

## **Formandens beretning, Generalforsamlingen 5. juni 2021**

I lighed med sidste år har Covid-19 pandemien grebet ind i vores dagligdag, herunder for måden og tiden for årets generalforsamling. På grund af regeringens nedlukning af samfundet og forbud mod forsamlings har vi måtte udskyde generalforsamlingen til i dag i stedet for, som vores vedtægter pålægger at afholde i april måned. Vi har heller ikke kunne samles på Kulhuse Kro, som vi plejer, og derfor afholdes den i grønne omgivelser. Og ingen morgenmad eller anden servering – desværre.

2020 har budt på mange oplevelser på Skovvænget. Vi har fortsat set en lille udskiftning i ejerkredsen. Velkommen til alle nye. Og til de nye vil jeg sige, at vi på Skovvænget er vant til at snakke om tingene og vise stort hensyn til hinanden og hjælpe hinanden.

Vi har i år valgt at afholde vejgennemgang for de interesserede umiddelbart efter generalforsamlingen. Senere i dag er der mulighed for at mødes til en lille frokost på vejstykket mellem nr. 26 og 32. På grund af Covid-19 afholdt vi ikke sommerfest sidste år. I år vil den blive afholdt i mindre grupper, i stedet for et langbord som vi har gjort før. Hver familie tager egen mad med i stedet for at vi deles om en buffet, som alle før i tiden har bidraget til.

### **Salg af ejendom og flytning af helårsadresse:**

Den sædvanlige lille reminder til de, der flytter helårsadresse eller sælger deres hus på Skovvænget: Bestyrelsen skal være informeret om navn og helårsadresse på alle ejere. Ved flytning eller ejerskifte skal det være sket inden 14 dage efter. Ved ejerskifte er det altid den gamle ejer, der skal informere.

### **Kontingent:**

Bestyrelsen har i maj og her i starten af juni være ganske aktive for at få alle kontingenter ind for 2021. I skrivende stund mangler vi 1. Men jeg synes stadig ikke det er i orden, at vi i bestyrelsen skal bruge en del tid og kræfter på at få vores medgrundejere til at betale kontingentet. Vi er 2 i bestyrelsen, der bruger tid på at få 11 grundejere til at betale, 11 grundejere, der ikke kan finde ud af, at betalingsfristen er 1 april – hvert år. Her henover den sidste måned har vi brugt 2½ dag på at få de sidste til at betale.

Vi udsender altid en reminder sammen med indkaldelse til den årlige generalforsamling i marts måned, med kontonummer og beløb. Smider man den seddel væk kan man altid finde kontonummeret på foreningens hjemmeside ([www.skovvaenget-kulhuse.dk](http://www.skovvaenget-kulhuse.dk)). Med indkaldelse til i dag rykkede vi igen, med det resultat, at et par stykker har betalt, uden at vi skulle have fat i dem.

### **Vejen:**

Vejen har klaret sig rimeligt godt gennem efteråret, vinteren og foråret, så umiddelbart har vi ikke planlagt at få entreprenøren til at give vejen en overhaling i år. Desuden har flere har gjort en stor indsats ved flere gange i vinterens løb at fylde huller op. Stor tak for det.

Grusbunker ved nr. 3 og 32 er til, at man kan hente en trillebør fuld og fylde huller op i vejen ud for ens egen matrikel. De er ikke til, at man henter grus til at fylde op på sin egen grund. Bunken ved nr. 3 er tom og vi har planer om at få den fyldt igen, men har villet afvente for at se om vi skulle have entreprenøren på vejen samtidig. Hvis vi slår det sammen sparer vi op mod 2000 kr. i kørsel af grus.

### **Beskæring langs vejen:**

Jeg minder om, at det stadig er grundejerens ansvar at sørge for, at der ikke vokser beplantning ud over græsrabatterne og vejen. Al beplantning skal skæres ind til skel, så vejen – hjulspor samt græsrabatter på begge sider af hjulsporet har en samlet bredde af 7 m. Vejledning ligger på hjemmesiden. Frihøjden over vejområdet skal være:

Grundejerforeningen  
Skovvænget

- Over græsrabatter: 2,75 m
- Over kørebanen: 4,00 m

Vi er alle blevet meget bedre til det de senere år og det er dejligt at se.

Husk at hvis kommunen finder trang til at skære ned ud for en parcel, vil kommunen fakturere den enkelte grundejer.

### **Grøften og afvanding:**

Vi har nu fundet en entreprenør, der har lovet at se på grøften. Vi troede tilbage i sidste efterår og igennem vinteren, at vi havde fundet en (som Skoven havde anbefalet), men da han så grøften meldte han fra – det var for lille en opgave.

Via Skoven har vi så fået kontakt til HedeDanmark, og ham jeg har snakket med, har lovet at komme forbi med et arbejdssjak og grødeskære grøften. De vil gøre det, når de alligevel er inde i skoven i samme ærinde. Jeg har også snakket med HedeDanmark om en mere fast ordning, så de lægger vejen forbi med et par års mellemrum, når de alligevel er i Skoven. De havde lovet at komme forbi i maj, men det dårlige vejr har forsinket dem.

Jeg skal minde om, at den enkelte grundejer langs grøften har pligt til at friholde den for beplantning i 1 meters afstand fra grøfttekanten og sikre, at der ikke er træer eller træstubbe, der kan ødelægge grøfttekanterne eller de dræn og afløbsrør, der munder ud i grøften. Hvis først HedeDanmark skal til at skære beplantning væk for at komme til bliver det meget dyrt. Og det vil blive faktureret den enkelte grundejer, af grundejerforeningen.

Her i vinter stoppede brønden til på vendepladsen ved nr 10 og 12, så søen og området omkring ikke kunne afvandes. Vi havde vore kloakmand oppe og rense op og sikre gennembløb til brønden ved nr. 7 og 9.

### **Kloakering**

Der er så vidt vi ved fortsat ingen fremskredne officielle planer omkring kloakering af Kulhuseområdet.

### **Cykelsti til Kulhuse**

Der er bevilget penge på Frederikssunds Kommunes budget til anlæg af en cykelsti mellem Jægerspris Slot og OK tanken lige udenfor Kulhuse. Arbejdet vil gå igen her til sommer og halvdelen af strækningen gjort færdig i år. Den anden halvdel vil blive gennemført i 2022.

### **Fibernet**

Over det sidste års tid er der blevet arbejdet på at få etableret bedre internet i hele Kulhuse området. Det har resulteret i, at Novamatrix har igangsat et projekt omkring fibernet og jeg kan se, at en hel del af Skovvænget allerede har tilmeldt sig. Jo flere på en vej eller gruppe af veje, jo større sandsynlighed for at man kommer forrest i køen ved etableringen. Novamatrix forventer grønt lys fra Kommunen snart og forventer anlægsarbejdet gennemført fra eftersommeren frem til vinter.

### **Sommerhuskontaktudvalget:**

Sommerhuskontaktudvalget har været ramt af Covid-19 restriktioner, så intet nyt herfra.

### **Fællesråd Nord:**

Vi er stadig ikke medlem af Fællesråd Nord og planlægger det heller ikke. Fællesrådets fornemste opgave er at holde ét til to årlige møder med kommunen (sommerhuskontaktudvalget) og arrangere Kulhusedagene på

havnen i uge 28. Vi kan fortsat ikke set logikken i at skulle betale 50 kr. årligt per parcel til de aktiviteter. Når vi har brug for en dialog med kommunen, tager vi den direkte med kommunen og får løst problemerne.

### Samvær i Grundejerforeningen

Så til en lidt mere kedelig og vanskelige del af beretningen

Der har mellem en række grundejere været en del diskussion og forsøg på fortolkning af forskellige regler, love og tinglyste deklARATIONER.

1. **Lad os starte med medlemskabet.** Medlemskab af grundejerforeningen er tinglyst på alle matriklerne på Skovvænget, så alle er medlemmer og alle skal betale kontingent. Medlemskabet er vigtigt, for Grundejerforeningen har en række pligter, der koster penge. Derfor kontingentet, der i øvrigt har været fastholdt på 500 kr. igennem ganske mange år. Eneste mulighed for at ophæve medlemskab er ved at kommunen afmelder tinglysningen på alle ejendomme og overtaget vedligehold af vej, grøfter og afvandingssystemer. Personligt tror jeg ikke det sker nogensinde.
2. Næste punkt, der har været en del diskussion omkring, er **færdsel på vejen**. Skovvænget er en privat vej og som sådan underlagt loven om private veje. Da det er en privat vej, har den enkelte grundejer generelt en forpligtigelse til at vedligeholde vejen ud til vejmidte udfor egen matrikel, men i vores tilfælde det det så grundejerforeningen der solidarisk sørger for vedligehold af selve kørebanen.

Men vi kan ikke forbyde nogen at færdes på vejarealet og de tilhørende rabatter. Den enkelte grundejer kan heller ikke forbyde noget at færdes udfor hans/hendes matrikel. Det er sådan, at alle borgere i Danmark må færdes på vores vej, og de må færdes frit og uhindret både på vejarealer og i græsrabatterne. Gæster til en matrikel må parkere i vejsiden, også selvom det er ud for en anden matrikel end den der skal besøges.

Folk, der færdes på vejen, må også godt stoppe op og for eksempel snakke sammen, men de skal respektere privatlivets fred, d.v.s. ikke stå og kikke ind på en matrikel, og slet ikke hvor der er mennesker i syne på matriklen. Børn må også godt lege på vejen og cykle rundt på vejen..

Selvfølgelig skal de, der færdes på vejen respektere ejendomsretten. Dvs. man går ikke ind på andres matrikel uden tilladelse og man rører heller ikke ved et evt. hegn, der afgrænser et grund.

3. Og så et vanskeligt emne – **nabostøj**. Der er nogle, der er mere følsomme overfor støj end andre og dem skal vi selvfølgelig respektere.

Det er i orden, at man slår græs, og husker at respektere de tidsrum, hvori man må slå græs. Det er også i orden, at man en gang imellem skal fælde et træ og rydde op på sin grund og bruger motorsav til det. Og med hensyn til træfældning gør man det jo primært om vinteren, hvor man ikke generer ret mange andre heroppe. Og en elektrisk-hydraulisk brændekløver larmer stort set ikke.

De er en god ide, at have dialog med naboerne og hvis man ser at der er gæster hos naboen, stopper man sine maskiner. Det er at udvise respekt og gensidighed.

Husk også på, at ikke alle naboer deler din musiksmag eller smag i radio/Tv programmer. Hvis man hører musik med et lydniveau, så naboerne kan høre med, så er det ikke acceptabelt. Det er reguleret i politivedtægten. Skal man have fest og spille høj musik, så orienterer man i god tid naboer, så de kan vælge ikke at være her imens, for selvfølgelig skal vi alle have lov til at holde fest i ny og næ.

Men vi skal også alle være åbne overfor, at det er et fritidsområde, hvor vi dels kommer for at holde fri og hvile ørene i weekender og ferie, men også at det netop er i de perioder, at vi kan og skal

vedligeholde vores huse. Det meste vedligehold støjer kun ganske svagt selv om det er forårsaget af elektriske håndmaskiner. Omvendt, hvis man skal i gang med et større projekt, ja så orienterer man lige naboerne.

Men støj er jo også hunde, der gør meget, længe og voldsomt. Og det er heller ikke tilladt efter politivedtægten.

4. Et andet område, der har været genstand for diskussion, er **helårsbeboelse og påtaleret**, dvs. muligheden for at pensionister kan flytte ind i deres fritidshus på helårsbasis.

Lad mig slå fast med syvtommersøm. Den eneste part, der har påtaleret, er Frederikssund Kommune. Det fremgår af de 2 tinglyste deklARATIONER fra 1960 og 1992, der er tinglyst på samtlige ejendomme. DeklARATIONERNE ligger i øvrigt på vores hjemmeside.

Kommunen har en lovgivningsmæssig forpligtigelse til at behandle alle borgere ens, så hvis de i en anden grundejerforening ville give en ejer tilladelse til helårsbeboelse, skal de på samme grundlag give en af Skovvængets ejere samme tilladelse. Og den tilladelse er beskrevet i Planloven. Planloven siger, at det i udgangspunktet ikke tilladt at bo i et sommerhus med sommerhusstatus hele året rundt. Man må dog bo ubegrænset i sit sommerhus fra 1. marts til 31. oktober. I perioden fra 1. november til udgangen af februar må man bortset fra kortvarige ferieophold og weekendophold ikke overnatte i sit sommerhus.

Tilladelse til helårsbeboelse i sommerhuset får man hos kommunen, hvis man opfylder følgende kriterier – man skal have ejet sommerhuset i minimum ét år og det skal være vinteregnet. Derudover skal man have status af folkepensionist, efterlønsmottager eller mottager af fleksydelse. Man kan også få en speciel dispensation hos kommunen, hvis det er sygdoms- eller arbejdsrelateret. Og det er bare den ene part, der skal opfylde betingelserne.

5. **Udlejning og langtidsudleje.** Private ejere og brugere skal have tilladelse af miljøministeriet til at udleje eller fremleje ejendomme til feriemål, hvis det sker erhvervs-mæssigt eller for et længere tidsrum end 1 år. Man skal også her huske at fritidshuset i perioden fra 1. november til udgangen af februar ikke må benyttes til andet end kortvarige ferieophold. Praksis er udmøntet sådan, at hvis ikke huset står tomt i minimum 9 uger er det en overtrædelse, der kan medføre bøde.

## **Katte**

Vi har fået et katte-problem på Skovvænget over de senere år. Ejeren til en kat er **lovmæssigt forpligtet** til at holde sin kat på egen grund, ligesom alle andre husdyr. Og en ny lov kræver, at alle katte er chips-mærkede. Hvis katten strejfer rundt på andres grund og er til væsentlig gene, kan ejeren straffes med bøde. Ejeren kan også blive mødt med erstatningskrav, hvis katten har forvoldt skade på en andens ejendom.

Ikke chips-mærkede katte opfattes som herreløse. For herreløse (vilde) katte er det sådan, at den, der fodrer kattene kan straffes med bøde. Så jeg vil kraftigt opfordre til at fodring af katte stopper. Katte er ikke en naturlig del af den danske natur og vilde katte opfattes som et invasivt dyr.

Til sidst er der blot at ønske alle en rigtig god sommer på Skovvænget.

2. juni 2021  
Sigurd Lauritsen  
Formand