

 **GRUNDEJERFORENINGEN**

*Lynghus Nor, Havnsø* [*www.lynghusnor.dk*](http://www.lynghusnor.dk)

 *24. marts 2014*

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling**

**Lørdag den 12. april 2014 kl. 10 på Havnsø Hotel.**

Dagsorden i henhold til vedtægternes § 16:

1. Valg af dirigent
2. Beretning for 2013/2014 (Vedlagt)
3. Regnskab for regnskabsåret 2013 (Vedlagt)
4. Indkomne forslag

 - der indkommet 2 forslag til ændring af vores ordensreglement (Vedlagt)

5. Fastlæggelse af kontingent, baseret på vedlagte budget og forslag til arbejdskapital

 (Vedlagt)

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

 Jørgen Christian Iversen, kasserer (Modtager genvalg)

 Mette Florin, bestyrelsesmedlem (Modtager genvalg)

7. Valg af suppleant til bestyrelsen
 Frands Nielsen (Modtager genvalg)

8. Valg af revisor

 Jørgen Christensen (Modtager genvalg)

 Valg af revisorsuppleant

 Helle Palmqvist (Modtager genvalg)

9, Eventuelt

Vi glæder os til at se jer til generalforsamlingen

På bestyrelsens vegne

Jørgen Kloster

 Formand

Vedlagt:

Formandens beretning, Regnskab for 2013 incl budgetforslag 2014, Forslag til ændring af vores Ordensreglement, Oplæg til debat om reserver og kontingent.

**Formandens beretning for 2013**

2013, og starten af 2014, blev en periode med mange initiativer og aktiviteter.

**Fælles arbejdsdag:** Den 1. juni 2013 havde vi fælles arbejdsdag i Grundejerforeningen. Formålet er 2 fold: At få vedligeholdt og forskønnet vores område og at få mere kontakt grundejerne imellem.

Begge dele lykkedes til fulde. !! Cirka 25 medlemmer mødte op og gav den en skalle, så vi fik mange større og mindre ting vedligeholdt og forskønnet, og snakken gik livligt, både under arbejdet og ved den efterfølgende fælles frokost. Vi håber at kunne gentage det gode forløb den 14. juni 2014 og ønsker os lige så godt vejr som sidste år.

**Hjemmesiden:** Den er nu lagt over på en mere moderne IT platform, og vi kan nu selv indlægge meddelelser, billeder osv. Vi synes at leverandøren har lavet en ganske pæn platform vi kan arbejde videre med. Dog, der skal stadig lidt kunnen og erfaring til at ”få det hele til at spille”.

**Skilte:** Parkering forbudt skiltene ved arealerne ud mod vandet ved Kaptajnsvej og Strandfogedvej, som blev sat op den 1. juni 2013, blev i efteråret fjernet. Vi ved ikke af hvem, men gætter på at det er ”selvtægt” fra folk uden for Grundejerforeningen, der vil have lov til at parkere på arealerne når de skal ud med deres garn, både osv. Skiltene fornys til foråret.

**Vores veje:** Vores veje er blevet vedligeholdt med lapning af huller som de andre år. Derudover var de asfalterede områder, indkørslen ved Kaptajnsvej og det meste af Strandfogedvej, i så dårlig forfatning, at det var absolut nødvendigt at gøre noget ved det. 3 tilbud blev indhentet. NCC fik opgaven og løste den på en OK måde synes vi. Dog blev vi overraskede over, hvad det kostede ekstra at få klargjort til reparation og asfaltering (herunder afskrabning af rabatter), og derfor blev den samlede omkostning – som det fremgår af regnskabet – væsentlig højere end vi i første omgang havde forventet.

Den del af asfalten, der går ind på Lodsvej, blev ikke renoveret på grund af omkostningerne hertil. Vi vil lade denne del overgå til at blive grusvej når asfalten ”giver op”.

Omkostningerne til vores veje har i 2013 været ekstraordinære høje, men vi må forudse at vi i de kommende år skal bruge flere penge på at vedligeholde vejene end gjort de senere år, og det drøftes i forbindelse med kontingentfastsættelsen, som det fremgår af indkaldelsen til general forsamlingen under pkt. 5.

**Hække mod stier og veje:** I juli 2013 gik bestyrelsen en rundtur i vores udstykning for at se på, hvor godt vi hver især sikrer at vores træer, buske og hække ikke rækker ud over skel - med det til følge at det kan være svært at færdes på stierne og langs vejene.

Bestyrelsen udsendte en hel række henstillinger til grundejere, hvor skelbeplantningen rakte urimeligt langt ind over de fælles arealer. Både ind over vores smalle stier og ud mod vejene. Glædeligvis har vi kunnet konstatere, at de fleste har taget påmindelsen positivt, og har gjort noget ved det. Der er fortsat enkelte som ikke har klippet/skåret deres vækster ind til skæl. Vi går en runde igen til sommer, og minder om vores fælles ordensregler:

 *Klipning af grunde, rabatter og stier, skal finde sted mindst 2 gange årligt, nemlig umiddelbart før 15. maj og 15. august.*

**Stormene:** Stormene i oktober og december 2013 gav anledning til at mange af de større træer i vores udstykning måtte give efter. I nogle tilfælde til gene for også naboerne. Mange af vores træer er gamle – og store – så vi opfordrer til at alle snakke sammen ”over hækken” der, hvor der er sådanne forhold.

Ved stormen i starten af december 2013 blev en del af Havnsø Møllevej - fra vores trappe og hen til sommerhuset i nr. 31 - skyllet bort.

Lige før og omkring nytår havde ejeren af nr. 31 en traktor/frontloader ude for at "arbejde med genetableringen", men han stoppede igen.

Kalundborg Kommune er fuldt informeret om sagen og er i dialog med ejeren af nr. 31 herom.

Vi er også inddraget i en videre snak (Kalundborg Kommune, ejeren af nr. 31 og Lynghus Nor) om hvordan vejen evt. skal genetableres, fordi vores fællesarealer støder op til vejen. Men der er ingen konklusioner eller beslutninger på nuværende tidspunkt. Da Havnsø Møllevej på dette stykke er en privat fællesvej i landzone, skal vedligeholdelsen deles mellem brugerne i forhold til hvor meget de bruger vejen. Og Lynghus Nor bruger ikke vejen.

Skulle der på et tidspunkt komme et forslag, som vi skal forholde os til, og såfremt dette måtte have indvirkning på vores områder, vil vi naturligvis orientere herom og inddrage medlemmerne ifm. en generalforsamling.

Vi har i forbindelse med sagen også genopfrisket historikken fra 1994 og 1999 hvor denne del af vejen også blev ødelagt i forbindelse med. storme.

**Økonomi:** Som det fremgår af regnskabet og kommentarerne til budget for 2014 og forslag til kontingentet, så er vores penge beholdning pt. 0 – bortset fra de ca. 70.000 kr. som vi har stående i reserve som obligationer. Vi vil derfor, som lovet på sidste års generalforsamling, under punkt 5 på Generalforsamlingens dagsorden, tage en drøftelse af hvad vi anser for at være en rimelig kassebeholdning (reserve) og hvordan vi genetablerer denne over de kommende år.

**Diverse:**

Vi har til Kalundborg Kommune afgivet høringssvar vedrørende forslaget til Kommuneplanen (se på <http://www.kp2013.kalundborg.dk/Systemsider/Tools/Papirudgave.aspx> og klik på ”Hvidbog”).

Generne fra skydning på Stold, især i sommermånederne og sent om aftenen, generer mange. Miljøreglerne for Stold overholdes givetvis, men de skal jo også revideres engang imellem.
Så flere har klaget til Kalundborg Kommune og opfordret til at man reducerer skydningerne i sommermånederne og især weekenderne i forbindelse med revidering af miljøgodkendelsen. Eksempel på sådan en henvendelse kan ses på vores hjemmeside.

**Jørgen Kloster, formand**

**Marts 2014**

**Dagsordenens pkt. 4: Indkomne forslag:**

1. Fra Susanne Køster, Fiskervej 4:

Forslag til ændring af punkt 3 i ordensreglementet:

Nuværende tekst:

Græsslåning, brug af motorsave o.l., må kun finde sted alle ugens dage mellem kl. 9.30 –13 samt fredage tillige mellem kl. 16 – 20, fra 1. maj til 30. september. Fra 1. oktober til 30. april er tiden fastsat til alle ugens dage fra kl. 9.30 til kl. 17.

*Forslag til ny tekst
Græsslåning, brug af motorsave o.l., må kun finde sted alle ugens dage mellem kl. 9.30 –13 samt onsdage og fredage tillige mellem kl. 16 – 20, fra 1. maj til 30. september. Fra 1. oktober til 30. april er tiden fastsat til alle ugens dage fra kl. 9.30 til kl. 17, onsdag dog til kl. 20.*

**Generalforsamlingen, dagsordenens punkt 5:**

På sidste års Generalforsamling blev vi enige om i år at tage en drøftelse af, hvad vi mener, er en rimelig kassebeholdning/reserve, som foreningens skal have for at kunne både varetage de løbende driftsopgaver og have mulighed for at løse også større, uforudsete opgaver og forpligtigelser.

De opgaver, der står for - som vi har kendskab til – de kommende år, er bl.a.:

- **En løbende genopretning af vores grusveje**, så de ligger højere end kanterne. Dermed udgår vi de ”vand samlinger” vi efterhånden ser flere steder, og når det rigtigt regner, vil vandet løbe ud i rabatterne i stedet for at rende som ”en flod” hen ad vejene.

Tager vi én vej hvert år skal der nok bruges 20 – 25.000,- kr. pr. år.

- **Strandfogedvej** er i dag en asfalteret vej. Vi har netop lappet den og i denne forbindelse fik vi at vide, at vi kan forvente, at den holder en 5 til 10 år, før den skal have en fuldstændig asfaltering. En fuldstændig asfaltering bliver en ret så dyr sag. Vores gæt er over 250 tkr. Det er dyrt at få lavet disse småveje fordi der skal bruges så mange maskiner til løsning af opgaven.

At omdanne Strandfogedvej til en grusvej – hvis vi vil det til den tid - er heller ikke billigt.

Skal vi til at sætte penge til side hvert år til denne opgave, så den ikke kræver massiv kontingentforhøjelse det år, den skal renoveres?

- **Trappen på nord skrænten** er begyndt at vise forfald, især træet under selve trinene og den del af vangerne der ligge direkte på/i jord. Måske kan vi holde den ved at ”gå til den” på vores fælles arbejdsdage, ellers skal den have en omgang i løbet af de kommende år.

- **Storme.** Vi må forudse at der hyppigere end før kommer storme som dem vi havde i 2013. Dette kan medføre at vi periodevis får udgifter ifm. kystrenovering, oprydning osv.

**Reserve-beholdning.** Til sikring af at vi kan varetage medlemmernes interesser og løse de opgaver, der måtte komme i denne forbindelse, foreslår Bestyrelsen, at foreningen som mål skal have at have en reserve arbejdskapital svarende til cirka et års kontingent (ca. 120.000,- kr.).

Foruden den obligationsbeholdning (ca. 70.000,- kr.) vi har liggende.

**Kontingent og budgetforslag for 2014:** Bestyrelsen foreslår at vi også for 2014 fastholder kontingentet på 650,- kr. Budgetforslaget er tilsvarende uden større renoveringer, så vi kan få hævet vores kassebeholdning lidt.

Til orientering er det dog Bestyrelsens forventning at der på næste års generalforsamling bliver stillet forslag om en forhøjelse af kontingentet, så vi kan få reservebeholdningen op på det foreslåede niveau og begynde at forberede os til en periode med større udgifter til vores veje.

**Obligationsbeholdning:** Den obligationsbeholdning på ca. 70.000,- kr., vi har, er i sin tid etableret som følge af en beslutning på en Generalforsamling. Derfor synes vi også det er rimeligt at det er Generalforsamlingen der tager stilling til, hvordan disse værdier kan disponeres. Dette også fordi vores vedtægter siger at ” Bestyrelsen råder kun over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de på Generalforsamlingen trufne beslutninger”.

Bestyrelsen vil gerne have Generalforsamlingens accept af, at Bestyrelsen kan råde over disse midler, når der er behov herfor.

Dette punkt 5 er således

- En drøftelse af hvad niveauet for vores reserve beholdning skal være

- En stillingtagen (afstemning) om kontingentet for 2014.03.21

- En stillingtagen (afstemning) om at bestyrelsen kan disponere over obligationsbeholdningen,
 når der er behov herfor.

**Bestyrelsen , Havnsø den 24. marts, 2014**