



GRUNDEJERFORENINGEN

Lynghus Nor, Havnsø

www.lynghusnor.dk

Dato: 2024-03-20

BERETNING FOR 2023 og starten af 2024

Det skiftende vejr til trods har året 2023 været endnu et godt år her i Lynghus Nor. Selv i regn og blæst er der gode oplevelser, når man tager en tur langs stranden eller ad vores mange stier. Vores strandarealer har jo igen skiftet udseende, efter at ”vand og bølger tog for sig” i forbindelse med stormen i december 2023.

Og vi ønsker velkommen til jer nye sommerhusejere. Vi håber, at I befinder jer godt i vores dejlige område og i vores fællesskab.

Veje og fællesarealer:

I 2023 fik Skippervej, Lodsvej og Kaptajnsvej en renovering af toplaget, så regnvandet kan løbe af og ud i rabatterne. Der er derfor afholdt flere omkostninger til vejvedligeholdelse and budgetteret.

Der kommer løbende huller fra kørslen på vejene, det kan desværre ikke undgås. Derfor er der udlagt bunker med vejgrus på de fleste af vores veje, og mange tak til de af jer, der engang imellem tager en skovl og fylder i hullerne.

Og der bliver generelt ”lappet huller i løbet af foråret”.

Med den våde vinter vi har haft, må vi i 2024 forvente ekstra omkostninger til vejvedligeholdelse og renovering af opkørte rabatter.

2023 var det vådeste år registreret i Danmark nogensinde, og det fortsatte ind i januar og februar måneder 2024. Det meget våde vejr i vinteren 2023/2024 har resulteret i mange marker og haver med vandspejl – også her i udstykningen. På lavere liggende grunde – og især hvor man har septic tanke - har det givet en del ”brugsmæssige udfordringer”. Det er et tema, som har været aktuelt i våde perioder i alle de godt 50 år, Grundejerforeningen har eksisteret. Det er bl. a. derfor der i 80’erne og 90’erne blev etableret dræn i 3 af vores veje. Derudover er der er ikke så meget vi kan gøre ved det.

Man kan hos Kalundborg Forsyning bestille en akuttømning af septic tanken med dags varsel, men når grundvandet står så højt, så virker tømningen kun en kort tid. Og man kan kontakte en kloakmester og få forslag til, hvordan man kan få problemet reduceret. Én løsning er at installere en tank i stedet for septic-tank.

Man kan også i nogen grad omlægge sin have/grund, så den lettere og mere problemfrit kan rumme større vandmængder. Der er gode råd at hente på <https://beredskab.dk/bliv-klogere/oversvoemmelse/> .

Vi har intet hørt eller set fra Kalundborg Kommune mht. kloakeringsplaner for vores område. Vi ved, at det kommer på et tidspunkt, men vi er ikke nævnt i de eksisterende spildevandsplaner, som går frem til 2027. Os bekendt bruger Kalundborg alle deres ressourcer og økonomi på at regnvands- og højvands sikre Kalundborg by.

Der er heller ikke ”stemmer” i at kloakere et sommerhusområde. På deres hjemmeside står direkte: ”Der er ingen aktuelle planer om kloakering af sommerhusområder!”

Dræn:

I 2022 brugte vi megen energi på at prøve at ”få overblik og styr” på de aktive dræn, vi har i udstykningen. Det kan du læse om i beretningen til Generalforsamling 2023 på hjemmesiden.

Vi tror det er lykkedes, forstået på den måde , at:

- Drænet langs Kaptajnsvej (se nærmere neden for) har vi fået overblik over.

- Vi har en beskrivelse af, hvorledes drænet på Maskinmestervej er ordret, men endnu ingen eftervisning af, hvor det faktisk ligger, hvad det består af og hvilken tilstand, det er i.
- Vi mener at have lokaliseret, hvor den ene brønd, der er på drænet på Kvartermestervej, findes. Også her mangler vi at få afklaret, præcist hvor drænet ligger, dets tilstand mm.
- Der har heller ikke – så vidt vi ved - på noget tidspunkt siden drænene blev etableret i hhv. 1981 og 1995 - været udført forebyggende vedligehold af drænene (rensning af brønde og spuling af rør). Og der har i de mange år tilsyneladende heller ikke været behov for mere dræning, end drænene har kunnet klare, med den tilstand de nu har.

Den megen regn i februar 2024 ovenpå en våd vinter gjorde imidlertid, at adskillige grunde i området omkring Kaptajnsvej havde vand på vej ind i husene.

Vi fik lokaliseret udløbet af drænet ned i vejlen og fik akut den 14. og 15. februar igangsat et forsøg på at få spulet røret rent, så det kunne fungere. Dette viste sig desværre forgæves. Vi kunne spule røret rent fra udløbet og op til svinget af Kaptajnsvej, hvor sommerhus beplantningen starter. En nedgravning til drænet der viste desværre også, at røret langs Kaptajnsvej og mindst hen til Havnefogedvej er så tillukket med rødder, at det ikke står til at redde. Den type rør, der er anvendt til drænet, kan ikke tåle, at man fræser rødder i det.

Vi kender pt. ikke tilstanden af resten af røret op til og mellem brøndene, men forventningen er, at de også er tilgroet med rødder. Der kan løbe lidt vand ud nede ved vejlen, men vi ved ikke fra hvor langt oppe det stammer.

Den manglende funktion af drænet gjorde det nødvendigt akut at igangsætte en pumpning af vand fra de 2 drænbrønde længere oppe ad Kaptajnsvej. Der er ca. 400 meter ned til vandet. Der blev lagt slanger hele vejen ned til vandet og pumpet med 2 pumper i 8 dage.

Disse akutte aktiviteter kom til at koste 23.000 kr. for forsøget med at spule og grave drænrøret rent, og det kostede 74.000 kr. at etablere, leje og overvåge slanger og pumper, pumpe vand i 8 dage og tage det hele ned igen. I alt en omkostning på 97.000 kr. ! Det har taget stort set hele vores kassebeholdning.

Vi står så nu med en opgave at genetablere drænfunktionen på Kaptajnsvej (se separat punkt på dagsordenen til generalforsamlingen herom) og at få gennemgået de to dræn på hhv. Maskinmestervej og Kvartermestervej.

Derfor foreslår vi på generalforsamlingen, at der opkræves en engangsbetaling på 1.000,- kr. pr. parcel, udover det årlige kontingent.

Pengene skal gå til

- At genopfylde vores kassebeholdning
- At få fundet ud af, hvor meget af Kaptajnsvej drænet, der evt. kan genbruges, hvis vi vil lave ”den billigste løsning”
- At få kortlagt hvor Maskinmestervej og Kvartermestervej drænene reelt ligger, hvad de består af, samt deres tilstand.
- At få brønde og rør rensset (i det omfang, det er muligt, der er nok også godt med rødder i de 2 dræn).

Og når vi så har den viden – i løbet af 2024 – kan vi lave en genopretningsplan for drænene og en fast vedligeholdelsesrutine (til godkendelse på en generalforsamling, nok i 2025).

De 1.000 kr. vil det give os en ekstra indtægt på 190.000 kr. (hvoraf 100.000 kr. som nævnt ovenfor er brugt), og ovenstående gætter vi på vil koste niveau 75.000 kr.

De to dræn, Kaptajnsvej og Kvartermestervej, blev etableret i 1995, som et ”lavprisprojekt”, hvor man anvendte ”fleksibel” PVC drænlange og så få brønde som muligt. Det er en løsning, der især anvendes til

afvanding af åbne marker uden træer og buske. Rødderne fra vores buske og træer går i drænet og er svære at rense ud, dels på grund af rørets facon, dels fordi man ikke kan "fræse" i røret uden at ødelægge det. Og der er som nævnt siden etableringen – så vidt vi ved - ikke sket nogen inspektion eller rensning af rørene.

Da drænene blev etableret burde vi have etableret en årlig rensning af brønde og rør. Det er ikke sket, og derfor er de nuværende rør, i hvert tilfælde for Kaptajnsvej drænets vedkommende, næppe til at redde.

Det er ikke realistisk at forvente, med den megen nedbør vi har fået her i vintermånederne, at drænene i velfungerende tilstand kan holde alle overfladearealer "fri for vand" hele tiden. Det er jo overalt, at marker og grunde har haft vandspejl. Næppe nogen af os har før oplevet så megen nedbør på så kort tid, og forhåbentlig og formentlig går der lang tid, før vi oplever det igen.

En ny **Postlov** er trådt i kraft fra starten af 2024. I udkastet til loven blev det angivet, at alle sommerhusudstyknings skulle etablere fælles postkasse anlæg. Heldigvis blev dette forslag taget af bordet igen, så vi skal ikke foretage noget i anledning af den nye lov

Fællesarrangementer:

Generalforsamlingen 2023 blev holdt i Havnsø Væksthus og vi synes det er en god ramme for vores møde, så derfor har vi i år også valgt at holde generalforsamlingen her.

På Arbejdsdagen den 3. juni 2023 blev der taget godt fat, så vores bænke og fællesarealer fik en god og på flere steder tiltrængt opfriskning. Vi fik også sat et gelænder på den lille trappe ved enden af stien fra Rorgængervej.

Det var meget glædeligt at opleve den store opbakning og tak fordi I var tålmodige med hensyn til "serveringen". Det er jo altid et gæt på forhånd, hvor mange vi skal købe ind til. Men heldigvis har vi jo ikke så langt til vores lokale Brugs, så det blev igen en god fælles dag, både arbejdsopgave-mæssigt og med hensyn til hyggeligt samvær.

Arbejdsdagen er jo det arrangement, hvor vi i fællesskab dels sørger for at vores fællesarealer er i god stand og dels har mulighed for at få en snak med andre fra vores forening over en bid brød.

Arbejdsdagen i **2024 bliver lørdag den 8. juni**. Og igen vil der være masser af opgaver at tage fat i, herunder i år at se på forholdene langs stranden, der jo blev "rusket godt igennem" i forbindelse med stormen i december måned. Der er adskillige genstande, som er skyllet i land.

Medlemsaktiverede arrangementer har vi også haft i løbet af året. "Lær at slå med le" og "En tur langs strand og hegn" for at finde spiselige planter i naturen. Dejligt med tilslutningen, og tak til især Allan Andersen og Jørgen Iversen for at have taget initiativ til, og ledet afviklingen af disse arrangementer. Fra bestyrelsens side kan vi kun opfordre alle, der har lyst til at lave et fællesarrangement – stort eller lille - til at lade os det vide, så sender vi gerne på jeres vegne besked/indbydelse ud til alle i Lynghus Nor.

Grundskyld af fællesarealer

Vores store fællesarealer har hidtil – siden udstykningen i 1969/1970 - været sat til en værdi på 0 kr., og derfor har vi ikke skulle betale grundskyld for arealerne. I forbindelse med de nye regler for beregninger af grundskyld er reglerne imidlertid ændrede. Vi ved pt. kun meget lidt herom, men det ser ud som om, at:

Vi får tidligst i 2025 noget at vide mht. hvilke beløb vi i givet fald skal betale, og sker det, vil vi hen ad vejen skulle øge kontingentet til Grundejerforeningen. Som lovgivningen pt. er, ser det ikke ud til, at vi kan slippe for at betale denne grundskyld.

Hvis vores fællesarealer bliver vurderet til at være rekreative arealer, vil det betyde, at Vurderingsstyrelsen vil ansætte en grundværdi svarende til 1/10 af den værdi, som grunden ville have haft, havde man beregnet

værdien efter reglerne for ”standard enfamiliehus med samme beliggenhed”. Beskatningsgrundlaget vil så udgøre 80 % af grundværdien (forsigtighedsprincippet).

Hvad det reelt betyder mht., hvordan de vil fastsætte værdien af jorden (afhængig af f.eks. beliggenhed, egnethed til boliger, strandområder eller efter helt andre principper), ved vi pt. intet om. Det gør Kalundborg Kommune heller ikke.

Vi ved heller ikke endnu, om det bliver nødvendigt at udmatrikulere vores veje separat (er i dag en del af fællesområde matriklerne). Veje skal ikke tillægges grundskyld.

I alt har vi cirka 91.000 m² fællesarealer, veje og stier, som vi i dag vedligeholder. Heraf er cirka 59.000 m² at betragte som rekreative arealer.

Hvor meget vi skal betale i grundskyld ved vi som sagt endnu ikke, men foretager man en grov beregning ud fra de kendte arealer og bruger man gennemsnitsprisen pr. m², som vores sommerhusgrunde er fastsat til (kan ses i forskudsopgørelsen for 2024 og <https://www.matriklen.dk/#/>), så vil der nok blive tale om et beløb på 200 - 300 kr. pr. parcel pr. år. Tager de grundprisen ud fra en ”strandgrund”, så bliver beløbet omkring det dobbelte. Med alle mulige forbehold.

Betaling af grundskyld for fællesarealerne vil så starte i 2025 og den bliver indfaset over ca. 20 år. Så de første år vil der være tale om relativt små beløb.

Vi vender tilbage med yderligere information, når sådan foreligger.

Økonomi:

Som det fremgår af det også medsendte regnskab for 2023 kom vi ud af året med et underskud på 17 tkr. og en fornuftig kassebeholdning. Underskuddet skyldes især de ekstra omkostninger afholdt på vejvedligeholdelse.

Der er behov for opbygning af en vis kassebeholdning, bl. a. til en fremtidig renovering af Strandfogedvej og til en ”reserve”, hvis der sker noget med et af vores dræn. Bestyrelsen foreslår derfor, at kontingentet for 2024 forbliver uændret, 750 kr. pr. parcel.

Derudover foreslår bestyrelsen, som nævnt oven for, at der opkræves et engangsbeløb på 1.000,- kr. pr. parcel til dækning af akut aktioner omkring Kaptajnsvej drænet og til afklaring af forholdene omkring drænene på Maskinmestervej og Kvartermestervej.

Landliggerudvalget:

Landliggerudvalget er et kontaktforum mellem Kalundborg Kommune og kommunens grundejerforeninger. Fra Mette Florin, Havnsø områdets repræsentant i Landliggerudvalget, har vi modtaget følgende status for 2023:

Beretning fra landliggerudvalget 2023 – område 8 Havnsø

I 2023 har udvalget behandlet følgende emner som er relateret til Havnsø-området.

Udvalget har behandlet Kalundborg kommunes udviklingsstrategi, som et led i den offentlige høring.

Arbejdet med cykelsti mellem Havnsø og Føllenslev er påbegyndt og er planlagt færdigt i maj 2024 (NB - fastsat før de store mængder regn i efteråret/vinteren)

Arbejdet vedr. nye el-færger mellem Havnsø og Nekselø - Sejerø er sat i bero af økonomiske årsager.

Der skal opsættes lade standere til el-biler på alle kommunens p-pladser med mere end 20 pladser inden udgangen af 2024. Kalundborg kommune kigger samtidig på behovet for opsætning af lade standere på andre lokationer end kommunens p-pladser.

Vesterlyng og Havnsø var i fokus på årets udflugt i udvalget. Området omkring havnen og væksthuset var til stor inspiration for de øvrige områder. Særligt at det er muligt succesfuldt at få etableret havnebad, fællesspisning og musikalske indslag gennem gode frivillige lokale borgere.

I 2024 afholdes stormøde, hvor repræsentanter fra alle foreninger i kommunen bliver inviteret. Mødet forventes afholdt lørdag den 28. September 2024 i Kalundborg.

Er der ønsker til emner, som ønskes behandlet i landliggerudvalget, er alle velkomne til at kontakte områdets repræsentant Mette Florin (metteflorin@hotmail.com) ca. 2 uger før mødets afholdelse.

Landliggerudvalget holder i 2024 møder den

Persondatapolitik:

Grundejerforeningens Persondatapolitik (GDPR) kan læses på hjemmesiden. Vi har i bestyrelsen vurderet, at den fortsat er dækkende.

I 2024 har vi følgende planer i Grundejerforeningen:

- Generalforsamling lørdag den 20. april
- Arbejdsdag lørdag den 8. juni

Jeg vil gerne afslutte med at sige bestyrelsen, bestyrelsessuppleanten og revisor mange tak for et, igen, godt og engageret samarbejde i det forgangne år.

Husk løbende at gå ind på vores hjemmeside for at se nyheder og søge informationer om vores dejlige Grundejerforening og den særegne natur, vi er omgivet af. Også for at se billeder samt links til de mange skønne steder, der omgiver os. Her kan du også læse beretningerne og regnskaberne fra tidligere år samt referaterne fra de afholdte generalforsamlinger.

På bestyrelsens vegne, Jørgen Kloster, formand.

Vedr. generalforsamlingens dagsorden pkt. 5:

Drøftelse af hvilke tiltag vi skal igangsætte omkring drænet på Kaptajnsvej

Som nævnt vil vi på generalforsamlingen gerne have en indledende drøftelse af, hvilke tiltag vi skal prioritere omkring genetablering af drænfunktionen på Kaptajnsvej.

På grundlag af drøftelserne på generalforsamlingen vil bestyrelsen så arbejde videre med at få konkrete projekter – med tilhørende omkostninger – udarbejdet, som vi så – lidt senere på året – kan fremlægge til endeligt valg og godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling.

De muligheder, vi pt. ser for os er

- a. Ikke at gøre noget, så der fremover ikke er nogen reel drænfunktion på Kaptajnsvej

- b. At lade udføre en "renovering" af nuværende dræn – med lidt åbenlyse forbedringer – så drænet igen kommer til at fungere som det gjorde for år tilbage og fremover vil være lettere at vedligeholde. De 2 nuværende brønde genanvendes og for de rør, der skal udskiftes, vælges en rør diameter, som vil gøre at de kan indgå i en "større løsning" på et senere tidspunkt, hvis det ønskes. Der lægges ikke op til, at der forberedes for evt. yderligere tilslutninger på denne drænløsning.
- c. At få etableret et nyt "superdræn" ned langs Kaptajnsvej med kapacitet til at imødegå de kommende klimaændringers øgede regnmængder samt, i det omfang der viser sig behov herfor og investeringslyst til, har kapacitet til, at der kan tilsluttes yderligere dræn fra sidevejene hen over tid.

Desuden kan vi også runde holdningerne til, i hvilket omfang nye investeringer i – for eksempel dræn fra sidevejene – skal være en fælles sag, som alle betaler til, eller noget de, der får direkte gavn af investeringerne, skal afholde udgifterne til.

Vi har indhentet overslagspriser på de to ovennævnte løsninger og hertil lagt lidt til til usikkerheder og til rådgivning/tilsyn.

Vedr. pkt. a.: Anbefales ikke af bestyrelsen, og vil formentlig være i strid med Vandloven.

Vedr. pkt. b.: Her genanvender vi så meget som muligt af nuværende dræn. Drænet starter, som nuværende, ved brønden ved stien mellem Kaptajnsvej 7 og 9, der lægges nye rør ned til nuværende nr. 2 brønd ved Styrmandsvej. Der etableres 3 mindre brønde (ved Havnefogedvej, Rorgængervej og der, hvor Kaptajnsvej svinger til venstre) med nye rør imellem. Det nuværende rør herfra og ned til vandet genbruges (er blevet spulet rent). Vi skal dog lige have sikret os, at det faktisk er i en tilstand, så det kan genanvendes. Dette rør er $\varnothing 120$ mm mod at vi forventer at alle nye rør vil være $\varnothing 200$ mm. Prisen vil være niveau 825.000,- kr. svarende til ca. 4.400,- kr. pr. parcel.

Vedr. pkt. c.: Dette helt nye "superdræn" starter med en brønd oppe ved Matrosvej/Lodsvej og så er der en brønd ved hver vej- og stitilslutning ned til vandet. Hver brønd forberedes med små stikledninger, så der relativt let kan tilsluttes dræn fra sidevejen, hvis vi på et tidspunkt beslutter dette. Rørdimensionerne øges jo længere ned ad drænet man kommer, så kapaciteten til de evt. sidedræn også er til stede. Prisen vil være niveau 1.200.000,- kr. svarende til ca. 6.400,- kr. pr. parcel.

Med hensyn til debatten omkring, "hvem skal betale", så er der her i Grundejerforeningen historisk anvendt to forskellige modeller:

Drænet i Maskinmestervej blev i 1981 anlagt med betaling fra de grundejere, der fik direkte gavn heraf. Grundejerforeningen betalte ca. 13% af de ca. 65.000 kr. drænet kostede, de enkelte grundejere resten, med beløb fra 450 kr. til 8.850 kr. pr. parcel. Afhængig af, hvor megen gavn man skønnede, at grundejeren havde af drænet. Det var ikke noget, man selv blev enige om. Det blev gennemført efter en sagsbehandling og dom i Landvæsensnævnet for Kalundborg Retskreds. Også det kostede. Grundejerforeningen påtog sig så at stå for vedligeholdelsen af drænet.

Drænene på Kaptajnsvej og Kvartermestervej blev etableret i 1995. Pris i alt 95.000 kr. Her betalte Grundejerforeningen anlægsudgifterne og har også her vedligeholdelsespligten.

Det er den nuværende bestyrelses holdning, for drænene Kaptajnsvej, Maskinmestervej og Kvartermestervej samt drænudløb fra brønd ved Kaptajnsvej 29 til vandet, at sikring af disses reetablering til funktionsduelig tilstand og efterfølgende løbende vedligehold er en del af de udgifter, der anses for at være fællesudgifter for os alle. Drænene ligger 100% på vores fællesejede arealer.

Skal der etableres et helt nyt "superdræn" på Kaptajnsvej med mulighed for tilslutning fra sidevejene og evt. fra enkelte grunde, så kunne man godt diskutere for eksempel:

- At Grundejerforeningen i første omgang betaler for hoveddrænet ned langs Kaptajnsvej, men at de sidedræn, der evt. så tilsluttes fra sidevejene, betales helt eller delvist af de berørte brugere. F. eks. ved at de betaler en tilslutningsafgift til Grundejerforeningen, hvis størrelse så kan være afhængig af, dels omkostningen ved sidedrænet, dels om den enkelte grundejer derudover ønsker at få etableret og tilslutte et dræn direkte fra egen grund.

Ifølge Vandløbsloven er der hjemmel til at anvende sådanne graduerede betalinger, afhængig af, hvor megen gavn man vurderer den enkelte grundejer har af det pågældende dræn. Dette, hvis man ikke vil anse dræninvesteringerne og/eller vedligeholdelse heraf som en fælles sag.

Det skal dog understreges, bl. a. på grundlag af erfaringerne fra 1981, at det er en meget vanskelig og utaknemmelig opgave at skulle stå for at udarbejde og få godkendt et sådant "retfærdigt" betalingsgrundlag (det er ikke en opgave, offentlige myndigheder påtager sig). Det vil formentlig kræve enstemmig tilslutning fra alle eller sagsbehandling og dom fra Miljø- og Fødevarerklagenævnet, og hvis forlig ikke kan opnås videre til en Taksationskommission (jfr. Vejlovens § 105 og 106).

Vi ser frem til diskussionerne på generalforsamlingen, især mht. hvilke løsninger for Kaptajnsvej drænet, vi skal prioritere.

På bestyrelsens vegne Jørgen Kloster.