



Dyrlægskovens Lodsejerlag

Skriftlig beretning 2025

Veje

Som varslet på sidste års generalforsamling trængte vejene til en gennemgående vedligeholdelse, og i foråret 2024 blev alle veje skrabet og der blev udlagt 130 m³ nyt grus.

Vejene var derefter i fin stand resten af sommeren, men som sædvanlig opstår der huller i løbet af vinteren.

Endnu engang tak til de lodsejere, der i løbet af året har hjulpet med at fylde nyt grus i hullerne, når de blev for store.

Vi holder vejdag lørdag den 26. april kl. 10.00. Der vedlægges separat indbydelse.

Inden vejdagen vil bestyrelsen beslutte, hvilke vejstrækninger, der skal have en professionel omgang i år.

Skraldespande

Vi vil gerne gentage opfordringen til, at der laves en form for afskærmning af beholderne. Dels ser det pænere ud, dels forhindrer det, at beholderne vælter og flyder omkring i blæsevejr.

Trailer

Trailereren står i svinget på Fyrrebakken. Trailereren er låst og har lås med kode. Koden kan fås hos kasserer Jens Hørup, som også udleverer kopi af registreringsattesten, som skal medbringes, når man kører med trailereren.

Ved lån, så husk at efterlade adresseskilt, så en ny låner kan se, hvem der har trailereren.

Trailereren skal stilles tilbage på Fyrrebakken umiddelbart efter brug, og for at andre også kan have glæde af den, må den ikke benyttes til at transportere f.eks. møbler til og fra helårsboligen.

Grøfter og dræn

Som alle sikkert husker, var vinteren 2023/24 usædvanlig våd, og der stod vand på en del grunde, ikke mindst på de to grunde på vestsiden af Fyrrebakken ud mod Nordstrandsvej. Disse grunde er ikke medlemmer i Lodsejerlaget, men grundene afvandes via et rør under Fyrrebakken ud i den nordlige grøft.

På grund af vandproblemerne, foranledigede ejeren af den ene grund, at Odsherred Kommune indkaldte til en besigtigelse af grøfter og dræn. Den blev gennemført i juni 2024, og på daværende tidspunkt løb vandet langsomt, men tilfredsstillende ned med stranden. Kommunen fandt derfor ikke anledning til at foretage sig yderligere.

Foranlediget af sagen gennemførte vi nogle amatørmålinger af bundhøjden på grøfterne, og har konkluderet, at rørunderføringen ved Fyrrebakken ligger i samme niveau som rørunderføringen ved Hugormevej. En kraftig oprensning af grøften vil derfor næppe medføre en forbedret afvanding.

Bestyrelsen har alligevel afsøgt mulighederne for en maskinel oprensning af grøfterne. Det er vanskeligt at finde en løsning, som ikke vil medføre, at der skal ryddes 2-3 meter langs hele grøften. Vi lykkedes dog med at få en prisindikation for en oprensning, som ikke ville kræve en sådan rydning. Indikationen lød på 160.000 kr., svarende til 2.000 kr. pr. lodsejer.

Set i lyset af, at bestyrelsen tvivler på, at den indikerede løsning er mulig, samtidig med, at en oprensning næppe vil have en reel effekt på vandaflødningsen, er det besluttet, ikke at foretage sig yderligere.

Den normale beskæring af bevoksningen i grøften er gennemført både forud for kommunens besigtigelse og i efteråret 2024.

I efteråret opfandt vi en Storm P. løsning til rensning af rørunderføringerne, så det ikke er nødvendigt at tilkalde en slamsuger. Rørene blev rensset, og det vil blive gentaget, når det skønnes nødvendigt. Måske i forbindelse med fremtidige vej dage. Der er dog ikke noget behov her i 2025.

Årets generalforsamling

Vi fortsætter med afholdelse af vej dag og generalforsamling samme dag.

Der afholdes derfor vej dag lørdag den 26. april 2025 kl. 10:00 og generalforsamling samme dag kl. 13:00. Indkaldelse til generalforsamling med dagsorden udsendes sammen med denne beretning.

Ændringer i bestyrelsen

Formand Carl Wøhlk ønsker af helbredsmæssige årsager at udtræde af bestyrelsen.

På generalforsamlingen vil der derfor ske valg af både formand (ekstraordinært for 1 år) og kasserer (som normalt for 2 år). Samtidig genopstiller Arne Anthony ikke som bestyrelsesmedlem, så der er brug for nye kræfter, både som bestyrelsesmedlem og suppleant.

Alle lodsejere opfordres derfor til at overveje at deltage i (det beskedne) arbejde og dermed være med til at påvirke udviklingen i Dyrlægskoven.

Tonny Wass har solgt sit sommerhus på Fyrrebakken og er derfor udtrådt af bestyrelsen. Hans plads er overtaget af suppleant Hans Meier Andersen, Harevænget 6.

Regnskab og budget

Regnskabet for 2024 er udsendt sammen med denne beretning.

Indtægter

Vi modtog de forventede 44.000 kr. i kontingent. Herudover fik vi knap 8.800 kr. fra øvrige brugere af Hugormevej. Beløbet er højere end tidligere år, fordi vi kan glæde os over, at Skovstien nu har accepteret af betale deres forholdsmæssige andel, og samtidig opkrævede vi det manglende 2023-bidrag fra Skovstien hos de øvrige brugere, og denne opkrævning blev også betalt.

Som noget nyt var det i 2024 muligt at få positiv rente på indestående i banken. Det blev til 900 kr.

Udgifter

Den kraftige renovering af vejene kostede næste 74.000 kr., og samtidig er der brugt godt 11.000 kr. til 2 beskæringer af grøften og mindre udgifter til vandstandsmåling og rensning af rørunderføringer.

De høje udgifter var forventede, men endte dog knap 8.000 højere end budgetteret.

Øvrige udgifter lå stort set som budgetteret, og de samlede udgifter blev derfor 98.600 kr. mod budgetteret 90.000.

Årets resultat blev et underskud på 44.263 kr. mod budgetteret 37.000 kr.

I balancen er egenkapitalen faldet med årets resultat til 44.867 kr., som står på konti i Danske Bank.

Budget 2025 og foreløbigt budget 2026

Lodsejerlagets væsentligste udgift er vedligeholdelsen af vejene, og de senere års erfaringer har vist, at der er behov for en betydelig indsats ca. hvert andet år.

Det er ikke muligt med de hidtidige indtægter, og bestyrelsen foreslår derfor at det årlige kontingent hæves fra 550 til 750 kr. Det vil give kontingentindtægter på 60.000 kr., og samtidig vil bidraget fra øvrige brugere af Hugormevej blive mere end fordoblet til forventet 17.500 kr.

Selv om renteniveauet er på vej nedad, budgetteres der med en smule renteindtægter i 2025 og 2026.

Vejvedligeholdelsen budgetteres til knap 40.000 kr. i 2025 og knap 80.000 i 2026.

Oprensningen af grøfterne budgetteres på det normale niveau på 5.000 kr. årligt. Oprensningen foretages af kasserer Jens Hørup, som modtager betaling herfor.

De øvrige udgifter budgetteres på nogenlunde samme niveau som tidligere år, og samlet forventes udgifterne i 2025 at blive på 58.000 kr. og 98.000 kr. i 2026.

Derved budgetteres med et overskud på 20.000 kr. i 2025 og et tilsvarende underskud i 2026.

Dermed fastholdes egenkapitalen på knap 50.000 kr.

Kontingent

Det foreslås som nævnt, at kontingentet for 2025 forhøjes til 750 kr. pr. lodsejer. Dette niveau forventes også at kunne fastholdes i 2026.

Kontingentet opkræves som sædvanligt via Betalingsservice pr. 15. juni 2025.

Medlemmer

Ejerskifter

Siden generalforsamlingen i 2024 er der registreret ejerskifte for

- Dyrevænget 5
- Dyrevænget 17
- Fyrrebakken 10

Bestyrelsen byder de nye lodsejere velkommen og håber, de falder godt til i Dyrlægeskoven.

Medlemsliste

Den aktuelle medlemsliste udsendes sammen med denne beretning.

Husk at give besked til kasserer Jens Hørup, hvis der sker ændringer i hjemadresse, telefonnumre eller e-mail adresser (e-mail adresser offentliggøres ikke).

Det er vigtigt at have aktuelle telefonnumre på listen, så andre lodsejere kan komme i kontakt, hvis der sker skader el.l. på et hus.

Campingpladsens fremtid

Vækst- og Udviklingsudvalget i Odsherred Kommune godkendte i december 2023 en anmodning om udarbejdelse af en lokalplan for campingpladsen på Nordstrandsvej, således at området kan bebygges med ferie-/sommerhuse.

Det blev stillet som betingelse, at der skulle arbejdes med antallet af huse ligesom der skulle gennemføres en naboorientering.

Denne orientering blev gennemført i starten af februar 2025, hvor de nuværende planer blev præsenteret. Der arbejdes fortsat med opførelse af omkring 30 feriehuse på området vest for Nordstrandsvej og 4 sommerhuse på østområdet.

Der lægges op til byggeri i høj kvalitet og med et udseende, der falder ind i områdets natur og beplantning. Det blev eksempelvis nævnt, at der ikke vil blive fældet træer i forbindelse med byggeriet.

I den videre proces skal sagen igen behandles i Vækst- og Udviklingsudvalget, hvorefter den går til Økonomiudvalget og til sidst til Kommunalbestyrelsen.

Forinden en endelig godkendelse i kommunalbestyrelsen vil der blive en offentlig høringsfase, og alle omkringboende (inden for ca. 300 m) vil blive informeret direkte om høringen.

Odsherred Kommune forventer, at en godkendt lokalplan kan foreligge i starten af 2026, mens bygherre (nok lidt optimistisk) forventer at kunne påbegynde byggeriet i slutningen af 2025. På mødet blev det i øvrigt oplyst, at uanset om planen gennemføres eller ej, vil campingpladsen lukke efter 2025-sæsonen.

Det er muligt at følge sagens udvikling og finde en nærmere beskrivelse af projektet på:

- dagsordener.odsherred.dk
- borgernet.odsherred.dk

Søg på Nordstrand Camping.

Hjemmeside

På www.dyrlaegeskoven.dk findes oplysninger om Lodsejerlaget, de senere års regnskaber og beretninger m.v.

Post via e-mail

Vi er nu oppe på, at 78 lodsejere modtager information fra Lodsejerlaget via e-mail, hvorved portoudgifterne holdes nede og det administrative arbejde lettes.

Bestyrelsen vil gerne have de sidste 2 med, og tilmelding sker til kasserer Jens Hørup på jensh@privat.dk. Det er muligt at modtage e-mail på op til 4 adresser pr. lodsejer.

Ordensregler

De gældende ordensregler for området er tilgængelige på hjemmesiden.

Lodsejerne opfordres til, at reglerne slås op i husene, hvis huset lejes eller lånes ud, så også gæster kender de gældende regler.

Bestyrelsen for Dyrlægeskovens Lodsejerlag

Jens Hørup, kasserer



Dyrlægskovens Lodsejerlag

Skriftlig beretning 2025

Veje

Som varslet på sidste års generalforsamling trængte vejene til en gennemgående vedligeholdelse, og i foråret 2024 blev alle veje skrabet og der blev udlagt 130 m³ nyt grus.

Vejene var derefter i fin stand resten af sommeren, men som sædvanlig opstår der huller i løbet af vinteren.

Endnu engang tak til de lodsejere, der i løbet af året har hjulpet med at fylde nyt grus i hullerne, når de blev for store.

Vi holder vejdag lørdag den 26. april kl. 10.00. Der vedlægges separat indbydelse.

Inden vejdagen vil bestyrelsen beslutte, hvilke vejstrækninger, der skal have en professionel omgang i år.

Skraldespande

Vi vil gerne gentage opfordringen til, at der laves en form for afskærmning af beholderne. Dels ser det pænere ud, dels forhindrer det, at beholderne vælter og flyder omkring i blæsevejr.

Trailer

Trailereren står i svinget på Fyrrebakken. Trailereren er låst og har lås med kode. Koden kan fås hos kasserer Jens Hørup, som også udleverer kopi af registreringsattesten, som skal medbringes, når man kører med trailereren.

Ved lån, så husk at efterlade adresseskilt, så en ny låner kan se, hvem der har trailereren.

Trailereren skal stilles tilbage på Fyrrebakken umiddelbart efter brug, og for at andre også kan have glæde af den, må den ikke benyttes til at transportere f.eks. møbler til og fra helårsboligen.

Grøfter og dræn

Som alle sikkert husker, var vinteren 2023/24 usædvanlig våd, og der stod vand på en del grunde, ikke mindst på de to grunde på vestsiden af Fyrrebakken ud mod Nordstrandsvej. Disse grunde er ikke medlemmer i Lodsejerlaget, men grundene afvandes via et rør under Fyrrebakken ud i den nordlige grøft.

På grund af vandproblemerne, foranledigede ejeren af den ene grund, at Odsherred Kommune indkaldte til en besigtigelse af grøfter og dræn. Den blev gennemført i juni 2024, og på daværende tidspunkt løb vandet langsomt, men tilfredsstillende ned med stranden. Kommunen fandt derfor ikke anledning til at foretage sig yderligere.

Foranlediget af sagen gennemførte vi nogle amatørmålinger af bundhøjden på grøfterne, og har konkluderet, at rørunderføringen ved Fyrrebakken ligger i samme niveau som rørunderføringen ved Hugormevej. En kraftig oprensning af grøften vil derfor næppe medføre en forbedret afvanding.

Bestyrelsen har alligevel afsøgt mulighederne for en maskinel oprensning af grøfterne. Det er vanskeligt at finde en løsning, som ikke vil medføre, at der skal ryddes 2-3 meter langs hele grøften. Vi lykkedes dog med at få en prisindikation for en oprensning, som ikke ville kræve en sådan rydning. Indikationen lød på 160.000 kr., svarende til 2.000 kr. pr. lodsejer.

Set i lyset af, at bestyrelsen tvivler på, at den indikerede løsning er mulig, samtidig med, at en oprensning næppe vil have en reel effekt på vandaflødningsen, er det besluttet, ikke at foretage sig yderligere.

Den normale beskæring af bevoksningen i grøften er gennemført både forud for kommunens besigtigelse og i efteråret 2024.

I efteråret opfandt vi en Storm P. løsning til rensning af rørunderføringerne, så det ikke er nødvendigt at tilkalde en slamsuger. Rørene blev rensset, og det vil blive gentaget, når det skønnes nødvendigt. Måske i forbindelse med fremtidige vej dage. Der er dog ikke noget behov her i 2025.

Årets generalforsamling

Vi fortsætter med afholdelse af vej dag og generalforsamling samme dag.

Der afholdes derfor vej dag lørdag den 26. april 2025 kl. 10:00 og generalforsamling samme dag kl. 13:00. Indkaldelse til generalforsamling med dagsorden udsendes sammen med denne beretning.

Ændringer i bestyrelsen

Formand Carl Wøhlk ønsker af helbredsmæssige årsager at udtræde af bestyrelsen.

På generalforsamlingen vil der derfor ske valg af både formand (ekstraordinært for 1 år) og kasserer (som normalt for 2 år). Samtidig genopstiller Arne Anthony ikke som bestyrelsesmedlem, så der er brug for nye kræfter, både som bestyrelsesmedlem og suppleant.

Alle lodsejere opfordres derfor til at overveje at deltage i (det beskedne) arbejde og dermed være med til at påvirke udviklingen i Dyrlægskoven.

Tonny Wass har solgt sit sommerhus på Fyrrebakken og er derfor udtrådt af bestyrelsen. Hans plads er overtaget af suppleant Hans Meier Andersen, Harevænget 6.

Regnskab og budget

Regnskabet for 2024 er udsendt sammen med denne beretning.

Indtægter

Vi modtog de forventede 44.000 kr. i kontingent. Herudover fik vi knap 8.800 kr. fra øvrige brugere af Hugormevej. Beløbet er højere end tidligere år, fordi vi kan glæde os over, at Skovstien nu har accepteret af betale deres forholdsmæssige andel, og samtidig opkrævede vi det manglende 2023-bidrag fra Skovstien hos de øvrige brugere, og denne opkrævning blev også betalt.

Som noget nyt var det i 2024 muligt at få positiv rente på indestående i banken. Det blev til 900 kr.

Udgifter

Den kraftige renovering af vejene kostede næste 74.000 kr., og samtidig er der brugt godt 11.000 kr. til 2 beskæringer af grøften og mindre udgifter til vandstandsmåling og rensning af rørunderføringer.

De høje udgifter var forventede, men endte dog knap 8.000 højere end budgetteret.

Øvrige udgifter lå stort set som budgetteret, og de samlede udgifter blev derfor 98.600 kr. mod budgetteret 90.000.

Årets resultat blev et underskud på 44.263 kr. mod budgetteret 37.000 kr.

I balancen er egenkapitalen faldet med årets resultat til 44.867 kr., som står på konti i Danske Bank.

Budget 2025 og foreløbigt budget 2026

Lodsejerlagets væsentligste udgift er vedligeholdelsen af vejene, og de senere års erfaringer har vist, at der er behov for en betydelig indsats ca. hvert andet år.

Det er ikke muligt med de hidtidige indtægter, og bestyrelsen foreslår derfor at det årlige kontingent hæves fra 550 til 750 kr. Det vil give kontingentindtægter på 60.000 kr., og samtidig vil bidraget fra øvrige brugere af Hugormevej blive mere end fordoblet til forventet 17.500 kr.

Selv om renteniveauet er på vej nedad, budgetteres der med en smule renteindtægter i 2025 og 2026.

Vejvedligeholdelsen budgetteres til knap 40.000 kr. i 2025 og knap 80.000 i 2026.

Oprensningen af grøfterne budgetteres på det normale niveau på 5.000 kr. årligt. Oprensningen foretages af kasserer Jens Hørup, som modtager betaling herfor.

De øvrige udgifter budgetteres på nogenlunde samme niveau som tidligere år, og samlet forventes udgifterne i 2025 at blive på 58.000 kr. og 98.000 kr. i 2026.

Derved budgetteres med et overskud på 20.000 kr. i 2025 og et tilsvarende underskud i 2026.

Dermed fastholdes egenkapitalen på knap 50.000 kr.

Kontingent

Det foreslås som nævnt, at kontingentet for 2025 forhøjes til 750 kr. pr. lodsejer. Dette niveau forventes også at kunne fastholdes i 2026.

Kontingentet opkræves som sædvanligt via Betalingsservice pr. 15. juni 2025.

Medlemmer

Ejerskifter

Siden generalforsamlingen i 2024 er der registreret ejerskifte for

- Dyrevænget 5
- Dyrevænget 17
- Fyrrebakken 10

Bestyrelsen byder de nye lodsejere velkommen og håber, de falder godt til i Dyrlægeskoven.

Medlemsliste

Den aktuelle medlemsliste udsendes sammen med denne beretning.

Husk at give besked til kasserer Jens Hørup, hvis der sker ændringer i hjemadresse, telefonnumre eller e-mail adresser (e-mail adresser offentliggøres ikke).

Det er vigtigt at have aktuelle telefonnumre på listen, så andre lodsejere kan komme i kontakt, hvis der sker skader el.l. på et hus.

Campingpladsens fremtid

Vækst- og Udviklingsudvalget i Odsherred Kommune godkendte i december 2023 en anmodning om udarbejdelse af en lokalplan for campingpladsen på Nordstrandsvej, således at området kan bebygges med ferie-/sommerhuse.

Det blev stillet som betingelse, at der skulle arbejdes med antallet af huse ligesom der skulle gennemføres en naboorientering.

Denne orientering blev gennemført i starten af februar 2025, hvor de nuværende planer blev præsenteret. Der arbejdes fortsat med opførelse af omkring 30 feriehuse på området vest for Nordstrandsvej og 4 sommerhuse på østområdet.

Der lægges op til byggeri i høj kvalitet og med et udseende, der falder ind i områdets natur og beplantning. Det blev eksempelvis nævnt, at der ikke vil blive fældet træer i forbindelse med byggeriet.

I den videre proces skal sagen igen behandles i Vækst- og Udviklingsudvalget, hvorefter den går til Økonomiudvalget og til sidst til Kommunalbestyrelsen.

Forinden en endelig godkendelse i kommunalbestyrelsen vil der blive en offentlig høringsfase, og alle omkringboende (inden for ca. 300 m) vil blive informeret direkte om høringen.

Odsherred Kommune forventer, at en godkendt lokalplan kan foreligge i starten af 2026, mens bygherre (nok lidt optimistisk) forventer at kunne påbegynde byggeriet i slutningen af 2025. På mødet blev det i øvrigt oplyst, at uanset om planen gennemføres eller ej, vil campingpladsen lukke efter 2025-sæsonen.

Det er muligt at følge sagens udvikling og finde en nærmere beskrivelse af projektet på:

- dagsordener.odsherred.dk
- borgernet.odsherred.dk

Søg på Nordstrand Camping.

Hjemmeside

På www.dyrlaegeskoven.dk findes oplysninger om Lodsejerlaget, de senere års regnskaber og beretninger m.v.

Post via e-mail

Vi er nu oppe på, at 78 lodsejere modtager information fra Lodsejerlaget via e-mail, hvorved portoudgifterne holdes nede og det administrative arbejde lettes.

Bestyrelsen vil gerne have de sidste 2 med, og tilmelding sker til kasserer Jens Hørup på jensh@privat.dk. Det er muligt at modtage e-mail på op til 4 adresser pr. lodsejer.

Ordensregler

De gældende ordensregler for området er tilgængelige på hjemmesiden.

Lodsejerne opfordres til, at reglerne slås op i husene, hvis huset lejes eller lånes ud, så også gæster kender de gældende regler.

Bestyrelsen for Dyrlægeskovens Lodsejerlag

Jens Hørup, kasserer