



## GRUNDEJERFORENINGEN

Lynghus Nor, Havnsø

[www.lynghusnor.dk](http://www.lynghusnor.dk)

Dato: 2025-03-22

### BERETNING FOR 2024 OG START 2025

Vi byder velkommen til vores nye medlemmer her i Grundejerforeningen og håber, at I vil finde jer godt til rette i vores fællesskab og dejlige udstykning samt de gode områder, vi er omgivet af.

2024 blev et udfordrende år for os alle på den måde, at det ekstremt våde efterår/vinter 2023 – 2024 fik mange grunde til næsten ”at stå under vand”, og vores dræn fungerede ikke! Det meste af disse forhold er der berettet om i beretningerne til den ordinære generalforsamling i april 2024 og den ekstraordinære generalforsamling i oktober 2024. De seneste udviklinger i sagerne er kommenteret neden for.

#### **Veje og fællesarealer:**

Vi har igen løbende holdt vejene i god stand. Det kan ikke undgås, at der kommer huller i grusvejene, især når de er våde. Mange tak til de af jer, der tager en skovl og fylder i hullerne fra de bunker med vejmateriale, vi har lagt langs vejene.

Vores fællesarealer er jo ”vilde med vilje”, hvilket betyder, at vi først klipper dem sidst på året, når blomsterne har spredt deres frø. Og det afklippede græs bortskaffes, så det ikke gøder jorden, hvilket holder græsvæksten nede og fremmer vækst af blomster.

#### **Dræn:**

De seneste år har der i høj grad været fokuseret på vores drænforhold. Bl. a. afledt af det ekstremt våde vejr i vinteren 2023 – 2024. Vinteren 2024 - 2025 år har været relativt tør, derfor har vi kunnet gennemføre de renoveringer af drænene, der blev bevilget på den ekstraordinære generalforsamling den 26. oktober 2024 uden meromkostninger pga. høj grundvandsstand mm.

For et samlet indblik i hele drænsagen henviser vi til dokumenterne i forbindelse med Generalforsamlingerne 2023, 2024 og ekstraordinære den 26-10-2024 (Gå ind på vores hjemmeside [www.lynghusnor.dk](http://www.lynghusnor.dk) under ”Grundejerforeningen” og klik på ”Generalforsamling”).

Seneste status vedrørende de 3 dræn:

- Vi fik forhandlet prisen for det arbejde, der blev godkendt på den ekstraordinære generalforsamling, ned med i alt 56.000,- kr., så totalomkostningen blev 398 tkr. i forhold til tilbuddets 454 tkr.
- De 3 brønde på Maskinmestervej blev hævet i december måned, så de nu er synlige og tilgængelige ved kommende gennemspulinger og evt. reparationer.
- Drænet på Kaptajnsvej blev ”genåbnet” i starten af februar 2025 med udskiftning af drænrør mellem de 2 nye rensebrønde. Den ene tæt ved hjørnet til Havnefogedvej og den anden ud for Kaptajnsvej 21.

Desuden blev der udskiftet ca. 20 meter drænrør fra den øverste brønd mellem Kaptajnsvej 7 og 9 og op mod nr. 7.

- Alle 3 dræn er blevet gennemspulet og rensat, og i den forbindelse fik vi afklaret, at:
- **Kvartermestervej drænet** går fra brønden og godt 80 meter op ad Kvartermestervej, dvs. det ender ud for nr. 11.  
Et andet drænrør, der går langs stien over mod Festpladsen, er nu også spulet rent. Det er ca. 140 meter langt og slutter nogle meter inde på Festpladsen. Det vil sige, at det også dræner det område, hvor Fyrmestervej slutter.
- **Kaptajnsvej drænet:** Her er der 2 drænrør, som løber til den første brønd mellem Kaptajnsvej 7 og 9. Det ene rør er det ca. 20 meter drænrør nævnt oven for og det andet rør er et ca. 45 meter rør, der går op langs den anden side i rabatten af Kaptajnsvej.

Vi vil udarbejde et sæt skitser, der fortæller, hvor drænene ligger og lægge dem ind på hjemmesiden.

Så nu skulle alle 3 dræn fungere igen, og stort set med samme kapacitet, som de havde i 1995. Hverken mere eller mindre!!

Og vi iværksætter nu også, at der løbende vil ske en vedligeholdelse af drænene, herunder specielt en periodisk gennemspuling. Vi har fået en overslagspris på 15 – 20 tkr. for at få de 3 dræn spulet og brøndene rensat. Vi satser fra starten på, at dette skal ske hvert andet år.

Der kan være mange grunde til, at et dræn i perioder ikke fungerer fuldt ud, f. eks. efter storme og lign. Og vi har ingen løbende kontrol/overvågning på drænene mht. deres funktionalitet. Så er du i tvivl, om drænet nær dig virker, så:

- For Kaptajnsvej drænet gå ned til stranden og se, om udløbet er i orden
- For Kvartermestervej drænet gå ud til brønden på hjørnet af Strandfogedvej og Lyngvej og lys ned i brønden for at se, om drænet sender vand ud i brønden.
- For Maskinmestervej drænet, der løber til et kommunalt drænrør på den anden side af Lyngvej, kan man kun se, om det fungerer ved at åbne for brønddækslerne. Så det er ikke noget, vi selv bare kan gøre.

*Er din grund påvirket af overfladevand/høj grundvand stand, så sæt ikke din lid til, at de 3 dræn "løser alle problemerne". Sørg for selv at gøre så meget som muligt på din egen grund, som f. eks.:*

- sørg for at vandet ledes væk fra og ikke ind mod dine bygninger
- omfangsdræn med afløb til "regnvandsbassin/faskiner" i haven
- vælg opsamlingskøle i stedet for septik køle til spildevandet.

*Osv. osv.*

### **Økonomi:**

Regnskabet for 2024 (Akk. Saldo 31-12-2024) ender ud med et stort overskud på 445 tkr. og en stor kassebeholdning fordi vi har fået de ekstraordinære indbetalinger ind i løbet af 2024, mens betalingen for ovennævnte drænarbejder mm. først er sket i starten af 2025.

Budget for 2025 (Akk. Budget 31-12-2025): Det betyder så, at budgettet for 2025 har et underskud på 455 tkr. Det tages af kassebeholdningen.

Vi har ikke derudover forudsete større særudgifter i 2025, hvorfor bestyrelsen foreslår, at det årlige kontingent uændret er 750 kr. pr. parcel.

**Fremtiden:** Vi må imidlertid fremover forvente, at vores faste årlige kontingent til Grundejerforeningen – på sigt - ikke kan holdes på nuværende niveau.

Ikke bare pga. de løbende stigninger i priserne, men også fordi vi må forudse nye omkostninger til ting som:

- løbende vedligeholdelse af vores dræn, herunder gennemspuling.
- kommende grundskyldsskatter på vores fællesarealer (se herom i beretning til Generalforsamlingen 2024)
- en større omkostning til asfaltering af Strandfogedvej. Det er vigtigt, at vi gennemfører asfalteringen inden slitagen bliver så slem, at vi også skal til at vedligeholde ”vejkassen, som bærer asfaltlaget”. Så bliver det rigtig dyrt.

Vi har fået en vejledende overslagspris på niveau 175 tkr. for asfalteringen. På nuværende tidspunkt er vores forventning, at asfalteringen skal ske i 2026. Nuværende belægning, med løbende lapninger, har holdt i ca. 40 år.

- behov for en lidt større kontantbeholdning for at kunne handle hurtigt ved kommende, uforudsete, klima forhold mm.

Bestyrelsen vil altid arbejde for, at omkostningerne holdes så lave som mulige, og evt. fremtidige forslag til ændringer af det årlige kontingent vil være baseret på konkrete forventninger. Men det er vigtigt, at vi løbende holder vores veje, anlæg, fællesarealer mm. i en sådan stand, at vi ikke igen skal ud i et uforudset forløb som det, vi har oplevet omkring vores dræn.

### **Fællesarrangementer:**

**Generalforsamlingen 2024** blev afviklet den 20. april i Væksthuset. Vi synes det er et godt sted at afholde den, så det gør vi også i 2025. Der kom et meget stort antal medlemmer, og det er vi glade for, for generalforsamlingerne er jo vores øverste ”myndighed”. Det er her vi beslutter, hvad der skal ske i vores Grundejerforening. Derfor er det godt, at så mange medlemmer som muligt aktivt deltager i denne beslutningstagen.

Drænopgaverne blev bevilget på den **ekstraordinære generalforsamling** den 26. oktober. Også her var der stor tilslutning.

På **arbejdsdagen 2024** den 8. juni blev der igen ryddet op langs strandene, bænke blev malede, buske og træer beskåret, kummer rensed mm. Det bidrager alt sammen til, at vores Grundejerforenings arealer fremstår i pæn stand og er til gavn og glæde for os alle. Arbejdsdagen er også det arrangement, hvor vi har god mulighed for at få en snak med andre fra vores forening over en bid brød.

Så sæt allerede nu X i kalenderen til Arbejdsdagen den 7. juni 2025.

### **Persondatapolitik:**

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

### **I 2025 har vi følgende planer for fællesarrangementer i Grundejerforeningen:**

- Generalforsamling lørdag den 26. april
- Arbejdsdag lørdag den 7. 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. Tak for den ekstraordinære indsats hele bestyrelsen har ydet i forbindelse med vores vand- og drænopgaver.

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.*