



Grundejerforeningen Lungshave  
*Referat fra generalforsamling 27. september 2020*

---

**Dagsorden i henhold til foreningens vedtægters § 5:**

1. Valg af dirigent
2. Formanden aflægger beretning
3. Kassereren fremlægger regnskab til godkendelse
4. Kassereren fremlægger kommende års budget og årskontingent til godkendelse
5. Valg af formand til bestyrelsen i henhold til § 10.3 (kun valg i lige år)
6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer i henhold til § 10.3
7. Valg af revisor og revisorsuppleant
8. Behandling af indkomne forslag
9. Eventuelt

**Ad pkt. 1 Valg af dirigent**

**Formand Flemming Jørgensen** bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog **Georg Bentzen** valgt som dirigent. Der var ikke andre forslag.

**Dirigenten** konstaterede, at generalforsamlingen pga. Corona-krisen ikke kunne afholdes i andet kvartal, som vedtægterne foreskriver. Det gav ikke anledning til bemærkninger, og dirigenten konstaterede, at indvarslingen af generalforsamlingen er sket i overensstemmelse med vedtægterne. Dirigenten konstaterede i øvrigt, at generalforsamlingen i Herlufsholmhallen levede op til myndighedernes krav omkring Corona, hvilket også centerleder Philip Green forud for mødets start redegjorde for.

**Ad pkt. 2. Formanden aflægger beretning**

Formanden aflagde beretning.

*Beretningen står på side 4-7 efter dirigentens underskrift af dette referat.*

**Debat efter aflæggelse af beretningen:**

- Lungshave 42 spurgte, hvem der havde lagt store sten ud for deres hus og med hvilken hjemmel: Formaden oplyste, at hjemlen er, at grundejerforeningen er ejer af fællesarealerne, og at placeringen af sten på fællesarealet var sket på bestyrelsens

foranledning efter mindst fem mundtlige anmodninger om at undlade parkering på fællesarealet. Også Lungshave 44 havde fået placeret sten på fællesarealet ud for huset. Her havde der imidlertid kun været P-sedler sat i bilruden, men ikke været dialog. Formanden sagde, at det var en fejl, og at den vil blive rettet

- Der var flere indlæg om vejenes tilstand, bl.a. et forslag om at finde en anden belægning som fx noget asfaltlignende i lighed med det, der findes andre steder på Enø. Et andet medlem frarådede asfalt eller lignende, da det vil friste til endnu højere hastigheder end de allerede alt for høje hastigheder. Kent Filt lovede at se på det.
- Der blev spurgt til vedligeholdelse af lunden bl.a. med skyggende, høje træer. Kent Filt oplyste, at lunden beskæres hvert andet år, næste gang i 2021, og at han også her vil se på træernes højde.
- Parkering: Der var forslag om at tillade handicapparkering på veje og fællesarealer, og at inddrage en del af lunden til parkering. Formanden fastholdt bestyrelsens holdning om, at parkering alene må ske på egen grund
- Flere medlemmer ønskede, at foreningen arbejder på at få kommunen til at anlægge en flisebelagt sti ind mod stranden langs Lungskyst, da vejen anvendes af fodgængere, barnevogne mv., som dels er generende for bil- og cykeltrafik, dels kan være farlig. Formanden lovede at tage emnet op i Fællesudvalget
- Der var et ønske om at få rykket det båddefri område i vandet længere ud mod Enø, da der opstår farlige situationer, når badende og både mødes. Også det vil formanden tage op i Fællesudvalget

### **Ad pkt. 3. Kassereren fremlægger regnskab til godkendelse**

Kasserer **Peter Hovmand-Jensen** præsenterede regnskabet.

Af regnskabet fremgår, at der i året har været et underskud på kr. 4.475, og at egenkapitalen udgør kr. 227.912.

Kassereren omtalte udgiften til veje og fællesarealer i 2019 er høj pga. vedligeholdelse af lunden.

Regnskabet blev godkendt.

### **Ad pkt. 4. Kassereren fremlægger kommende års budget og årskontingent til godkendelse**

Kasserer **Peter Hovmand-Jensen** præsenterede budget for 2020, der udviser et mindre overskud.

Forslaget til budget og om fastsættelse af kontingent på kr. 950 blev godkendt.

### **Ad pkt. 5. Valg af formand til bestyrelsen i henhold til § 10.3**

Dirigenten foreslog genvalg af Flemming Jørgensen, som herefter blev valgt.

### **Ad pkt. 6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer i henhold til § 10.3**

**Dirigenten** oplyste, at bestyrelsesmedlemmerne Thomas Hansen, Kent Filt og Per Ourø var på valg. Flemming Jørgensen foreslog genvalg af de tre bestyrelsesmedlemmer.

**Dirigenten** indhentede forslag til andre kandidater.

**Dirigenten** konstaterede, at der ikke var andre kandidater, og konstaterede at de 3 bestyrelsesmedlemmer genvalgt for en 2-årig periode.

### **Ad pkt. 7. Valg af revisor og revisorsuppleant**

**Dirigenten** oplyste, at revisor René Tûxen-Hansen og revisorsuppleant Torben Gadfelt var på valg for et år. Begge var villige til at modtage genvalg.

**Dirigenten** konstaterede, at der ikke var andre foreslåede kandidater, og konstaterede **genvalg for 1 år til begge.**

### **Ad pkt. 8. Behandling af indkomne forslag**

Dirigenten oplyste, at der var indkommet et forslag vedr. parkering fra Lene Birk og Henning Kloster. Forslaget fremgår af indkaldelsen.

Formanden oplyste, at forslagsstillerne ikke var i stand til at deltage i generalforsamlingen, men ville være tilfredse med, at emnet indgik i beretningen. Formålet med forslaget var at sætte fokus på 100% overholdelse af ordensreglernes bestemmelser om parkering.

Forslaget gav ikke anledning til yderligere bemærkninger.

## **Ad pkt. 9. Eventuelt**

**Dirigenten** takkede for god ro og orden.

**Formanden** takkede dirigenten og takkede alle for fremmødet.

Næstved, den 28. september 2020

Georg Bentzen  
dirigent

## **Grundejerforeningen Lungshave, generalforsamling den 27.09.2020 – formandens beretning**

Beretningen vil indeholde følgende hovedpunkter:

1. Medlemstal
2. Orienteringsbreve og hjemmeside
3. Nye priser på grundene
4. Næstved Havn
5. Dige
6. Veje og fællesarealer
7. Affald, rotter og fodring af dyr og fugle
8. Tang og invasive planeter
9. Diverse

Som indledning en kort omtale af det noget mærkværdige tidspunkt for afholdelse af generalforsamling: Årets ordinære generalforsamling skal ifølge vedtægterne afholdes i andet kvartal og var indkaldt til den 19. april. Dette satte Corona-virus en stopper for. Bestyrelsen besluttede derfor under force majeure reglerne at udsætte den helt frem til den 27. september, hvor vi følte os nogenlunde sikre på at kunne mødes i et stort lokale og valgte derfor Herlufsholmhallen som stedet for afholdelsen.

### **1. Medlemstal**

Vores grundejerforening har nu 154 medlemmer ud af 161 potentielle medlemmer. Det manglende antal i forhold til 100% skyldes, at grundlejere på gammel aftale fra 2005 ikke er omfattet af pligten til medlemskab af vores forening.

### **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.

Siden sidste generalforsamling den 14. april 2019 har vi udsendt 13 orienteringsbreve. Det er langt flere end i de seneste par år og skyldes især Havnens salg grunde, udsættelse af generalforsamling, diget og brolukning.

Vi udsender brevene pr. mail. Til de ca. 10 medlemmer, der ikke har oplyst en mailadresse, lægges orienteringsbrevene i postkasserne i sommerhuset.

### 3. Nye priser på grundene

Årets store nyhed var Havnens udmelding om, at den nu var indstillet på at sælge de lejede grunde til mere rimelige priser end dem, der blev fastsat i 2011 efter Havnens beslutning om nu at være indstillet på salg af grundene. 2011-priserne var efter vores opfattelse helt ude af proportioner, og bestyrelsen frarådede køb til de voldsomme priser.

I det første år solgte Havnen 9 grunde. Efter en prisnedsættelse på midlertidigt 10% nåede Havnen efter nogle år op på i alt 14 solgte grunde. Det svarer til 9%.

I 2019 tog ejendomsmægler Per Liljegren fra EDC i Karrebæksminde initiativ til at vurdere grundene og anbefalede Havnen salg til stærkt reducerede priser, og Havnen var med på ideen. I forhold til de tilbudte priser i 2011 blev priserne reduceret med 40-50%. Selv efter prisnedsættelsen opfatter de fleste det vist ikke priserne som billige, men de nu tilbudte priser svarer meget godt til de maksimumpriser, lejerne gav udtryk for som rimelige på de medlemsmøder vil afholdt i 2011 og 2012.

Vi inviterede til et møde om Havnens tilbud den 23. februar, hvor vi som gæster havde inviteret ejendomsmægler Per Liljegren fra EDC, private banking chef Marianne Eilgaard fra Sydbank og havnebestyrelsens formand Kristian Skov-Andersen. Mødet blev et kæmpe tilløbsstykke med ca. 160 deltagere. Det er vores indtryk, at vores medlemmer her følte sig godt informeret.

Fristen for accept af købstilbuddet udløb pr. 30. april 2020. Pga. Corona-krisen anmodede vi Havnen om at udskyde fristen, hvilket Havnen accepterede. Ved udløbet af den første frist pr. 30. april havde 55 valgt at købe grunden. Den 15. september havde 99 købt. Ved udløbet af sidste frist pr. 31.10.2020 er det bestyrelsens forventning, at yderligere omkring 15-20 lejere vil beslutte sig for et køb, så der kun vil være omkring 30 lejere tilbage.

Ifølge lejekontrakten ville Havnen have haft mulighed for at opsig lejemålet pr. 31.12.2019 med en opsigelsesfrist på 25 år, men valgte ikke at gøre det. De tilbageblevne lejere kan derfor fortsætte på uændrede vilkår frem til 31.12.2049. Det gælder også, hvis Havnen vælger at sælge de resterende grunde til tredjemand.

### 4. Næstved Havn

Gennem det sidste års tid har Næstved Havn og Næstved Byråd luftet tanker om at flytte erhvervshavnen fra det centrale Næstved til kanalens udløb i fjorden. Herved kan der skabes mulighed for byudvikling i havneområdet. Senest har Næstved borgmester midt i sommerferien meldt ud, at hans mavefornemmelse slet ikke mener, at Næstved skal have en erhvervshavn. Vores gæst, havneformand Kristian Skov-Andersen, vil nok komme nærmere ind på dette.

### 5. Dige

Vi må konstatere, at Lungshave-Enø endnu ikke har fået etableret et dige, og det mest sandsynlige er, at det først vil være etableret i 2023. Indtil da må vi håbe på de højere magters velvilje.

Digeprojektet har været i offentlig høring i 8 uger frem til 31.08.2020. Herefter skal Næstved Kommune se på de indkomne ca. 15 indsigelser og vurdere, om projektet skal

justeres i lettere omfang, eller om der skal justeres så meget, at et revideret projekt skal i ny høring. Når Næstved Byråd har godkendt projektet, skal det i en 4 ugers høring. Ved den første præsentation af projektet for 3 år siden blev prisen anslået til ca. 15 mio. kr. Siden da har projektet gennemgået mange forandringer, og prisen er nu anslået til ca. 35 mio. kr. Finansieringen foregår ved, at Næstved Kommune optager et 20-årigt lån, som over ejendomsskattebilletten skal tilbagebetales af interessenterne. Det vil i de 20 år betyde en årlig udgift på godt 2.600 kr. for grunde under kote to, og godt 500 kr. for andre grunde – fordelt med halvdelen på grunden og halvdelen på huset. For de yderste grunde i vores naboområde på Enø Strand vil prisen være ca. 11.000 kr. årligt, da der her ud over diget skal foretages sikring af skråningen i havet. Udgifterne er fastlagt i den såkaldte bidragsfordeling, som er foretaget efter rådgivning fra advokatfirmaet Horten. Inden længe skal der nedsættes et digelaug, der skal styre den løbende drift og vedligeholdelse. Som medlemmer af Fællesudvalget inddrages vi i udarbejdelse af vedtægter, herunder bestyrelsens størrelse og sammensætning. Vi skal nok regne med et bidrag til digelaug på omkring 400 kr. pr. år. En nærmere beskrivelse af projektet findes på Næstved Kommunes hjemmeside under Kystsikring af Lungshave og Enø.

#### 6. Veje, fællesarealer og parkering

Vi har en aftale med HedeDanmark om pasning af vores veje og fællesarealer. Aftalen går bl.a. ud på, at vejene repareres den første uge i alle årets måneder. Vinteren 2019/20 gav ekstra store udfordringer pga. meget store vandmængder, og vejene fik voldsomme huller, der ikke kunne fjernes tilfredsstillende pga. nye store regnmængder. Vi drøfter løbende, hvordan arbejdet kan forbedres.

Overholdelse af ordensreglernes bestemmelser om parkering er et tilbagevendende problem. Efter pres fra mange medlemmer besluttede bestyrelsen undtagelsesvist at "agere politi". Det har ført til, at mange sedler er sat i bilruderne, når reglerne er overtrådt. Det har hjulpet, men helt at få fjernet problemet er nok naivt at tro. Vi må derfor løbende henstille til overholdelse af alle punkter i ordensreglerne – også punktet om parkering. Reglen er ganske enkel: Al parkering skal ske inden for egne skelpæle – ikke helt eller delvist på vejene og ikke på foreningens fællesarealer. Vejene skal være fremkommelige for alle slags udrykningskøretøjer, og alle fællesarealer skal give luft til fælles gavn og skal ikke optages af parkerede biler – heller ikke på steder, hvor det ikke er til gene for udrykningskøretøjer.

#### 7. Affald, rotter og fodring af dyr og fugle

Ved en høring på generalforsamlingen i 2018 bad vi medlemmerne om en tilkendegivelse vedr. valg af affaldsløsning. Der viste sig at være en klar modstand mod bestyrelsens anbefaling om molokker og et klart flertal for sækkeløsningen med to affaldsstativer. Løsningen med sække har givet problemer i relation til rotteplage, idet mange stativer ikke er sikret mod rotternes muligheder for at bryde ind. Vi vil derfor opfordre alle til at sikre affaldsstativerne.

På forespørgsel fra Fællesudvalget (de 8 grundejerforeninger på Lungshave og Enø) har Næstved Kommunes afdeling for rottebekæmpelse oplyst, at vi har et problem over gennemsnittet. Ud over ikke sikrede affaldsstativer ligger problemet i fodring af fugle og dyr. Dele af foderet havner på jorden og er gulf for rotter. Vi opfordrer derfor kraftigt til at undlade fodring af fugle og dyr. Ved næste revision af ordensreglerne vil vi overveje at foreslå indførelse af forbud mod fodring.

I 2021 får vi en ny affaldsordning med krav om endnu mere sortering og dermed formentlig krav om flere affaldsstativer. Fællesudvalget har besluttet at anmode kommunen om at indtænke rotteplagen i ordningen.

Ifølge kommunens regulativ er det i øvrigt sådan, at affaldsstativer skal stå på egen grund, altså lige som parkering: Inden for egne skelpæle.

## 8. Tang og invasive planter

Næstved Kommune har pr. 1. april 2020 fået overdraget selve stranden fra Lungskyst til vandkanten fra Næstved Havn. Da en rengjort strand har betydning for hele Lungshave-Enø området, holdt formændene for Fællesudvalget og vores forening et møde med kommunen med henblik på at få også den sidste del af stranden rensset. Kommunen lovede at fjerne tang en til to gange pr. uge. Det gik også fint den første tid, men siden har det knebet. Vi har klaget over den manglende overholdelse af aftalen, men kommunen undskylder sig med, at personalet i varme perioder ikke kan nå denne del af rensningen. Det er naturligvis ikke tilfredsstillende og via Fællesudvalget følger vi op. Det kan undre, at kommunen ikke kan flytte medarbejdere fra varme perioders tomme by til strandene i Karrebæksminde – også i relation til turismen.

Vi har fra Næstved Kommune modtaget en forespørgsel vedr. rynket rose også benævnt hybenrose og andre invasive planter på stranden og på vores fællesarealer. Vi har svaret, at vi gerne ser alle invasive planter på stranden, dvs. fra Lungskyst-vejen til vandkanten, fjernet. Vi ser også gerne en udtynding af hybenroserne på fællesarealerne, dog således at afskærmningen til husene på Lungsbæk bevares, men i en tyndere udgave. Kommunen vil udføre arbejdet i vintermånederne.

## 9. Diverse

Fra min side skal der også lyde en tak til bestyrelsen for stor arbejdsvilje og arbejdssevne og tak for et fremragende samarbejde.