

Grundejerforeningen Lungshave

Formandens beretning på generalforsamling

Den 10. maj 2026

Beretningen vil indeholde følgende hovedpunkter:

1. Orienteringsbreve og hjemmeside
2. Dige og kystsikring
3. Overfladevand
4. Veje og fællesarealer
5. Trafik på Lungshave og Enø
6. Et tilbageblik

1. Orienteringsbreve og hjemmeside

Bestyrelsen prioriterer information til medlemmerne meget højt – orientering om, hvad der sker i vores forening og om, hvad der rører sig i Karrebæksminde-området. Informationen 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 års generalforsamling har vi udsendt fire orienteringsbreve.

Vores hjemmeside bliver løbende moderniseret og forenklet og fremstår i dag meget brugervenligt med en mængde gode informationer og links. Blandt andet indeholder hjemmesiden

- De seneste års orienteringsbreve
- Referater fra bestyrelsesmøder og generalforsamlinger
- Referater fra møder i Fællesudvalget
- Diverse relevante links, herunder link til Fællesudvalgets nye hjemmeside

Vi håber, vores hjemmeside bliver flittigt anvendt af medlemmerne.

2. Dige og kystsikring

Det er nu tre år siden opførelsen af diget blev afsluttet. Arbejdet med diget og kystsikringen blev afsluttet - efter 10 års forberedelse. Diget giver tryghed mod vandindtrængning fra Smålandshavet og Karrebæk Fjord, ikke mindst i vores område, som ligger meget lavt.

Diget har dog også medført nogle problemer. Hurtigt efter digets indvielse blev vi ramt af tre ret voldsomme sandstorme til stor gene for sommerhusene, og 1/3 af sandet blev skyllet tilbage til havet. Diget virkede som en affyringsrampe for sandet. Problemerne skulle afhjælpes af 25.000 plantede hjelme, der dog naturligvis skulle have tid til at vokse sig store. Derfor blev der opsat snehegn, som medførte en række vittigheder. Men det hjalp og hegnet kunne fjernes i vinteren 25/26 efter hjelmenes vokseværk. Igen i foråret 2026 har vi haft sandstorme til stor gene for husene ved stranden, så problemet er endnu ikke løst.

Foranstaltningerne mod sandfygning har så bevirket at diget på en strækning på 2-300 meter fra Lungskyst er vokset temmelig kraftigt i højden til gene for sommerhusejerne i dette område. Det er Næstved Kommune, der er ansvarlig for digehøjden, og vi er i dialog med kommunen om at få gjort det, vi kan kalde anden digerække, ikke selve diget - lavere.

Digelaugets står for drift og vedligeholdelse af diget. Efter en turbulent start er der nu ro om bestyrelsens arbejde for det fællesskab som diget udgør. Tonen fra nogle af den godt 1.500 medlemmer har ikke altid været rimelig og fair over for den bestyrelse, der udfører et frivilligt stykke arbejde. Men som nævnt, er der nu heldigvis nogenlunde ro, en på den kommende generalforsamling i juni skal der for femte gang på 2-3 år vælges en ny formand. Der skal lyde en tak til digelaugets bestyrelse for dens indsats.

3. Overfladevand

Lige som vi troede, vi var sikret mod uønsket vand, fik vi nye og store problemer. Denne gang i form af overfladevand. Det virker som om 100 års hændelser sker hvert femte år. Den 22.-23. juli fik vores område næsten 180 mm regn på 36 timer. Det fik grundvandet til at stige voldsomt, og kloakkerne kunne ikke tage de enorme mængder vand. Resultatet blev en hel del oversvømmede huse.

Oversvømmelserne ramte ikke kun i vores område, men også store dele af Enø blev ramt – både højt og lavt beliggende områder. Der er tale om et stort, fælles problem for Lungshave og Enø. Det er derfor fornuftigt at inddrage alle berørte grundejerforeninger i Fællesudvalget, der består af 12 grundejerforeninger i området.

Fællesudvalget nedsatte en arbejdsgruppe, der har til formål at gå i dialog med Næstved Kommune, NK-Forsyning og Envafor for at finde løsninger til tackling af fremtidige voldsomme regnmængder. De første møder har været afholdt, og sagen blev behandlet i Næstved Byråd, der den 28. april. Kommunen går ind i projektet efter vandløbslovens §16. Kommunen vil fremme projektet vedr. overfladevand og overtage styring og fremdrift, herunder finansiere forundersøgelser mv.

Ligesom det var tilfældet med diget, bliver det de berørte grunde, der skal betale for projektet. Kommunen kan – ligesom ved diget – yde lånegaranti, og det vil gøre lånoptagelsen billigere. Alle berørte grundejerforeninger, altså også vores, bakker op om projektet. Hvad prisen bliver, hvem der bliver omfattet og fordelingen af udgiften kan der endnu ikke siges noget om.

For vores bestyrelse har beskyttelsen mod fremtidige kraftige regnskyl naturligvis fyldt meget. Da bestyrelsens faglige kompetencer er begrænsede, har vi bedt om assistance fra en specialist, nemlig Jens Nikolajsen, der selv har hus på Enø og via sine opgaver i Enø Pumpelaug har et indgående kendskab til dræn, pumper og kloakker mv. Jens er også medlem af den nedsatte arbejdsgruppe, og han har lovet fortsat at vejlede og orientere os om sagen. Vi havde stor nytte af at have Jens som deltager i vores bestyrelsesmøde i januar.

I vores område findes der ikke dræn, og vi er ikke tilsluttet Enø Pumpelaug, som spiller en stor rolle i det kommende projekt, men Lungshave er sammen med Vesterhave omfattet af projektet.

Efterhånden som projektet skrider frem vil vi orientere om det i vores orienteringsbreve og på vores hjemmeside.

Der vil blive udarbejdet en lille pjece med oplysninger om, hvad vi selv kan gøre, og her bliver vigtigheden af ikke at lede regnvand ud i kloakkerne fremhævet som hastende. NK-Forsyning har i øvrigt igangsat et

kontrolarbejde på Enø og senere Lungshave for at få uønsket vand bort fra kloaksystemet, der ikke er dimensioneret til regnvand, og heller ikke bliver det.

4. Veje og fællesarealer

Det er nu fire år siden, vi fik udskiftet vejenes tidligere grusbelægning med knust asfalt. Det har vist sig at være en god beslutning, da vi har langt færre huller og dermed reparationer. Selv de store regnmængder sidste år førte kun til få huller og reparationer. Den lange vinter har dog givet for lidt bund og for mange huller. For nylig fik vi derfor foretaget en lidt større opretning af "hovedfærdselsåren" fra Enø Kystvej via Lungshave til Café Kyst. Bestyrelsens "vejmand", Jes Pærregaard, vurderer, at den store renovering herefter ikke ligger lige for, men vi skal naturligvis sikre at have økonomi til den, når den kommer.

Vi har gennem flere år – og med assistance fra Fællesudvalget – arbejdet for at få kommunen til at anlægge en gangsti til fodgængere, barnevogne og rollatorer, på strandsiden af de første 3-400 meter fra Café Kyst. Der opstår jævnligt farlige situationer med blandingen af biler, fodgængere, barnevogne mv., men desværre er det ikke lykkedes at få kommunen med på ideen.

For at få mere plads på vej- og fodgængerarealet på Lungskyst nærmest udkørslen har vi rykket stenene længere ud mod stranden.

Vedrørende fællesarealer har vi fået kommunen til at fjerne den meget kraftige havtornvækst ud for det yderste Lungsgab mod stranden – i øvrigt et areal, der ejes af kommunen.

5. Trafik på Lungshave og Enø

Med det stigende antal sommerhuse på Enø og med udsigt til endnu flere på Gerbredgård og over for De Hvide Svaner, bliver de i forvejen pressede og farlige trafikforhold endnu mere udfordrede. Fællesudvalget har i lang tid anmodet kommunen om foranstaltninger til forbedring af sikkerheden og fremkommeligheden.

Det er et politisk ønske at fremme turismen, og kommunen har udarbejdet en tids- og handlingsplan for turisme i Karrebæksminde med anvendelse af eksterne konsulenter. Der lægges op til politisk godkendelse af handlingsplanen i december, Fællesudvalget har i høringsfasen udtrykt bekymring for områdets kapacitet til øget turisme.

6. Et tilbageblik

Som det er fremgået af indkaldelsen til denne generalforsamling, har jeg efter 16 år som formand for vores forening besluttet, at tiden er inde til at stoppe nu. Denne beretning er derfor den sidste fra min side. Jeg synes derfor det vil være passende at foretage et par nedslag i de forgangne 16 år. Jeg skal nok gøre det kort:

- Foreningen blev stiftet i år 2000 som en lejerforening, idet Næstved Havn ejede alle 162 grunde. Jeg blev derfor i 2010 formand for en grundlejerforening. 2010 var netop det år, hvor Næstved Havn gav lejerne mulighed for at købe deres grunde
- I 2011 fik vi et kollektivt chok da vi så Havnens salgspriser. Vi frarådede lejerne at købe til de høje priser, og kun 9 gjorde det. Havnen etablerede så en grundejerforening for de 9 nye ejere og Havnen, som dog overdrog deres medlemskab til lejerne
- Og så i 2011 blev der konstateret forurening på ca. ¼ af områdets grunde. Også det førte til mange armlægnings med Havnen
- Den lave interesse for køb fik Havnen til at lægge pres på lejerne ved at forkorte den aftalte lejeperiode. Vores forening satte en advokat på opgaven, og ændringen blev frafaldet

- Næste chok blev nye grundvurderinger med voldsom stigning i grundskylden til følge. Vi kontaktede bl.a. den daværende skatteminister Troels Lund Poulsen, og Vurderingsankenævnet, og skatten blev reduceret med 33%
- I 2013 krævede Havnen en ny lejeaftale med bl.a. en forhøjelse af lejen på 25% og aflevering af grund og hus til Havnen efter 30 år På et medlemsmøde blev det godkendt at søge assistance hos en ekspert på dette juridiske område, en advokat fra Odense. Efter mange forhandlinger frafaldt Havnen kravene, og de hidtidige lejekontrakter kunne fortsætte
- I 2016 blev det besluttet at sammenlægge ejer- og lejerforeningerne til den nuværende forening
- I 2017 fik Havnen en ny bestyrelsesformand, og den havnedirektør, vi i den grad var frustrerede over, blev fyret. I samarbejde med en lokal ejendomsmægler blev der fastsat nye salgspriser for grundene. De var ca. 45% lavere end de oprindelige, og det førte til, at kun 12 af de 162 grunde fortsat var lejede
- 2017 var også året, hvor vores område og naboområdet Enø Strand fik en ny lokalplan. Vi deltog aktivt i arbejdet og fik nogle vigtige ønsker inddraget. Den nye lokalplan førte også til, at alt byggeri udført før 2017 blev godkendt af kommunen
- De mere realistiske købspriser på grundene og det forhold, at næsten alle lejere købte deres grunde førte til mere rolige forhold, som siden har gjort livet lettere for bestyrelsen. Men opførelsen af diget og nu et kommende projekt med overfladevand holder den fortsat beskæftiget

I alle årene som formand har jeg været privilegeret af at være med i en bestyrelse med meget engagerede og arbejdsvillige bestyrelsesmedlemmer. Ingen har sagt nej til at påtage sig opgaver, og fremmødet til bestyrelsesmøderne har været tæt på 100%. Roserne gælder naturligvis også den nuværende bestyrelse.