindre sommerhuse, da det er større huse, der kan huse flere gæster på én gang.

Spørgsmål: Ifm etablering af vejadgang til Svane-engen, hvordan forholder dette sig til risiko for, at der evt. skal fælles træer i dette område?

Svar: Når der er indgået en privatretslig aftale med udvikler, så vil der blive tinglyst en ret til etablering af vejadgang i en given bredde, hen over foreningsens areal. Denne vejadgang etableres i henhold til retningslinjer i lokalplanen for projektområdet. Såfremt der i den sammenhæng vil være behov for fældning af (enkelte) træer, så vil dette være accepteret som en konsekvens. Men bestyrelsen vil selvfølgelig være meget opmærksomme på, at der ikke sker fældning ud over, hvad der er strengt nødvendigt, og kun indenfor den tinglyste korridor.

Ændret setup for kontingent opkrævning og betaling

Der blev orienteret om ændret setup for kontingent indbetaling, som kommer til at gælde fremadrettet. Setup ændres således, at fremadrettet vil det være Frederikshavn Forsyning der varetager opkrævning på vegne af foreningen. Dette vil ske i september måned, hvor kontingent-opkrævning vil fremgå af faktura fra forsyningsselskabet. Dette nye setup er besluttet indført primært for at lette det administrative arbejde for bestyrelsen, som i denne sammenhæng er relativt omfattende.

Ændring ift. brændeordning

Nuværende 'først-til-mølle' ordning ændres til en tilmeldingsordning, hvor det går efter tur blandt dem der er tilmeldt. Fremadrettet vil Jens Ole levere 'en grabfuld' (ca. 1m³) brænde på matriklen hos dem der står for tur på listen. Der indføres samtidigt en betaling på 300kr for levering af et læs brænde.

Ambitionen med den ændrede brændeordning er at indføre en ordning, der er mere fair i forhold til alle medlemmer således, at alle får bedre mulighed for at få andel af brænde fra fællesarealer, uanset om man privat bor langt væk.

Overholdelse af GDPR regler

Der blev redegjort for, at bestyrelsen har fået udarbejdet en privatlivspolitik, som er lagt op på hjemmesiden, og der opfordres til, at alle gør sig bekendt med denne. Derudover vil der indenfor kort tid bliver sendt en mail ud til alle

medlemmer indeholdende en samtykkeerklæring, som hver grundejer skal underskrive og returnere. Pågældende samtykkeerklæring vil fungere som dokumentation for, at grundejeren godkender, at foreningen må opbevare og bruge visse personoplysninger til brug i forbindelse med almen drift af foreningen.

Spørgsmål: Kan samtykkeerklæringen tiltrædes af grundejer ved at grundejer godkender via mail-bekræftelse?

Svar: Ja, bekræftelse/accept via svar-mail accepteres.

Spørgsmål: Kan samtykkeerklæring underskrives med elektronisk underskrift?

Svar: Ja, dette accepteres også

Bestyrelsens beretning blev afrundet med, at der blev åbnet for korte spørgsmål/svar og eventuelle bemærkninger til beretningen. Disse er her i referatet i overvejende grad gengivet under de enkelte punkter ovenfor. Derudover fremkom følgende spørgsmål og kommentarer:

Kommentar: Der opfordres til at alle medlemmer gør sig bekendt med ordensreglementet, og blandt andet respekterer de regler, der er aftalt omkring brug af støjende redskaber.

Kommentar: Der blev udtrykt ros til informationsniveau på foreningens hjemmeside.

Spørgsmål: Vedr. foreningens flisordning, hvordan fungerer denne?

Svar: Der blev kort redegjort for dette med hensyn til dels muligheden for at komme af med grene to gange årligt samt muligheden for at købe et læs flis via Jens-Ole, når lager haves. Der henvises i øvrigt til foreningens hjemmeside for nærmere info.

Kommentar: Udlejningsfirmaer, der varetager drift af udlejningshuse slår ofte græs om søndagen i forbindelse med skiftedag.

Svar: Det understreges, at det selvfølgelig påhviler den enkelte grundejer at sikre sig at både udlejningsfirma samt lejere er bekendte med foreningens ordensreglement. Det bemærkes dog også at skiftedag hos de fleste udlejningsfirmaer typisk er lørdag.

Kommentar: Der blev opfordret til at arrangere fælles arbejdsdag omkring trimning af bevoksning langs stierne.

Svar: Bestyrelsen tager dette med videre, og overvejer mulighederne

Spørgsmål: Der blev rettet spørgsmål til formanden om, hvorfor han bruger benævnelsen 'bestyrelsesleder' i stedet for 'formand'?

Svar: Der ligger ikke andet i dette end, at 'bestyrelsesleder' er en mere tidssvarende benævnelse. Rolle og funktion i forhold til bestyrelse og foreningen er uændret.

3. Aflæggelse af regnskab

Regnskabet for 2025 blev gennemgået med fokus på nedslag på enkelte poster, hvor der har været mindre afvigelser i forhold til oprindeligt budget. Der var ikke bemærkninger til dette, og regnskabet blev uden videre godkendt.

Kopi af regnskab for 2025 er tidligere fremsendt som bilag til indkaldelse til generalforsamlingen.

4. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.

Bestyrelsens forslag til budget for 2026, blev ligeledes gennemgået herunder forslag til at fastholde nuværende kontingent på 1.000 kr. i 2026.

Der var heller ikke bemærkninger til budgettet for 2026, så dette blev ligeledes godkendt.

Kopi af budget for 2026 er ligeledes tidligere fremsendt som bilag til indkaldelse til generalforsamlingen

5. Rettidig indkomne forslag fra medlemmer

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

6. Bestyrelsens forslag

Bestyrelsen stillede forslag til beslutning omhandlende mindre ændring i foreningens vedtægter vedrørende procedure for godkendelser af referater fra bestyrelsesmøder.

Ønsket er, at §20 stk. 5 i vedtægterne ændres således, at ordlyden fremadrettet vil være som følger:

"Der udarbejdes mødereferat for gennemført bestyrelsesmøde. Dette godkendes af bestyrelsen på det næstfølgende møde. Godkendelse af referat med eventuelle bemærkninger, noteres i mødereferat for det næstfølgende møde under punktet Godkendelse af referat fra seneste møde"

Baggrunden for dette forslag er at Bestyrelsen ønsker dels at forenkle arbejdsprocesserne samt dels at reducere/fjerne behovet for fysisk dokumentarkiv i foreningen, og i stedet alene opbevare alle dokumenter og referater elektronisk. Med denne ændring tilpasses procedure for godkendelse af mødereferater til, hvad der ellers er gængs mødepraksis.

Idet mødereferater er juridisk gældende dokumenter, vil notering af, at referatet er godkendt ligeledes være juridisk gældende.

Forslaget blev godkendt, og derved vedtaget.
Bestyrelsen opdaterer vedtægterne, og uploader opdateret version til foreningens hjemmeside hurtigst muligt.

7. Valg til bestyrelse

Der blev i henhold til vedtægterne gennemført valg til bestyrelsen. På valg var følgende hidtidige bestyrelsesmedlemmer:

- **Jesper Bredgaard**, *Bekkasinvej 5 – modtog genvalg*
- **Karin Oehlenschläger**, *Musvågevej 116 - modtog genvalg*
- **Dan Krogh**, *Musvågevej 36 – modtog genvalg*
- **John Christensen** (*suppleant*), *Musvågevej 94 - modtog genvalg*

Der var ikke modkandidater, hvorfor Jesper, Karin, Dan og John modtog genvalg. Bestyrelsen består derfor fremadrettet af 5 medlemmer samt 2 suppleanter.

Der blev ligeledes gennemført valg af revisor suppleant.

Grundejerforeningens revisor suppleant **Lene Lauritsen**, Musvågevej 16, var på valg og modtog genvalg uden modkandidater.

8. Eventuelt

Hastighed på veje

Spørgsmålet om etablering af trafikchikaner med henblik på hastighedsreduktion på særligt Musvågevej blev igen i år bragt på banen. Bestyrelsen redegjorde for de 'undersøgelser' og overvejelser der har været gjort i løbet af 2025 omkring emnet.

Blandt andet har der været rettet kontakt til vejmyndighed (Frederikshavn Kommune) angående anførte. Frederikshavn Kommune er vendt retur med følgende tilbagemelding (gengivet i stikord):

- Politi og vejmyndighed (=Frederikshavn Kommune) vil sandsynligvis kræve dokumentation af behov for trafikchikaner, dette i form af trafiktællinger
- Frederikshavn Kommune har oplyst, at kommunen ikke kan hjælpe med at gennemføre tællinger. Det er foreningen selv skal lave aftale med entreprenør desangående, og afholde omkostninger hertil

Det er endvidere undersøgt om Nordjyllands Politi evt. kunne være villige til at gennemføre stikprøvevis fartkontrol på Musvågevej, fx i løbet af sommeren. Men, igen vil der være behov for at kunne fremlægge trafiktal overfor politiet med henblik på dokumentere, at der er et behov.

Bestyrelsen tager emnet med tilbage og drøfter på bestyrelsesmøde med henblik på at beslutte eventuel videre proces.

Byggepladsruin på Musvågevej 83

Der blev stillet et spørgsmål om, hvorvidt bestyrelsen ser nogen muligheder for at 'gøre noget ved' pågældende situation omkring byggeplads-ruinen på MV83.

Det påpeges, at grundejerforeningen (og herunder bestyrelsen) for så vidt ikke har mandat til påtale forhold på privat grund. Men bestyrelsen oplyser dog, at der har været rettet kontakt til Frederikshavn Kommune i forhold til en bekymring om nedstyrtningsfare og behov for sikring af byggepladsen. Frederikshavn Kommune har meddelt, at man vil kigge på dette og vurdere, hvilke muligheder kommunen eventuelt har. Der er ikke kommet yderligere tilbagemeldinger fra kommunen desangående.

Eneste anden mulighed er at forsøge at rette direkte henvendelse til ejer, hvilket bestyrelsen vil overveje på basis af drøftelsen her på generalforsamlingen.

Læbælte nord for grundejerforeningens område

Det fremføres, at eksisterende læbælte (pil) i nordre ende af grundejerforeningens område ikke ser godt ud, med mange træer/planter der ligger ned.

Umiddelbart vurderes pågældende læbælte til at være udenfor grundejerforeningens område, hvorfor det i udgangspunktet heller ikke ligger indenfor bestyrelsens arbejdsopgaver at tage hånd om dette.

Men i forbindelse med kommende bestyrelsesmøde i løbet af foråret gennemfører bestyrelsen en besigtigelse af fællesarealerne, og vil i den forbindelse også kigge nærmere på pågældende læbælte.

Beredskab ift. brandbekæmpelse

Der blev fra et medlem opfordret til alle der har udendørs vandhane hænger en vandslange op ved vandhanen således, at denne kan anvendes i tilfælde af brand. Bestyrelsen bakker op om forslaget.

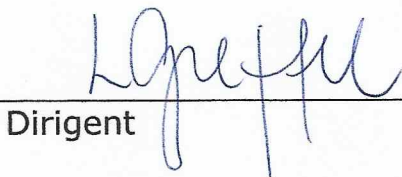
Derudover blev der spurgt til mulighederne for at få udleveret nye branddaskere, som det var tilfældet for mange år siden. Bestyrelsen vil undersøge dette nærmere.

9. Underskrifter

I henhold til vedtægterne er referat fra Generalforsamling underskrevet af henholdsvis dirigent og bestyrelsesleder.



Bestyrelsesleder



Dirigent