

## Grundejerforeningen Lungshave, generalforsamling den 29.04.2018 – formandens beretning

Beretningen vil indeholde følgende hovedpunkter:

1. Medlemstal
2. Orienteringsbreve og hjemmeside
3. Tvist med Dansk Ejendomsforvaltning
4. Lokalplan
5. Dige
6. Veje og fællesarealer
7. Affaldsordning
8. Diverse.

### 1. Medlemstal

Heller ikke i 2017 har Næstved Havn solgt grunde. Lungshave området består af 161 grunde. Heraf er de 13 ejede og 148 lejede. Af de 148 lejere er de 7 lejere på gammel kontrakt og ikke medlem af vores forening, så vi er i alt er 154 medlemmer, 141 lejede og 13 ejede grunde.

### 2. Orienteringsbreve

Bestyrelsen prioriterer løbende information til medlemmerne meget højt – orientering om, hvad der sker i vores forening og om, hvad der rører sig i Karrebæksminde-området. Orienteringen foretager vi gennem de orienteringsbreve, der udsendes, når vi synes, der er noget relevant at informere om og på vores hjemmeside, som ud over den løbende orientering i form af orienteringsbreve og bestyrelsesreferater også indeholder en række nyttige oplysninger som referater fra Fællesudvalget, forholdsregler ved højvande og diverse links. Så hvis I ikke jævnligt besøger hjemmesiden, så vil jeg opfordre jer til at gøre det. Hjemmesidens navn er naturligvis lungshave.dk.

Siden sidste generalforsamling den 14. maj 2017 har vi udsendt tre orienteringsbreve. Vi udsender brevene pr. mail. Til de 17 medlemmer, der ikke har oplyst en mailadresse, lægges orienteringsbrevene i postkasserne i sommerhuset.

### 3. Tvist med Dansk Ejendomsforvaltning

Som det vil være vores medlemmer bekendt, har vores forening i 2013 opfordret lejerne til at klage over 2012-vurderingen for grundene i vores område, og foreningen har klaget på alle lejeres vegne, men ikke på ejernes vegne.

Vi har på de senere års generalforsamlinger og i orienteringsbrevet orienteret om forløbet, der sidste år sluttede med Skatteankestyrelsens afgørelse om at foretage en generel nedsættelse på 33% af grundværdierne med efterfølgende tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat.

Da vi i 2013 startede klagesagen, indgik vi en aftale med en specialist på området til at køre vores ankesag. Specialisten var Dansk Ejendomsforvaltning, og vi indgik en no-cure-no-pay aftale, hvor Dansk Ejendomsforvaltning som honorar skulle have 40% + moms af første års besparelse.

Forud for den kollektive klage havde 31 lejere klaget over vurderingerne efter en skabelon udarbejdet af vores forening. Disse 31 klager fik i begyndelse af 2014 nedsat deres vurderinger med 33%, og en dom tvang SKAT til ikke at gøre forskel på klager og ikke-klager. Derfor fik alle en nedsættelse på 33% - de forurenede grunde dog en noget større nedsættelse. Vi spurgte derfor Dansk Ejendomsforvaltning, om det gav mening at fortsætte processen med klagerne. Dansk Ejendomsforvaltning mente, at der ville kunne ske meget større nedsættelser og ville derfor fortsætte klagearbejdet. Det førte til, at SKAT trak nedsættelserne af grundværdierne tilbage for så vidt angår lejerne, men ikke ejerne, der jo ikke havde klaget.

For godt et år siden fik vi Skatteankestyrelsens afgørelse, der fastholdt de nedsættelser, som SKAT allerede havde foreslået i 2014.

Dansk Ejendomsforvaltning udførte i den mellemliggende tid et meget betydeligt arbejde for at opnå individuelle vurderinger af grundenes nedsættelse. I forbindelse med afslutningen af klagesagen modtog vi en faktura fra Dansk Ejendomsforvaltning på kr. 221.415. Beregningen af beløbet tog udgangspunkt i den nye vurdering sammenholdt med den vurdering, der var før SKAT's nedsættelse af 2012-vurderingerne. Da lejerne ikke var stillet bedre, end de ville være, hvis klagearbejdet var standset i begyndelse af 2014, valgte bestyrelsen derfor valgt ikke at betale fakturaen ud fra no-cure-no-pay aftalen. Vi bad i stedet Dansk Ejendomsforvaltning om at mødes med os for at drøfte sagen. Det var Dansk Ejendomsforvaltning ikke meget for, men efter 3-4 opfordringer lykkedes det dog at få et møde. Det blev meget kort, idet Danske Ejendomsforvaltning fastholdt, at enten blev hele beløbet betalt, eller også måtte sagen afgøres i retten. Vi oplyste, at vi principielt ikke mente, vi overhovedet skulle betale noget, men var indstillet på at betale et kulancebeløb for det arbejde, der var udført, før SKAT af egen drift nedsatte vurderingerne. Dansk Ejendomsforvaltning ville endog ikke høre, hvilket beløb, vi havde i tankerne og stævnedes derfor foreningen. Det medførte, at vi så os nødsaget til at bede en advokat, Ole Madsen, om at varetage vores interesser.

Sagen førte til en større korrespondance mellem Dansk Ejendomsforvaltnings advokat og vores advokat. Fra starten tilkendegav vi, at vi var indstillet på mægling, men det blev hele vejen igennem afvist af vores modpart. Efter indhentning af et meget vigtigt brev fra SKAT lykkedes det dog at komme i dialog om et forlig, og efter et par forsøg indgik vi i januar 2018 et forlig, der indebar en betaling fra os på 100.000 kr. inkl. moms. Hver part betalte egne sagsomkostninger, for vores vedkommende blev det 36.000 kr. inkl. moms. Både Dansk Ejendomsforvaltning og vi ville være bedre stillet, hvis det havde været muligt at tale sammen uden advokaters medvirken – så begge blev tabere, og advokaterne vindere. Når bestyrelsen valgte at indgå forlig, skyldes det, at der i retssager altid er en procesrisiko. Hvis alt gik os imod, ville sagen kunne koste os mere end 350.000 kr.

Vi har via ekstra kontingentopkrævninger opkrævet et betydeligt beløb til dækning af honorar til vores rådgiver. Et beløb på 260.000 kr. blev ved sammenlægningen hensat til honorar til rådgiveren. Hvis den faktiske regning blev mindre, skulle det overskydende beløb betales til de nuværende lejere, der i 2013 og 2014 indbetalte ekstra kontingent til at dække sagsomkostningerne. Det overskydende beløb blev differencen mellem 260.000 kr. og 136.000 kr. lig 124.000 kr. Fordelt ud på ca. 135 nuværende lejere giver det en nedsættelse af kontingentet for 2018 på ca. 900 kr.

#### **4. Lokalplaner**

På sidste års generalforsamling berettede vi om vedtagelsen af en ny lokalplan for sommerhusområderne i Karrebæksminde, en lokalplan, som både Næstved Kommune og vores forening var meget tilfreds med.

Lokalplanen for sommerhusområdet blev fulgt op af et forslag til lokalplan for områderne ved kanalen og broen.

I januar 2018 afholdt Næstved Kommune møde om lokalplanen. Især to punkter blev debatteret. Det ene er etablering af en velkomstplads med tilhørende legeplads på det lille grønne område over for Restaurant Brohjørnet. Det anden er opførelse af en magasinbygning til Næstved Havn på op til 8,5 meters højde yderst på kajen over for Søfronten. Der var delte meninger om velkomstpladsen og stor modstand mod magasinbygningen. Som forening kom vi ikke med nogen tilkendegivelse i form af et høringsvar.

## 5. Dige

I efterhånden en del år har der været fokus på behovet for at sikre Lungshave og Enø mod risikoen for oversvømmelser både fra fjordsiden og fra havsiden.

Der har i regi af Fællesudvalget, der repræsenterer grundejerforeningerne på Lungshave og Enø, været afholdt mange møder med interessenterne, og Næstved Kommune har afholdt et møde med områdets beboere. Gennemførelsen af dige-byggeriet skal nemlig ske i regi af kommunen, men det skal betales af interessenterne. Der er interesse for at gennemføre projektet, og efter udbud har kommunen indgået aftale med ingeniørfirmaet Niras om rådgivning og planlægning.

Detailprojektet var i januar 2018 i høring i Fællesudvalget. Projektet er langt fremme, og selve opførelsen forventes påbegyndt i efteråret 2018 med forventet afslutning i 2021. Mod havet opererer projektet med en forøgelse af digehøjden til 2,3-2,5 meter mod den nuværende højde på 1,80 meter. Mange af vores medlemmer vil derfor få erstatter udsigten til havet med en udsigt til diget.

Det er kommunen, der skal foretage en fordeling af udgifterne til opførelse af digerne. Prisen for projektet anslås at blive 15-18 mio. kr., som fordeles mellem interessenterne. Det er endnu ikke defineret, hvem interessenterne er og dermed hvordan udgiften skal fordeles, men vi har på alle møder om sagen præciseret, at også grundejeren, dvs. Næstved Havn for så vidt angår de lejede grunde, skal bidrage. Den enkelte ejer eller lejer betaler sin andel over ejendomsskatten i 20 år.

Når digerne er opført, skal der oprettes et digelaug, der skal stå for den løbende vedligeholdelse, der skønnes at løbe op i ca. 360.000 kr. pr. år eller ca. 500 kr. pr. matrikel, dog afhængig af hvor mange, der skal bidrage.

Vi har løbende orienteret om digeprojektet i orienteringsbrevene.

## 6. Veje og fællesarealer

Lad mig tage det lette først: Vi har nu afsluttet det 3-årige projekt med udtynding af lunden, og vi synes godt om resultatet. Det er naturvedligeholdelse – også til gavn for dyre- og fuglelivet. Hertil kommer, at vi efter opfordring fra nogle beboere på Lungskilde har fældet en del generende træer på den lille stribe fællesareal ud mod den asfalterede vej.

Omkring vejene har 2017 budt på store udfordringer, især forårsaget af meget store regnmængder. I perioden 1. april til 1. oktober har vi haft aftale med Hede Danmark om vejenes vedligeholdelse. Lad mig straks fastslå, at hverken bestyrelsen eller Hede Danmark har været tilfredse med resultatet. Vi har også

lagt øre til mange klager fra medlemmerne om vejenes tilstand. Det er en ringe trøst, at vores naboområdet Enøstrand, der har Hans Enø som leverandør, har haft præcis de samme problemer.

Vi må nok se i øjnene, at det med de store regnmængder er kommet for at blive. Derfor bliver det nødvendigt med noget mere effektivt i form af en bedre bund. Den nuværende kan ikke forhindre, at hullerne opstår igen efter første større regnskyl. Et andet medvirkende forhold er det faktum, at rabatten mange steder er højere end vejen, så vandet løber den forkerte vej.

Vi har gennem vinteren været i kontakt med et par entreprenører samt Hede Danmark for at modtage gode råd og forslag til renovering af vores grusveje. Generelt blev vi informeret om, at vedligeholdelse af grusveje ved brug af en grader er den mest optimale metode til løbende vejvedligeholdelse, idet vi dermed benytter overskydende slidlag til opfyldning af huller, og vi bevarer en vejprofil, hvor vejene er højest på midten. Vores udfordring er, at vejene visse steder ikke kan komme af med vandet, da græsrabatten er højere end vejen. Samtidig tror vi, at slidlagets naturlige komprimeringsevne gennem årene er reduceret.

Vi har arbejdet med flere løsningsmodeller, der dels går på at gennemføre en vejrenovering med en grader og en sidste komprimering med en vejtrølle, dels går på at udskifte det eksisterende slidlag med en ny type grus af enten typen Slotsgrus eller Stenrand grus, som efter det oplyste har en høj komprimeringsevne. Vejene vil med denne løsning blive hævet, og derved øges muligheden for at afvande vejene. Den løsning giver os dog nogle udfordringer, da den dels er relativt dyr, dels medfører, at kloakdækslerne skal hæves, hvilket også er dyrt. Bestyrelsen anbefaler derfor, at vi intensiverer vores løbende vejvedligeholdelse, og at det nuværende slidlag bliver grundigt kradset op, planeret og tromlet.

## 7. Affaldsordning

Fra oktober 2018 skal vi have en nye affaldsordning med mere sortering af affaldet. Ved indkaldelsen til denne generalforsamling havde vi ikke det endelige overblik over de mulige ordninger. Det har vi nu, men vi har ikke klarhed over, om det er de enkelte grundejerforeninger, der indstiller en ordning til Næstved Kommune, eller om det er de enkelte sommerhusejere.

Det ligger dog fast, at et område, som fx vores Lungshave, skal have samme ordning. Per Ourø og jeg har i marts haft møde med den kommunale embedsmand, der står for at etablere den kommende ordning. Han oplyser, at det kommunale udvalg ønsker enstemmighed. Vi har meddelt, at det er ganske utænkeligt, at alle vil kunne gå ind for samme ordning, og at det heller ikke vil være muligt at få alle 161 til at svare på et spørgeskema fra kommunen eller fra grundejerforeningen.

Vi har derfor besluttet at sætte emnet på som et indkommet forslag, vel vidende at forslag iflg. foreningens vedtægter skal udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamling, men som nævnt, havde vi ikke overblikket på det tidspunkt.

Efter debatten om de mulige ordninger, beder bestyrelsen om bemyndigelse til at gå til Næstved Kommune og pege på den ordning, som generalforsamlingen peger på.

## 8. Diverse

Fra min side skal der også lyde en tak til bestyrelsen for stor arbejdsvilje og arbejdsevne og tak for et virkelig godt samarbejde.