

**Indkaldelse til ordinær generalforsamling i Lynæs Havn A.m.b.a**

**Søndag den 12. september 2021, kl. 10.00**

**Frederiksværk hallen, Sportsvej 5, Frederiksværk**

Der er åbent for registrering og udlevering af stemmesedler fra kl. 09.00

Nye andelshavere, der har indbetalt andelsindskud efter den 15. august, bedes medbringe kvittering for indbetalingen.

Dagsorden :

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om selskabets virksomhed i det forgangne år
3. Fremlæggelse og godkendelse af selskabets årsregnskab samt fremlæggelse og godkendelse af drifts- og kapitalbudget for indeværende år og første kvartal af næste år (2021). Resultatopgørelse 1.januar – 31. december 2020 og balance per 31. december 2020, underskrevet af bestyrelse og revisor, kan findes på havnens hjemmeside eller afhentes på havnekontoret.
4. Behandling af indkomne forslag

**4.1 Renovering af havnens toiletbygning (ved Skipperstuen); Bestyrelsens forslag**

På vores investeringsplan står havnens toiletbygning til renovering. Toiletbygningen er nedslidt og ikke tidssvarende i forhold til indretning, materialevalg og manglende lysindfald.

Det er bestyrelsens ønske at totalrenovere bygningen så den forhåbentlig kan tage 40 nye år. Totalrenoveringen inkluderer to separate familie-/handicaprum. Gulv- og vægklinker udskiftes, der etableres lysskakter i loftet, og der monteres rengøringsvenlige væghængte toiletter.

Der er udarbejdet 2 OPTIONER:

OPTION 1: Minimums ombygning

OPTION 2: OPTION 1 plus væghængte toiletter, ovenlysvinduer samt flisebelægning foran bygningen.

I de 2 optioner er der tale om en totalentrepriser der har været i udbud hos 5 entreprenører. Tilbuddet lyder på, OPTION 1 1.554.000,-kr; Option 2: 1.724.000,-kr **DETTE SKAL ENDELIGT BEKRÆFTES.**

Det er bestyrelsens anbefaling at gå med Option 2. På generalforsamlingen ønskes det valgt om OPTION 1 eller 2 skal iværksættes til efteråret 2021.

## **4.2 Andelshaveres fortrinsret til ledige pladser; Bestyrelsens forslag.**

Pt. kan andelshavere enten bytte pladser indbyrdes, eller komme på venteliste til en anden plads, men de har ikke fortrinsret overfor ”eksterne” personer på ventelisten.

Bestyrelsen foreslår, at eksisterende andelshavere får fortrinsret til pladser der måtte være til salg; Dog kan andelshavere fortsat sælge båd og plads som en samlet pakke, uden at andre andelshavere kan kræve at købe pladsen alene.

Begrundelsen er, at det skal være lettere for eksisterende andelshavere at få en egnet plads i havnen ved køb af anden båd.

Havnens advokat vurderer at dette kan vedtages med simpelt flertal, og at det ikke kræver vedtægtsændring.

5. Valg af to bestyrelsesmedlemmer og to suppleanter
  - a. Ole Steen Lintrup er på valg, og villig til genvalg
  - b. Peter Lassen er fratrukket; Suppleant Torben Herslund stiller op
  - c. Thomas Fuglsang, suppleant, er villig til genvalg.
  - d. Michael Bo Pedersen, plads 1807, stiller op som ny suppleant
6. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor samt en suppleant
7. Bestyrelsens orientering om den foretagne værdiansættelse af andele/andelsbeviser
8. Bestyrelsens orientering om de fastsatte minimumskrav for andelshavernes bådansvarsforsikringer. Kravene er uændret til 5 mkr for tingskade, og 10 mkr for personskade.
9. Eventuelt

## **Bestyrelsens orientering om den foretagne værdiansættelse af andele/andelsbeviser**

Kursværdi udregnes med udgangspunkt i pristalsændringen, svarende til en stigning på 0,68% i forhold til 2020. Det skal understreges, at kursværdien ikke er udtryk for markedsværdien, idet handelspriserne er frigivne jf. beslutning på ekstraordinær generalforsamling i 2014.

Bestyrelsen foreslår, at havneafgifterne fastholdes på samme niveau som i 2020, med baggrund i det positive resultat for 2020.

| <b>Kursværdi af andele Lynæs Havn</b> |                    |                             |                        |                        |                         |                         |                             |
|---------------------------------------|--------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Pælepladser<br>størrelse              | Andels-<br>indskud | <b>Kursværdi<br/>i 2021</b> | <b>Afgift<br/>2020</b> | <b>Afgift<br/>2021</b> | <b>Kursværdi x 6%+H</b> | <b>Afgift for lejer</b> | <b>Afgift for landplads</b> |
| 2,00 m                                | 17.500             | <b>29.259</b>               | 3.698                  | 3.698                  | 5.454                   | 6545                    | 1849                        |
| 2,25 m                                | 19.500             | <b>32.603</b>               | 4.111                  | 4.111                  | 6.067                   | 7280                    | 2056                        |
| 2,50 m                                | 21.500             | <b>35.947</b>               | 4.523                  | 4.523                  | 6.680                   | 8016                    | 2261                        |
| 3,00 m                                | 26.000             | <b>43.470</b>               | 5.479                  | 5.479                  | 8.087                   | 9705                    | 2740                        |
| 3,50 m                                | 30.500             | <b>50.994</b>               | 6.437                  | 6.437                  | 9.497                   | 11397                   | 3219                        |
| 4,00 m                                | 35.000             | <b>58.518</b>               | 7.395                  | 7.395                  | 10.906                  | 13087                   | 3697                        |
| 4,50 m                                | 39.500             | <b>66.041</b>               | 8.357                  | 8.357                  | 12.319                  | 14783                   | 4179                        |
| 5,00 m                                | 44.000             | <b>73.565</b>               | 9.317                  | 9.317                  | 13.731                  | 16477                   | 4659                        |
| 5,50 m                                | 48.500             | <b>81.089</b>               | 10.272                 | 10.272                 | 15.137                  | 18165                   | 5136                        |
| <b>Kajpladser<br/>størrelse</b>       |                    |                             |                        |                        |                         |                         |                             |
| 2,00 m                                | 11.000             | <b>18.391</b>               | 1.922                  | 1.922                  | 3.025                   | 3630                    | 961                         |
| 2,50 m                                | 13.000             | <b>21.735</b>               | 2.196                  | 2.196                  | 3.500                   | 4200                    | 1098                        |
| 3,00 m                                | 15.000             | <b>25.079</b>               | 2.467                  | 2.467                  | 3.972                   | 4766                    | 1233                        |
| Kurs i <a href="#">2021</a>           | <b>167,19</b>      |                             |                        |                        |                         |                         |                             |

Det specificerede og underskrevne regnskab ligger til gennemsyn for andelshavere på havnekontoret fra den 1. marts 2021

Bestyrelsen

## Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen September 2021

Denne beretning dækker perioden september 2020 til august 2021, idet generalforsamlingerne i begge disse år måtte udskydes på grund af Corona pandemien.

### Det overordnede billede for Lynæs Havn

Det samlede billede for havnen er positivt : Tilfredshedsundersøgelsen i december 2020 viser at 81% har svaret "Meget tilfreds", og 19% "Tilfreds" med havnen. Vi kan melde "udsolgt"; Der er cirka 150 på venteliste til en plads, og havnekontoret får ofte op til 10 henvendelser om dagen fra folk, der gerne vil leje eller købe en plads. Havnen havde i 2020 et overskud på 544 tkr, mod budget 324 tkr, hvilket blandt andet skyldes at gæsteleje indbragte 426 tkr mod budget 265 tkr . Havnens gode likviditet har betydet, at vi har kunnet investere i to nye "decentrale" toiletter, som var det højeste ønske fra tilfredshedsundersøgelsen – og som vi allerede har fået mange positive tilbagemeldinger på.

### Uddybning og nyt landareal

Vi er desværre ikke kommet i mål med to vigtige projekter : Arealudvidelsen mod øst, og uddybning af sejlrenderne. Med hensyn til arealudvidelsen har Kystdirektoratet (KDI) konstateret, at der kun foreligger principiel godkendelse af arealudvidelsen i 2005/6; Den endelige tilladelse er ikke givet, fordi man den gang har forsømt at indsende nogle kopier. Derfor har KDI krævet ny høring for både det "gamle, nye areal", og det "nye, nye areal" -til trods for at begge dele har været i høring tidligere !

Uddybningen er planlagt i to faser : Materialet i indsejlingen til den østlige del af havnen er ikke forurennet, så det må i princippet "bypasses", dvs. graves op og dumpes længere nede af kysten. Men KDI ønsker materialet dumpet på lavt vand for at bølgerne kan fordele materialet, samtidigt med at materialet ikke må dumpes hvor der er ålegræs. Og ved målinger og dykning har vi dokumenteret, at der er græs i det relevante område ud til 4-meter kurven. Så de to krav udelukker hinanden ! Vi er nu i dialog om en dispensation, med god hjælp fra vor interesseorganisation (FLID). Materialet i indsejlingen til den gamle havn er lettere forurennet, og må derfor ikke bypasses. Vi satser på at bruge det til opfyldning i det nye areal, og afventer derfor den beslutning fra KDI.

### Toiletfaciliteter

Som nævnt i indledningen har vi etableret to nye decentrale toiletter ved henholdsvis bro 5 og ved maste-kranen. Kvaliteten er rigtig fin, og vi har fået mange positive kommentarer.

Renoveringen af den gamle toiletbygning viste sig at blive væsentligt dyrere end forventet, også selvom vi skar kraftigt ned på ambitionsniveauet. Da det er en bygning vi forventer skal fungere de næste 30-40 år, har vi valgt at sende projektet i udbud igen, så vi kan fremlægge håndfaste tilbud med forskellige optioner til beslutning på den kommende generalforsamling.

### Sikker Havn

Havne er et farligt sted at opholde sig : Der er vand i store mængder, man kan falde i det, og det kan gå rigtig galt. Derfor er det vigtigt, at man kan få hjælp, så man kan komme op igen !

Vi har derfor gennemført "Projekt Sikker Havn", hvilket blandt andre ting indebærer at redningsstigerne er tydeligt markerede, at der er redningsmateriel på alle broer, og at der er udarbejdet en redningsinstruks. Det hele er certificeret af FLID, og Lynæs er nu en af de få havne i landet, der kan bryste sig af at være certificeret "Sikker Havn" !

## **Forurening af landareal pga bundmaling**

De fleste effektive bundmalinger indeholder giftstoffet kobber. For at begrænse forureningen af vore landarealer har vi strammet op på reglerne for afrensning af bådenes bund. En analyse udført af Miljøstyrelsen har vist, at højtrykksspuling om efteråret ikke forurener i væsentlig grad, forudsat malingslaget er intakt og ikke skaller af. Årsagen er, at det meste af kobberet allerede er udvasket i havet i løbet af sejlsæsonen, så spuling af en typisk 30 fods båd har vist sig at udlede omkring 6 gram kobber. Så derfor er højtrykksspuling fortsat tilladt, og vi har droppet ideen om at etablere vaskepladser.

Afrensning af bundmaling for at kunne påføre ny bundmaling giver derimod anledning til massiv forurening (2 kg rent kobber fra en 30 fods båd), og derfor er reglerne her skærpet : Kemisk afrensning er slet ikke tilladt, og afrensning med blæsning skal udføres af professionelle med effektiv støv-opsamling. Ved afrensning med skraber eller slibemaskine, er sugeanordning påkrævet. Havnen udlejer egnede maskiner til de to sidstnævnte afrensningsmetoder (brug ikke hjemmets støvsuger : Den er ikke effektiv nok, og den har bestemt ikke godt af det !).

## **Strid med Værftets ejer**

Der har været og er adskillige friktionspunkter mellem havnen og Peter Øvre, men den primære går ud på, at Peter Øvre kræver fuld dispositionsret over to af havnens pladser. Det har ikke været tilfældet hidtil, og havnen har henholdt sig til de rettigheder, værftet fik tildelt da havnen blev solgt af Hundested kommune til vort anpartsselskab i 1991. Det er Peter Øvre ikke tilfreds med, og trods mæglingsmøde med Halsnæs Kommune som facilitator, lykkedes det ikke at nå enighed. Peter Øvre valgte derefter at lukke for vand og el til havnen (begge dele føres ind via værftets grund, som ejes af kommunen). Trods opfordringer fra kommunen har Peter Øvre nægtet at åbne igen, og havnen har derfor været nødsaget til at etablere egen indføring til havnekontoret. Den endelige regning er endnu ikke opgjort, men forventes at overstige 100.000 kr.

Peter Øvre har nu valgt at stævne havnen for at få fuld ret over bådpladserne; Vi mener at havnen har en god sag, og imødeser retssagen med sindsro.

## **Andre emner :**

Foråret 2021 var usædvanligt koldt, og mange bådejere kom sent i gang med klargøringen. Det forsinkede søsætningen, så havnens landarealer var fyldt godt op langt ind i juni. Vi har jo nogle regler for, hvornår de enkelte områder skal være ryddet, men valgte at give et par uger mere i år. Havnen er trods alt primært til for bådejerne ..

Ved generalforsamlingen i 2020 foreslog bestyrelsen at opføre en gæstebro langs syd-øst molen, ud for bro 7. For god ordens skyld skal nævnes, at planerne er droppet : Området er lavvandet på grund af tilsanding, så der skal i givet fald graves meget ud. Og da det er inde i havnen, må vi forvente at materialet er forurenet, så bortskaffelse bliver kostbart.

Med badeforeningen som primus motor er der opført et nyt saunahus i tilknytning til det "gamle" hus på vestmolen. Resultatet er blevet meget flot; Udsigten fra saunaen ud over fjorden er i særklasse ! Det er havnens bygninger, så andelshaverne også har også adgang til huset; Poletter til saunaovnen købes på havnekontoret.

Oplevelsesbroen har det desværre ikke så godt : De beslag der blev anvendt ved opførelsen var ikke søvandsbestandige, og er meget tærede. Vi fik sat nye rustfrie beslag på ved Frivilligdagen, så nu sejler broen ikke væk ved højvande. Men det har vist sig, at pælene er alvorligt angrebet af pæleorm, enkelte er helt gennemgnavet og sunket sammen. Nu prøver vi at forstærke de 10 første pæle, og hvis det virker, må vi gøre det samme hele vejen ud.

Frivilligdagen var igen i år en succes; Vi fik sat vinduer op ved terrassen ved siden af grillhuset, så det ikke blæser ind. Der blev produceret en række blomsterkasser til brug ved camper-parkeringsområdet, og der

blev malet og plantet. Godt 30 deltog, vejret viste sig fra sin bedste side, og der kom en masse godt ud af det. Tak for indsatsen, og vel mødt næste år !

Endvidere skal nævnes at der er sat en bom op til arealet øst for sejl-og kajakklubben, og dermed kan båd-ejerne og campere altid finde en parkeringsplads. Der er også kommet en tømme-station for holdingtanke mellem de to tankanlæg på østmolen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, Lynæs Havn.

| Prioriteringsliste Lynæs havn. |   | 2021 | Udførelsesår | Overslag kr.     |
|--------------------------------|---|------|--------------|------------------|
|                                |   |      |              |                  |
|                                |   | 2021 |              |                  |
| 1                              | Tilskud til ny saunabygning ved badehus                       |      | 2021         | 50.000           |
| 2                              | Tilskud til vandlegeplads (50%)                               |      | 2021         | 100.000          |
| 3                              | Bådstativer   |      | 2021         | 50.000           |
| 4                              | Renovering af bad/toiletbygning                               |      | 2021         | 850.000          |
| 5                              | Decentrale toiletter  |      | 2021         | 700.000          |
|                                | <b>I alt 2021</b>   |      |              | <b>1.750.000</b> |
|                                |   | 2022 |              |                  |
| 1                              | Renovering af Bad/toiletbygning                               |      | 2022         | 850.000          |
| 2                              | Nyt landareal   |      | 2022         | 400.000          |
| 3                              | Uddybning af sejlrender                                       |      | 2022         | 350.000          |
| 4                              | Asfaltering færdiggørelse                                     |      | 2022         | 150.000          |
| 5                              | Etablering af grillpladser imellem broerne                    |      | 2022         | 150.000          |
| 6                              | Renovering af stensætninger i havnebassin                     |      | 2022         | 150.000          |
|                                | <b>I alt 2022</b>   |      |              | <b>2.050.000</b> |
|                                |   | 2023 |              |                  |
| 1                              | Etablering af grillpladser imellem broerne                    |      | 2023         | 150.000          |
| 2                              | Forbedring af landareal "trekant" med græssten eller lignende |      | 2023         | 1.500.000        |
| 3                              | Renovering af molehoved ved fyr                               |      | 2023         | 700.000          |
|                                | <b>I alt 2023</b>   |      |              | <b>2.350.000</b> |