

## Grundejerforeningen Lungshave, generalforsamling den 05.09.2021 – formandens beretning

Beretningen vil indeholde følgende hovedpunkter:

1. Medlemstal
2. Orienteringsbreve og hjemmeside
3. Havnens salg af grunde
4. Dige
5. Vedtægter
6. Veje og fællesarealer
7. Ordensregler
8. Stranden
9. Diverse

For andet år i træk har det ikke været muligt at afholde vores generalforsamling efter vedtægterne bestemmelse om afholdelse i andet kvartal. Coronaen har umuliggjort forsamling indtil nu. Lad os håbe, det er sidste gang, vi må fravige vedtægterne.

### 1. Medlemstal

Efter afslutningen af Havnens grundsalg er der nu kun 3 grunde, der ikke er medlemmer af foreningen. Det drejer sig om lejere, der er på gammel kontrakt og derfor ikke forpligtet til medlemskab. Vi har derfor 158 parceller i 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 29. september 2020 har vi udsendt 8 orienteringsbreve. Året før udsendte vi 13 orienteringsbreve, men det var også ekstraordinært mange, især i forbindelse med Havnens grundsalg og brolukningen.

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

### 3. Havnens salg af grunde

Et langt kapitel har nu fundet sin afslutning.

Frem til 2010 afviste Havnen enhver tanke om salg af grundene på Lungshave og andre steder i Karrebæksminde. Herefter besluttede Havnen at tilbyde grundejerne at købe grundene, men til nogle

priser som langt de fleste lejere fandt skudt helt ved siden af. Kun 9 af de 161 grunde blev solgt i denne første fase. Frem til 2018 blev yderligere 4-5 grunde solgt, men stadig under 10% af grundene var solgt, og bestyrelsen frarådede køb til de voldsomt opskruede priser.

Årets store nyhed i 2019 var Havnens udmelding om, at den nu var indstillet på at sælge de lejede grunde ikke billigt, men til langt mere rimelige priser end dem, der blev fastsat i 2011. I forhold til de tilbudte priser i 2011 blev priserne reduceret med typisk 40-50%.

Fristen for accept af købstilbuddet var oprindeligt 30. april 2020, men den blev forlænget flere gange pga. corona-krisen og endte med at blive den 31. marts 2021. Bestyrelsen havde skønnet, at ca. 75% af lejerne ville købe, men det blev faktisk til over 90%. Kun 12 lejere ønskede ikke at købe, heraf 3 lejere på gammel kontrakt – lejere uden pligt til at være medlem hos os.

Havnen sendte de 12 ikke solgte grunde i udbud til en minimumspris på 5,1 mio. kr., hvilket svarede til summen af de tilbudte priser til lejerne. Resultatet blev, at grundene blev solgt for godt en million over minimumsprisen til Ejendomsanpartsselskabet Kratmosehøj i Vedbæk. Selskabets direktør Preben Hydeskov havde givet tilsagn om at deltage i generalforsamlingen og efterfølgende mødes med de 9 lejere, der er medlemmer af vores forening, men er blevet forhindret i at deltage. Det bliver så desværre ikke muligt.

Ifølge lejekontrakten kan den nye ejer af de udlejede grunde tidligst opsige lejerne til fraflytning den 31.12.2049 – samme opsigelsesfrist som Havnen havde, da den var ejer af grundene.

Grundsølget har skæppet godt i havnekassen, der blev godt 75 mio. kr. større.

Grundejerforeningen og grundlejerforeningen blev lagt sammen i 2016. Fra at være en forening med langt flest lejere er foreningen nu en forening med langt flest ejere, men foreningen varetager naturligvis fortsat både ejeres og lejerers interesser.

#### 4. Dige

Det er nu 10 år siden, ønskerne om et digebyggeri første gang blev fremsat. Næstved Kommune blev med tiden involveret i planerne, og kommunen afholdt det første møde med interessenterne i 2017. På mødet var der tilslutning til at gå videre med planerne. Siden da har projektet gennemgået mange forandringer, og prisen er nu anslået til 35-40 mio. kr. Finansieringen foregår ved, at Næstved Kommune optager et lån, som over ejendomsskattebilletten skal tilbagebetales af interessenterne. Det vil i de næste mindst 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.

Projektet har været gennem flere høringsprocesser, og diverse hørings svar har medført justeringer. Senest har alle interessenter i deres e-Bokse modtaget projektbeskrivelse og udkast til vedtægter for det digelag, der meget snart skal etableres. Og helt snart bliver det alligevel ikke. Byggestart skulle være efterår 2021 eller januar 2022. Men nu har det vist sig, at kommunen havde overset en fuglebeskyttelse fra 1. februar, så projektet først kan starte i august/september 2022.

Vi har i Fællesudvalget for grundejerforeningerne på Lungshave og Enø drøftet udkastet til vedtægter. Vores forening gjorde kraftig indsigelse mod udkastets forslag til bestyrelsessammensætning, hvor der ikke var lagt op til egentlige valg af bestyrelsesmedlemmer, men i stedet ved udpegning fra udvalgte grundejerforeninger og veje. Det ville give et demokratisk underskud, og vi foreslog, at Fællesudvalget afgav et høringsvar, der lagde op til valg af bestyrelsesmedlemmer på generalforsamlingen, hvor det ikke var kandidaternes adresse, men deres kompetencer og interesse, der var afgørende. De tre foreninger, der var lagt op til at levere bestyrelsesmedlemmer, ville ikke støtte denne ændring, men det ville de 6 øvrige i Fællesudvalget. Høringsvaret fra de 6 grundejerforeninger førte til, at udkastet til vedtægter blev ændret, så valg til bestyrelsen foregår på generalforsamlingen efter almindelige foreningsretlige principper, hvor alle medlemmer og dermed bidragydere er valgbare. Det er vi naturligvis tilfredse med og synes også der skal være kandidater fra Lungshave, når der indkaldes til stiftende generalforsamling, som afholdes den 9. september. Indkaldelse er foretaget via e-Boks.

En af digelagets første opgaver vil være at sende projektet i udbud. Her lykkes det forhåbentlig at finde en entreprenør, der kan gennemføre arbejdet til en rimelig pris og en rimelig tidsfrist.

Vi ser gerne, at mindst en person fra vores område bliver medlem af bestyrelsen, og Kent Filt fra Lungsbæk 17 har stillet sig til rådighed. Vi opfordrer de af vores medlemmer, der ikke deltager i den stiftende generalforsamling om at give fuldmagt til mig, så jeg på deres vegne kan stemme på Kent. Både grundejer og husejer kan stemme, så hvis der er forskel, udfyldes to fuldmagter.

## 5. Vedtægter

Som nævnt havde vi oprindeligt både en ejer- og en lejerforening. Næstved Havn ønskede ikke at deltage i grundejerforeningen og overgav det i stedet lejerne at deltage i ejerforeningens arbejde og beslutninger. Derfor gav det god mening at sammenlægge de to foreninger. Det skete i 2016.

Efter Havnens salg af næsten alle grunde er situationen lidt ændret, idet nogle parceller nu har forskellige ejerne af grunden og huset på grunden. Da vi fortsat ønsker, at såvel ejere som lejere er medlemmer af vores forening, bliver det nødvendigt at justere vedtægterne, så hver parcel får to stemmer, en til grundejeren og en til husejeren – og to til de medlemmer, der både ejer grund og hus.

Bestyrelsen ville gerne kunne forelægge et forslag til vedtægter til behandling på denne generalforsamling, men der forhindrer vores nuværende vedtægter, som kræver, at forslag til ændring af vedtægter skal udsendes sammen med indkaldelsen. Og ved udsendelsen af indkaldelsen kendte vi ikke resultatet af Havnens udbud af restgrundene. Vi har så to muligheder, enten at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling eller at vente til den ordinære generalforsamling i maj 2022. Vi valgte det sidste.

## 6. Veje og fællesarealer

Vi har i nogle år 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, og at træerne i lunden beskæres i ulige år. Vi må konstatere, at der meget hurtigt efter regn opstår store huller i vejene, og at påfyldning af grus er et problem i relation til vejenes højde i forhold til grundene. Bestyrelsen arbejder i den forbindelse på alternative driftsløsninger for vedligeholdelse af vore veje – herunder også vores grønne områder samt vores lille skovlund. Vi er i den forbindelse i dialog med alternative udbydere af driftsløsninger, hvor vi bl.a. skeler til hvilke løsninger andre grundejerforeninger har valgt – eksempelvis Højboparken.

## 7. Ordensregler

Vi har udsendt et nyt forslag til ordensregler for vores område. Der er ikke så mange ændringer, men ikke mindst tiltag til bekæmpelse af rotteplagen er præciseret i udkastet. Under punktet eventuelt er der mulighed for at drøfte udkastet til ordensregler, så justeringer kan foretages, før de endelige ordensregler fastlægges.

Overholdelse af ordensreglernes bestemmelser om parkering er et tilbagevendende problem. Efter pres fra mange medlemmer besluttede bestyrelsen undtagelsesvist at "agere politi" i 2020. Det førte til mange sedler sat i bilruderne og til henvendelser til medlemmer, der ikke mente, at de skulle overholde reglerne om kun at parkere på egen grund. Kravet om overholdelse af ordensreglernes bestemmelser om parkering har desværre ført til verbale angreb på nogle af bestyrelsens medlemmer – og ikke ligefrem leveret på diplomatisk vis. Det er meget ubehageligt og helt urimeligt at angribe bestyrelsesmedlemmer, der udfører et frivilligt arbejde med baggrund i kraftige ønsker fremsat på en generalforsamling.

Senest har to medlemmer via advokater henvendt sig til vores forening for at kræve ret til at parkere på fællesarealer eller endog få overdraget et stykke af fællesarealet ved at få flyttet skellet. Det drejer sig om en grund på Lungskyst og en på Lungshave. I tilfældet på Lungskyst gav bestyrelsen en foreløbig 5-årig tilladelse til at anvende to parkeringspladser ud for et elskab, da der angiveligt skulle være en gammel aftale om dette. Nu har ejeren via en advokat ændret det til at være en hævdunden ret. Indtil videre har bestyrelsen selv sendt svar til advokaten, hvor kravet afvises. I sagen på Lungshave mener ejeren at have vundet hævdund til at parkere på fællesarealet. I denne sag har bestyrelsen fundet det nødvendigt at overdrage sagen til vores egen advokat med henblik på afvisning af kravet. Ærgerligt at skulle anvende foreningens ressourcer på advokatregninger.

Bestyrelsen er ikke indstillet på at overdrage arealer hverken med eller uden betaling. Vi har ikke for meget luft i området, og parkering på fællesarealer vil reducere den frie luft.

## 8. Stranden

Pr. 1. april 2020 overdrog Næstved Havn stranden – kaldet Enø Strand, selv om den ligger på Lungshave – til Næstved Kommune. Det er således kommunen, der står for rensning af stranden herunder fjernelse af tang. Og netop tangen har i nogle år givet store problemer. Da stranden jo anvendes af alle beboerne i området og af tusindvis af badegæster, har vi løbende drøftet problemet i Fællesudvalget og har rettet flere henvendelser til kommunen. Det er mit indtryk, at problemerne i år har været mindre end tidligere, men problemer er der stadig, så der er absolut plads til forbedringer.

I sommeren 2021 har vi også haft problemer på andre områder, nemlig med soundboxe på stranden og med den nye restauratør på Enø Grill og Steakhouse. På opfordring fra medlemmer har vi bedt soundboxejere dæmpe lydniveauet. Det har ikke alle været indstillet på, og det førte til, at vi bad politiet kigge forbi. Det har tilsyneladende hjulpet, så vi ikke herefter i større omfang har været generet af støjen.

Omkring problemerne ved udkørslen fra vores område har vi bedt Næstved Kommune som vejmyndighed sørge for, at der ikke opsættes møbler mv. på vejen. Kommunen har været i dialog med restauratøren, og det har delvist hjulpet, men er stadig ikke i orden.

I vinteren 20/21 udførte Næstved Kommune gravearbejde, der skulle fjerne invasive planter som rynket rose også benævnt hybenrose og andre invasive planter på stranden og efter aftale også på nogle af vores fællesarealer. Kommunens miljøfolk regner med, at strandens naturlige beplantning vil brede sig også til dele af vores fællesarealer, der er berørt.

## **9. Diverse**

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