

Grundejerforeningen Lungshave, generalforsamling den 16.04.2023 – formandens beretning

Beretningen vil indeholde følgende hovedpunkter:

1. Første generalforsamling efter nye vedtægter
2. Orienteringsbreve og hjemmeside
3. Dige
4. Veje og fællesarealer
5. Retssag
6. Ordensregler og fællesarealer
7. Renovation og rotter
8. Diverse

1. Første generalforsamling efter nye vedtægter

På sidste års generalforsamling blev vores vedtægter ændret. Den væsentligste årsag til ændringerne var det forhold, at foreningen omfatter både ejer og lejer. Under Havnens ejerskab var rettigheder mv. i relation til vores forening overdraget til lejerne.

Efter Havnens salg af alle grunde blev det nødvendigt at tage højde for, at nogle parceller har fælles grund- og husejer, mens andre parceller har én grundejer og en anden husejer. Både ejere og lejere er medlemmer af vores forening. De nye vedtægter medfører, at nogle medlemmer har to stemmer, nemlig dem der ejer både grund og hus, og andre har en stemme, nemlig dem der ejer enten grund eller hus. Det er årsagen til, at nogle i dag har fået udleveret en kulørt stemmeseddel med én stemme, og andre har fået en hvid stemmeseddel, der giver to stemmer

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 orienteringsbreve og på vores hjemmeside www.lungshave.dk. Der udsendes orienteringsbreve, når vi synes, der er noget relevant at informere om. Siden sidste generalforsamling den 3. april 2022 har vi udsendt 5 orienteringsbreve.

3. Dige

Kystsikringsprojektet for Enø har være undervejs i mere end 10 år. Nu er digerne bygget, og vi har været begunstiget af de højere magters venlighed, da vi nåede at få kystbeskyttelsen gennemført, før der skete ulykker i form af oversvømmelser.

Det nedsatte digelaug, der er valgt af beboerne på Lungshave og Enø, har arbejdet godt sammen med rådgivningsfirmaet Niras og Næstved Kommune.

Digelaugget og Niras udarbejdede licitationsmaterialet for det samlede kystsikringsprojekt, der efterfølgende blev fremsendt til 6 udvalgte entreprenører, der blev vurderet egnet til udførelse af projektet. Resultatet af udbuddet viste meget store forskelle i prisen for arbejdet udførelse. Det laveste bud lød på 25 mio. kr. ekskl. moms, og det dyreste lød på 42 mio. kr. ekskl. moms. Opgaven blev tildelt det lokale entreprenørfirma Holbøll, der her ved arbejdets afslutning har udført et særdeles tilfredsstillende arbejde.

Arbejdet blev påbegyndt den 1. september og skulle være afsluttet den 1. februar mod fjordsiden og den 1. april mod havet. Tidsfristerne er blevet overholdt, og arbejdet flot udført.

Det er grund- og husejerne i området, der skal betale for både opførelsen af digerne og den fremtidige drift. Vi var dog så privilegerede, at projektet modtog 7,6 mio. kr. fra statens kystsikringspulje. Prisen for opførelsen af diget holder stort set budgettet, men renteudviklingen har ikke været med os. Vi skal over ejendomsskattebilletten tilbagebetale lånet over 20 år, og hertil kommer den løbende vedligeholdelse af diget.

4. Veje og fællesarealer

På sidste års generalforsamling orienterede vi om, at bestyrelsen anbefalede anvendelse af knust asfalt til den gennemgribende reovering af vores veje. Vi skønnede, at det ville være den mest holdbare løsning, og så var den tilmed noget billigere end fortsat anvendelse af grus. Vi indgik derfor aftale med leverandøren, som udførte arbejdet i september.

Kvalitet og holdbarhed lever op til vores forventninger, og for første gang i mands minde har vi oplevet en vinter uden huller i vejene. Entreprenøren anvendte ikke alle de indkøbte 760 tons knust asfalt, så vi har en pæn portion at tære på til efterfølgende udlægning, faktisk 150 tons yderligere. Med den nye belægning forventer vi en lavere fremtidig vedligeholdelsesomkostning.

Vejprojektet blev finansieret dels ved et ekstra medlemskontingent på 1.000 kr., dels ved at tære på egenkapitalen. Det kommer kassereren ind på ved regnskabsafregningen.

Vi har ikke været tilfreds med det arbejde, vores hidtidige entreprenør har udført. Vi er derfor i gang med at finde en ny entreprenør til opgaven.

Som tidligere omtalt, har vi gennem Fællesudvalget forsøgt at få gjort noget ved sikkerheden for fodgængere på Lungskyst, på selve vejen og ved udkørslen. Det har ikke været muligt at få kommunen til at spille med. Måske kan de nye træbelagte stier over havdiget til stranden hjælpe. Men Fællesudvalget fortsætter bestræbelserne for bedre trafiksikkerhed.

5. Retssag

Vores forening blev sidste år stævnet af et af vores medlemmer, der mente at have vundet hævde på at parkere på et af vores fællesarealer. Via en advokat har medlemmet forud for stævningen anmodet om at kunne købe lidt af fællesarealet, så skellet kunne flyttes. Bestyrelsen mente, at vi i forvejen har et meget lille fællesareal, og at vi ikke kan undvære noget af det, lige som et salg af et stykke fællesareal til et medlem formentlig ville udløse mange tilsvarende ønsker. Derfor afviste

bestyrelsen ønsket. Det var medlemmet ikke tilfreds med og stævnedes foreningen for ad rettens vej at få medhold i, at der var vundet hævde på at parkere på fællesarealet. Hævde opnås, hvis man har optrådt retsstridigt i mere end 20 år.

Vi bad advokat Claus Kristiansen fra Dreist Storgaard om føre sagen for os. Retssagen blev berammet til den 11. november 2022. Resultatet blev, at foreningen vandt sagen med dommerens henvisning til Danske Lov 5.5.1. Sagsøgeren blev dømt til at betale 20.000 kr. i sagsomkostninger til vores forening. Det dækkedes desværre ikke vores omkostninger fuldt ud, og foreningen måtte selv betale 16.000 kr. i advokatomkostninger. Foreningen havde ikke en retshjælpsforsikring – det har vi nu.

6. Ordensregler og fællesarealer

Forud for denne generalforsamling har bestyrelsen ikke udsendt forslag til ændring af ordensreglerne for Lungshave. De gældende ordensregler blev drøftet på generalforsamlingen i september 2021. Det tilbagevendende problem er parkering uden for egen grund. Vi må derfor igen opfordre til, at ordensreglerne overholdes, så parkering alene finder sted inden for matriklens afgrænsning.

Et andet problem er, at nogle medlemmer med grunde ud til fællesarealerne anvender fællesarealet som oplagsplads eller legeredskaber eller andet. Det er naturligvis ikke i orden. Fællesarealerne skal give luft i området og være ryddede, og må derfor ikke plastres til med parkerede biler eller andet.

Ordensreglerne har også en bestemmelse om, at det er godt naboskab at træer og anden bevoksning ikke bliver så høje, at det generer naboerne. Også dette bedes respekteret.

7. Renovation og rotter

Næstved Kommune har tidligere oplyst, at vi fra i år ikke længere skal anvende sække, men i stedet et antal affaldsbeholdere på de enkelte parceller. Nu tyder alt på, at det ikke bliver i 2023, den nye ordning indføres. Emnet skal først behandles politisk, og det sker formentlig kort tid før sommerferien. De små veje og krav om fast underlag til de lukkede spande er en udfordring.

Omkring rotter har kommunens Team Affald oplyst, at kommunen modtager omtrent sammen antal anmeldelser som tidligere, og at rotteplage-bekæmperne oplyser, at der ikke er fokus på noget bestemt område. Ved indførelsen af lukkede renovationsspande forventes rotteproblemet at blive mindre, og det bliver det allerede nu, hvis fuglefodring undlades.

8. Diverse

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