

Grundejerforeningen Lungshave, generalforsamling den 14.05. 2017 – formandens beretning

2016 var det første leveår for den sammenlagte ejer- og lejerforening Lungshave. Lad det være sagt straks: Bestyrelsen synes, at sammenlægningen helt har svaret til vores forventninger om, at sammenlægningen var det rigtige. Vi har da heller ikke hørt medlemmer sige det modsatte.

Beretningen vil indeholde følgende hovedpunkter:

1. Medlemstal
2. Orienteringsbreve og hjemmeside
3. Offentlige grundværdier og ejendomsskat
4. Lokalplan
5. Dige
6. Veje og fællesarealer
7. Affaldsordning og fibernet
8. Diverse.

1. Medlemstal

Heller ikke i 2016 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 8 lejere på gammel kontrakt og ikke medlem af vores forening, så vi i alt er 153 medlemmer af vores forening, 140 lejede og 13 ejede grunde.

2. Orienteringsbreve

Det ligger bestyrelsen meget på sinde kontinuerligt at holde medlemmerne orienteret om, hvad der sker i vores forening og i vores område. Orienteringen foretager vi gennem de orienteringsbreve, der udsendes, når vi synes, der er noget relevant at informere om.

Siden etableringen af den sammenlagte forening for et år siden har vi udsendt fem orienteringsbreve. Vi udsender brevene pr. mail. Til de 18 medlemmer, der ikke har en mailadresse, lægges orienteringsbrevene i postkasserne i sommerhuset. Det betyder, at vi ikke mere har udgifter til porto ved orientering af medlemmerne.

I slutningen af 2016 fik vi etableret en hjemmeside. Vi håber, medlemmerne har besøgt hjemmesiden www.lungshave.dk. Den indeholder faste data som vedtægter, ordensregler, lokalplan, forholdsregler ved højvande og links til relevante hjemmesider. Vores hjemmeside opdateres løbende med orienteringsbreve, referater fra bestyrelsesmøder, møder i fællesudvalget for ejerforeningerne på Enø. Vi modtager gerne forslag til forbedringer af siden.

3. Offentlige grundværdier og ejendomsskat

I december 2016 fik de lejere, der via Danske Ejendomsforvaltning havde klaget over grundværdierne, afgørelsen fra Skatteankenævnet. De fleste af vores medlemmer, men ikke alle har gennem de sidste par måneder fået tilbagebetaling af for meget betalt ejendomsskat. I relation til ejendomsskat kan vores medlemmer opdeles i tre grupper, nemlig

1. Ejerne (de 13, der har købt deres grunde):

Ejerne har ikke klaget over vurderingerne, men fik deres grundværdier nedsat med 33,3% med virkning fra 2014. Ejerne skal derfor ikke have tilbagebetaling fra SKAT.

2. Hovedgruppen af lejere: På lejernes vegne klagede vores rådgiver Dansk Ejendomsformidling over 2012-vurderingerne. Disse lejere havde ligesom ejerne fået nedsat grundværdierne med 33,3% i 2011-vurderingerne, som var grundlaget for ejendomsskatten i 2012 og 2013. I forbindelse med klagen over 2012-vurderingen førte SKAT vurderingerne tilbage til de høje vurderinger. Ejendomsskatten beregnes af grundværdiskatteloftet, som nu var sat ned i forhold til de tidligere grundværdiskatteloftet. Loftet stiger hvert år med ca. 7%, og det har givet stigende ejendomsskatter i 2015, 2016 og 2017. Nu, hvor grundværdierne er nedsat til niveauet før klagerne, får lejerne for meget betalt ejendomsskat tilbage. Tilbagebetalingen beregnes ud fra forskellen mellem grundværdiskatteloftet og den nye lavere vurdering. SKAT udbetaler for meget betalt ejendomsskat med tillæg af renter til Næstved Havn, der så sender refusionen videre til lejerne. Havnen behandler først de grunde, der ikke har skiftet lejer i perioden og herefter grunde med nye lejere. Her skal der ske en fordeling mellem ejerne af husene.

3. En mindre gruppe af lejere: Lejere med konstateret forurening fik ikke tilbageført nedsættelsen af grundværdierne og har derfor ikke fået en ny nedsættelse. De skal derfor ikke have tilbagebetalt ejendomsskat.

Indviklet? Ja, det må vi nok erkende. I forbindelse med debatten om beretningen er der mulighed for uddybninger og ekstra forklaringer.

I forbindelse med afslutningen af klagesagen har vi modtaget en faktura fra Dansk Ejendomsforvaltning på kr. 221.415. Beregningen tager udgangspunkt i den nye vurdering sammenholdt med den vurdering, der var før nedsættelserne af 2011-vurderingerne. Herved kommer firmaet frem til en besparelse, lejerne ikke har oplevet – og nok heller ikke ville komme til at opleve.

Bestyrelsen har derfor valgt ikke at betale fakturaen. Vi mener nemlig ikke, at firmaets arbejde har ført til større nedsættelser end dem, vi under alle omstændigheder ville have fået, hvis der ikke var klaget over vurderingerne. Aftalen med Dansk Ejendomsforvaltning indeholder en bestemmelse om no-cure-no-pay.

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 bliver mindre, udbetales det overskydende beløb til lejerne. Der bliver derfor uanset tvisten med Dansk Ejendomsforvaltning ikke tale om yderligere kontingentopkrævninger. Differencen mellem de 260.000 kr. og den faktiske betaling til Dansk Ejendomsforvaltning kommer lejerne til gode, da det er dem, der har indbetalt ekstra kontingent til sagen.

4. Lokalplan

Efter en temmelig lang proces vedtog Næstved Byråd den 25. april 2017 en ny lokalplan for sommerhusområderne i Karrebæksminde.

Vores forening har i lighed med de øvrige ejerforeninger været inddraget i tilblivelsen. Det har været en god proces, hvor vi har følt stor interesse fra kommunens side for at lytte til vores bemærkninger. Det er da også sket i stort omfang, og det er vi glade for. De vigtigste ting for os har været at bevare områdets nuværende miljø med sommerhuse på små grunde og at sikre mulighederne for ombygninger til tilbygninger. Vi arbejdede særlig meget for, at få hævet definitionen af små grunde fra 9 meters bredde til 10 meter. Og det lykkedes, så afstandskravene til skel i rimeligt omfang muliggør byggeri.

Lokalplanen indeholder også administrationsgrundlaget for de fremtidige bebyggelser i området – både nybyggeri og ombygninger. Det har der været et stort behov for, så det er med tilfredshed, vi nu har fået klare regler. Hidtil har området været præget af en mængde dispensationer for at gøre det muligt at bygge på de små grunde, vores område er karakteriseret ved. Dispensationer kan også blive givet fremover, men det vil være undtagelsen, at det sker.

Med den nye lokalplan tegnes der en streg i sandet. Den nye plan vil ikke medføre krav om ændringer i det eksisterende byggeri, men fremtidige byggetilladelser vil blive givet på grundlag af den nye plan.

Selve indholdet af lokalplanen har vi løbende orienteret om i orienteringsbrevene.

Ifølge kommunens oprindelige tidsplan skulle lokalplanen have været færdig i begyndelsen af 2016. Det nåede kommunen ikke. Med nogen forsinkelse blev lokalplanen endelig godkendt af Næstved Byråd den 25. april 2017.

5. Dige

Der har gennem de senere år være mere og mere fokus på behovet for at sikre Lungshave og Enø mod risikoen for oversvømmelser. Størst har bekymringen været omkring truslen fra fjordsiden, men også diget mod Smålandshavet har der været ønsker om at forhøje med 40 cm til 2,20 meter.

Efter en række analyser, et borgermøde og drøftelser med ejerforeningerne samt en anbefaling fra Kystdirektoratet er resultatet blevet, at interessenterne – herunder os selv – har sagt OK til dige-byggerierne. Det er Næstved Kommune, der skal stå for selve byggeriet, og byrådet har i februar 2017 besluttet at sætte processen i gang.

I orienteringsbrevet fra 16.01.2017 har vi redegjort for tidsplanen, der i korthed går ud på, at detailprojektet sendes i høring omkring nytåret 2018, hvorefter projektet sendes til høring hos interessenterne. Kystdirektoratet skal så ind over sagen og udarbejde VVM. Hvis alt går efter planen, sættes arbejdet i gang i 2020 og afsluttet i 2021.

Prisen for projektet anslås at blive ca. 15 mio. kr., heraf 0,5 mio. kr. til forhøjelsen af diget mod Smålandshavet. Det er interessenterne, der skal betale for digerne, og hvem interessenterne er, fastlægges af kommunen, der også fordeler udgiften mellem interessenterne. Det er klart, at vi i Lungshave er interessenter, så vi kommer til at bidrage økonomisk. Et overslag kunne være 20.000 kr. pr. parcel, som kan betales over ejendomsskatten de følgende 20 år. Vi vil i bestyrelsen have særlig fokus på Næstved Havns bidrag som grundejer. Havnen mener ikke, den skal bidrage, men vi har den opfattelse, at en grund, der ikke er truet af oversvømmelse, har en højere værdi end en grund, der er truet.

6. Veje og fællesarealer

I perioden frem til 1. oktober 2016 har HRJ Service stået for vedligeholdelse af veje og fællesarealer. Det har HJR – eller i daglig tale Hans Enø – udført til vores fulde tilfredshed. Bestyrelsen fandt det rigtigt at udbyde opgaven til tre potentielle leverandører.

Efter modtagelse af tilbuddene valgte bestyrelsen HedeDanmark som leverandør fra 1. april 2017. Med de samme ydelser ligger der i den nye aftale en betydelig besparelse. HedeDanmark står i forvejen for det 3-

årige projekt med beskæring af den lille lund. Kontrakten med HedeDanmark løber i første omgang et halvt år, hvorefter udførelsen evalueres.

Desværre fik vi en uheldig start med den nye leverandør. Vejene var i en så elendig forfatning, at vi måtte bede HedeDanmark lave den første opretning i slutningen af marts, altså forud for kontraktperioden. Kvaliteten af opretningen var ikke god nok, og vi modtog i bestyrelsen en række berettigede klager. Det førte til en behandling med kraftigere maskineri og kraftigt forbedrede veje. Vi håber, det holder – og både bestyrelsen og HedeDanmark er meget optaget af, at vejene holdes i en rimelig stand.

7. Affaldsordning og fibernet

Fra 2018 skal vi have en nye affaldsordning med mere sortering af affaldet. Det er en ny ordning, der gælder for hele Næstved Kommune. Den øgede sortering med store affaldscontainere kan give udfordringer på vores små grunde. Vi skal også være opmærksomme på de nye beholderes udseende. Vi arbejder sammen med de øvrige grundforeninger i Fællesudvalget for at finde de bedst mulige løsninger, og vi har bedt Næstved Kommune om et møde om sagen og også gerne et borgermøde.

I regi af Fællesudvalget har der også været en præsentation af et muligt fibernet i området. Det er firmaet Fibia under SEAS-NVE, der har fremlagt tankerne. Prisen for en fiberboks vil være 2.000 kr. pr. hus. Den månedlige pris for internet er 200 kr. og for både internet og TV er den 300 kr. Den månedlige pris i pauseperioder er 50 kr. Hvis projektet skal realiseres, skal der være en pæn interesse for det, og i den anledning søger Fibia ambassadører. Vi hører gerne om interessen blandt vores medlemmer.

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.

En særlig tak til Erik Høi, der i februar valgte at udtræde af bestyrelsen af personlige årsager. Erik har været kasserer siden 2010, og det er der faktisk et betydeligt arbejde med. I bestyrelsen har vi haft fornøjelsen af Eriks lune og store indsigt. Der skal derfor lyde en stor tak til Erik for hans indsats, og vi vil sørge for, at han får nogle gode flasker som tak for indsatsen i de syv år.