

Grundejerforeningen Lungshave, generalforsamling den 03.04.2022 – formandens beretning

Beretningen vil indeholde følgende hovedpunkter:

1. Normal kadence for foreningens generalforsamlinger
2. Orienteringsbreve og hjemmeside
3. Dige
4. Vedtægter
5. Veje og fællesarealer
6. Retssag
7. Diverse

1. Normal kadence for generalforsamlinger

I 2020 og 2021 forhindrede Corona pandemien os i at afholde generalforsamlinger i henhold til vedtægternes bestemmelser om afholdelse i andet kvartal. Seneste generalforsamling blev afholdt den 5. september, altså for kun 7 måneder siden. Nu er vi igen kommet ind i den rigtige kadence og har i år valgt at holde generalforsamlingen tidligt i andet kvartal, da vi har et par punkter, der trænger sig på.

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, når vi synes, der er noget relevant at informere om

Siden sidste generalforsamling den 5. september 2021 har vi udsendt 4 orienteringsbreve.

3. Dige

Kystsikringsprojektet for Enø har være undervejs over en længere periode og er udført i et samarbejde mellem Næstved Kommune og Niras. Projektet er blevet fremlagt på borgerhøringer og efter endt frist for indsigelser, blev det samlede kystsikringsprojekt godkendt. Ansvarlig for projektets gennemførelse og fremtidig drift- og vedligeholdelse er digelauget, der består af en bestyrelse valgt af beboerne og grundejerne på Enø og Lungshave.

Digelauget og Niras har udarbejdet licitationsmateriale for det samlede kystsikringsprojekt der efterfølgende blev fremsendt til 6 udvalgte entreprenører, der er vurderet egnet til udførelse af projektet.

Den 22. marts kl. 12.15 mødtes digelauget og Niras med de 6 entreprenører, hvor alle fremsendte tilbud blev åbnet. Niras har herefter gennemført en detaljeret gennemgang af det bedste tilbud for at sikre fuld overensstemmelse mellem udbudsmateriale og entreprenørens tilbud.

Kontrakt med entreprenøren vil blive underskrevet i begyndelsen af april måned, som herefter har en periode på 2 måneder til udarbejdelse af en detailtidsplan.

Kystsikringsprojektet forventes påbegyndt i september måned med afslutning senest udgangen af marts 2023

4. Vedtægter

Vores forening blev stiftet i år 2000 som Grundlejerforeningen Lungshave. Frem til 2011 ville Næstved Havn ikke sælge grundene. Men det blev ændret, og lejerne blev tilbudt at købe grundene – dog til priser, der bevirkede, at kun ganske få købte grundene. I forbindelse med de første grundsalg i 2011 blev der stiftet en grundejerforening ved navn Grundejerforeningen Lungshave. Denne forening overtog veje og fællesarealer. Næstved Havn ønskede ikke som ejer at deltage i den nystiftede grundejerforening, selv om den ejede langt de fleste grunde. I stedet tilbød Havnen, at lejerne kunne indtage Havnens plads i foreningen. Herved blev lejerne reelt medlemmer af både grundejer- og grundlejerforeningen. Og ejerforeningens bestyrelse bestod af både ejere og lejere.

På generalforsamlinger den 28. maj 2016 og efter Havnens godkendelse besluttede de to foreninger enstemmigt at sammenlægge de to foreninger til en forening, nemlig Grundejer- og Grundlejerforeningen Lungshave.

Efter Havnens salg af næsten alle grunde er situationen ændret, idet nogle parceller nu har forskellige ejere af grunden og huset på grunden. Det gælder både de 9 restgrunde, som Havnen solgte til en investor og en del andre grunde. Da samme parcel kan have både en ejer og en lejer, og begge har pligt til at være medlem 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.

Dette medfører ændringer i vedtægternes

- § 2, så det fremgår, at både ejer og lejer er medlem
- § 8, så ejer og lejer har hver en stemme, og hvis det er samme person, har parcellen to stemmer

Samtidig foreslår bestyrelsen et par andre ændringer, nemlig

- §2 og § 5, stk.2, hvor begrebet associeret medlem udgår
- § 12 vedr. kontingent, hvor det foreslås, at kontingent alene opkræves hos grundejeren (der så eventuelt må afregne med husejeren). Endvidere foreslås en frist for betaling af

kontingent på 30 dage efter generalforsamlingen og et gebyr på 100 kr. pr. gang, der må rykkes for betaling

5. Veje og fællesarealer

Gennem mange år har vi haft store problemer med vores vejes tilstand. Selv efter reparation med fyldning af huller, så opstår der straks nye huller, så snart der kommer bare mindre mængder regn.

Vi må konstatere, at en større reovering er nødvendig, hvis vi skal komme problemet til livs. Fortsat løsning med månedlige lapperier er ikke tilstrækkelig. Vi skal til bunds i vejene og få skabt et solidt fundament - en såkaldt vejkasse. Vi har derfor indhentet to tilbud på reovering.

Bestyrelsen blev positivt overrasket over prisen, faktisk lå begge tilbud under det forventede. Bestyrelsens anbefaling er, at vi forsøger at få tilladelse til at anvende knust asfalt som vejbelægning. Det giver en stærkere vej end stabilgrus, det støver mindre, og så er det markant billigere.

En sådan reovering er naturligvis kostbar, men efter bestyrelsens mening nødvendig. Prisen overstiger langt vores likvide beholdning. Derfor vil kassereren om lidt foreslå en stigning af kontingentet for 2022 til 2.000 kr. I mange år har kontingentet ligget på 950 kr., så der er tale om lidt over en fordobling. Når vi foreslår at sætte kontingentet op i år, er det dels for at få løst vejproblemerne hurtigt, dels fordi 2022 er sidste år uden bidraget til digebyggeriet. Så vi kan sige, at stigningen i den samlede økonomiske byrde starter et år før, det ellers ville være tilfældet. Til gengæld regner vi med at kunne vende tilbage til nogenlunde det gamle kontingentniveau, der dog nok skal korrigeres med prisudviklingen.

Hvis vi får tilladelse til knust asfalt, vil hele reoveringen kunne gennemføres nu. Hvis vi ikke får tilladelsen, vil vi udskyde en del af projektet til senere.

6. Retssag

Vores forening er blevet stævnet af et af vores medlemmer, der mener at have vundet hævde på at parkere på et af vores fællesarealer. Via en advokat har medlemmet bedt om at få flyttet skellet, så foreningen afgiver en del af fællesarealet.

Bestyrelsen mener, at vi i forvejen har et meget lille fællesareal, og at vi ikke kan undvære noget af det. Derfor afviste vi ønsket. Det var medlemmet ikke tilfreds med og har derfor stævnet foreningen for ad rettens vej at få ret til at parkere på fællesarealet. Hævd opnås, hvis man har optrådt retsstridigt i mere end 20 år, og så længe har vi ikke ejet fællesarealerne – dem fik vi først tilskødet fra Næstved Havn i 2012.

Vi har bedt advokat Claus Kristiansen fra Dreist Storgaard føre sagen for os. Retssagen er berammet til den 11. november 2022.

7. Trafiksikkerhed og stranden

På flere generalforsamlinger har vi drøftet de usikre trafikale forhold ved udkørslen fra området, ikke mindst set i lyset af de mange børn der går og løber mellem Enø Spisehus og stranden. Vi har bedt Næstved Kommune som vejmyndighed om at sikre området. Svaret fra kommunen er, at der ikke er sket ulykker på stedet, og derfor vil kommunen intet foretage sig. Det samme argument anvendte kommunen i mange år for ikke at sikre cyklister på Enø Kystvej. Dette sker dog alligevel nu ved etablering af en 2+1 vej – ikke mindst efter pres fra Fællesudvalget. Argumentet med at der skal ske en ulykke ved vores udkørsel, før der gøres noget, er vanskeligt at forstå, så vi opgiver ikke kampen for at få mere sikre forhold, **før** der sker en ulykke.

Der blev også stillet forslag om at vende trafikretningen, så indkørsel skete ved Enø Spisehus. Dette forslag er bestyrelsen ikke gået videre med, da den ikke vurderer, det vil forbedre forholdene.

Vi har henvendt os til Næstved Kommune med et forslag om, at kommunen etablerer en gangsti mellem Lungskyst og stranden. Dette forslag har kommunen afvist.

Et tilbagevendende problem er strandrensning. Dette forhold er placeret i Fællesudvalget, da rensning vedrører alle i området. Om der sker forbedringer ved vi ikke, da det ikke har været strandsæson siden sidste generalforsamling i september.

Formanden for Fællesudvalget, Jette Johnsen, har rettet henvendelse til det relevante udvalg i Næstved Kommune vedr. bløde trafikanter ved og omkring Enø Strand og samspil mellem grundejerforeninger og turisterhvervet samt rensning af tang på Enø Strand.

8. Diverse

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

En særlig tak til Per Ourø, der nu har valgt at udtræde af bestyrelsen. Per har været bestyrelsesmedlem i den sammenlagte forening siden starten i 2016, og før sammenlægningen var Per formand i grundejerforeningen. Per har med sin grundighed og ordentlighed gjort et stort stykke arbejde for vores fællesskab og for det store fællesskab som vores medlem i bestyrelsen for Fællesudvalget.