

# GRUNDEJERFORENINGEN ”LUNDEGÅRD”

Bestyrelsen – v. formand Benny Agergaard  
[grundejerforening@lundegaard4736.dk](mailto:grundejerforening@lundegaard4736.dk)

## Beretning til generalforsamlingen den 12. juni 2022

### **Bestyrelsen**

Tillad mig at starte med at omtale en mere usynlig del af bestyrelsesarbejdet. Sidste års generalforsamling gav både ny formand, flere nye bestyrelsesmedlemmer og justeringer i bestyrelsens arbejdsfordeling. Det tog lidt tid at komme på plads internt og længere tid eksternt, herunder foreningens bankkonti. Vi er med på at bankernes hvidvask-regler kræver god dokumentation og måske ekstra arbejdsgange, men i forhold til et par leverandører måtte vi trække på foreningens good will inden de nye adgange til banken og betalingerne var på plads.

Med ønske om at prioritere sin tid anderledes valgte Rikke-Britt Christensen i slutningen af 2021 at udtræde af bestyrelsens arbejde. Tak til Rikke for indsatsen i bestyrelsen gennem en årrække.

Vi måtte hidkalde bestyrelsens 2. suppleant Mikkel Poulsen, idet 1. suppleant Lis Jesager ikke havde mulighed for at indtræde i bestyrelsen.

Bestyrelsen har i alt afholdt 7 møder siden sidste års generalforsamling.

### **Vej-forslag**

På generalforsamlingen i 2021 blev det, på baggrund af et medlemsforslag, besluttet at Bestyrelsen indhenter tilbud på flere typer vejbelægninger (asfalt, grus, andre typer) på alle foreningens navngivne veje.

Som det fremgår sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, foreligger der et oplæg fra bestyrelsen på flere typer vejbelægning. Bestyrelsens har haft en længere drøftelse af fordele og ulemper ved de enkelte typer belægning og søgt at afveje den enkelte løsning i forhold til blandt andet støv, etablerings- og driftsomkostninger og den kendsgerning af vi er i et sommerhusområde.

Oplægget til generalforsamlingen er suppleret af bestyrelsens anbefaling af forslag D. Dette forslag fastholder på den ene side fastholder en grus-løsning og samtidig at der på den anden side foretages en egentlig opretning af vejene i samme omgang. Det skal bemærkes at bestyrelsen vurderer at der under alle omstændigheder skal etableres en anden løsning til bakken på Mejsesvinget. Her kræver trafik og afledning af vand/regnvand en anden løsning end de jævne strækninger som ellers karakteriserer foreningens veje.

Undervejs i arbejdet har bestyrelsen oplevet at markedet for asfalt og entreprenørydelser er ændret markant og at tilbuddenes gyldighed også er blevet meget kortere. Oplægget angiver således niveauforskelle mellem de forskellige løsninger, men kan ikke tages som udtryk for gældende tilbud. Under hensyntagen til generalforsamlingens beslutninger skal der derfor indhentes nye priser inden arbejde kan sættes i gang.

Selvom foreningen har en rimelig god økonomi, så lægger bestyrelsen op til en kontingentstigning i nogle år for at omsætte bestyrelsens forslag i handling. Beslutter generalforsamlingen andre og måske dyrere vej-forslag, forestiller bestyrelsen sig at det må finansieres efter en mere eller mindre tilsvarende model.

### **Et indeklemmt fællesareal**

Bestyrelsen har også valgt at følge op på en diskussion på sidste års generalforsamling om et indeklemmt fællesareal på ca. 350 kvm. mellem Lundegårdsvej og Spurvebakken.

I marts måned indbød Bestyrelsen således de 7 medlemmer der har grunde der støder op til det omtalte areal til en nærmere drøftelse af interesse, muligheder og andre hensyn omkring arealet. Bestyrelsen lagde op til at en mulig løsning burde baseres på accept af alle 7 – og samtidig med en viden om at en løsning ville kræve et kvalificeret flertal på generalforsamling

Mødet var præget af dialog og en konstruktiv ånd – og der fremkom på medlemsmødet umiddelbart et forslag som kunne ændre arealets ”indeklemte” status ved både at skabe gennemgangsstier og en fordeling af arealet som tillæg til medlemmer med interesse herfor. Forslaget var baseret på ca. 113 kr. pr kvm, svarende til den forholdsmæssige ejendomsvurdering af grundejerforeningens areal.

Mødet sluttede med en aftale om at alle ville overveje interesse og ønske for at gå videre med sagen. Under hensyntagen til foreningens øvrige medlemmer valgte bestyrelsen at få en aktuel prisvurdering af arealet af en lokal, uvildig ejendomsmægler. Mæglerens vurdering lød på ca. 250.000 kr., svarende til ca. 715 kr. pr kvm.

Tilbage meldingerne fra de 7 medlemmer var nu mere spredte. Enkelte var fortsat interesseret selvom pris skulle svare til mæglerens vurdering, andre kun på basis af ejendomsvurderingen og andre mente at problemstillingen vedr. arealet skulle løses på en helt anden måde.

Bestyrelsen har efterfølgende vurderet at der ikke er basis for at foreligge generalforsamlingen et nyt forslag omkring det indeklemte areal, men noterer at der i skrivende stund er fremkommet et medlemsforslag med relation til arealet.

Uden at ville bebrejde de 7 medlemmer omkring det ”indeklemte” areal, så konstaterer Bestyrelsen også at formuleringerne i foreningens ordensregler om at foreningens medlemmer er ”behjælpelige med at holde friarealerne i ryddelig stand”

næppe er tilstrækkelige til at sikre ryddeligheden både her og på andre friarealer indenfor foreningens område.

Med inspiration fra andre grundejerforeninger har Bestyrelsen kort drøftet om det er muligt at præcisere ordensreglerne, så det bliver tydeligere for såvel grundejere der har grunde der støder op til friarealer som hvad grundejerforeningens sørger for på vegne af fællesskabet.

Bestyrelsen er meget modtagelige for input til dette emne – og forventer at arbejde nærmere med dette frem til næste års generalforsamling.

### **Skel & friarealer**

Bestyrelsen har fået flere henvendelser om skel og afgrænsninger mellem grunde indbyrdes og mellem enkelte grunde og fri-/fællesarealer, stier og tilsvarende.

Det giver anledning til at præcisere og opfordre til at hver enkelt grundejer holder hække og hegn ud mod stier og fællesarealer så-at-sige på egen grund, så vi alle kan benytte de mange gennemgange og hyggelige stier på tværs af foreningens område.

Det giver også anledning til at præcisere at bestyrelsen anvender det eksisterende og aktuelle kortmateriale som udgangspunkt for skel og afgrænsninger.

Bestyrelsen har i den forbindelse overvejet om der var behov for en ny opmåling af alle grunde i foreningen for at minimere spørgsmål fx ved om- & tilbygninger og nybyggerier. Sidste har der været en del af i de seneste år og her oplever bestyrelsen at der laves kontrolopmålinger på basis af det eksisterende kortmateriale.

Bestyrelsen har dog indhentet et prisoverslag på en samlet opmåling af foreningens grunde og arealet. Prisoverslaget runder godt 500.000 eller ca. 4300 kr. for hvert af foreningens 117 medlemmer.

En enkelt sag skal nævnes her. Den nuværende bestyrelse er blevet opmærksom på et større afgrænsningsspørgsmål vedr. Lundegårdsvej 44. Det er blevet særlig tydeligt efter at de relativt nye ejere har fjernet en hæk og i det hele taget søgt at gøre det, som de måtte forvente hørte til nr. 44, nemmere at holde. Bestyrelsen er i dialog med ejerne om i ro og med en fair tidshorisont at få bragt afgrænsning mellem grund og friareal på plads.

Endelig skal det bemærkes at det kommunale hegnssyn alene behandler spørgsmål om hegn, hække og tilsvarende i matrikelskel. Det vil sige spørgsmål vedr. grunde der grænser op mod Højboparken og Lundebakken. I så fald er det bestyrelsen på vegne af foreningen som grundejer, der står for sagen.

Hegnssynet kan ikke behandle afgrænsningsspørgsmål indenfor foreningens område. Det er foreningen selv, der står for dette.

## **Strandengen**

Næstved Kommune har særlig opmærksomhed på strandengen, både af naturbeskyttelseshensyn og fordi der vokser fredede orkideer og andre sjældne arter på området.

Kommunen har således indskærpet at der alene er grundejerforeningen der står for vedligeholdelse af strandengen, stier hen over engen og græsslåning på digets sider. Digets sider må foreningen kun slå 2, evt. 3 gange om året. Den nuværende vedligeholdelse af strandengen, herunder fjernelse af rossa mugusa er godkendt af Næstved Kommunen.

Foreningens medlemmer må således ikke (længere) gøre noget på egen hånd på strandengen.

## **Diget**

Tilstanden på diget er fortsat god og det vurderes at aktuelt ikke er behov for reparationer.

På den baggrund har der ikke været afholdt møder i det fælles digeudvalg – og der foreligger ikke nyt herfra.

## **Tang**

Bestyrelsen konstaterer at samarbejdet med Næstved Kommune, Højboparken og Møntang har fungeret tilfredsstillende i sommeren 2021.

Samarbejdet fortsætter uændret i 2022 – og Lundegårdens bidrag vil kunne ses i regnskab og budget.

## **Lokalplan / byggeri**

Der er vedtaget i april 2017 en lokalplan for vor grundejerforening GF Lundegården, samt Enø Strand, Lungshave og Højboparken. Plan er tilgængelig via foreningens hjemmeside.

Lokalplanen beskriver rammerne for byggeri i området og har tillige til formål, at sikre områdets karakter som et ældre sommerhusområde, bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø.

Såfremt man ønsker at bygge nyt eller ombygge, er planen en god vejledning inden der sendes en ansøgning.

Vær opmærksom på at Næstved Kommune har tilsynet med byggeri. Grundejerforeningen har ingen kompetencer på dette felt.

## **Naboforeningerne**

\* Brentebakkevej:

Lundegård er sammen med Grundejerforeningerne Højboparken, Lundebakken, Horskær og Højbogård om drift og vedligeholdelse af adgangsvejen til området, Brentebakkevej.

I efteråret 2021 er der foretaget eftersyn af belysning og oprydning af chikanerne og beskæring af træerne langs vejen.

\* Langelinie:

Foreningen har fortsat en aftale med Naboforeningen GF Højboparken om benyttelse af Langelinie i vinterperioden og ved tung trafik til vort område.

Såfremt man forventer tung trafik til sit sommerhus, så tal med bestyrelsen som alle har nøgle til låsen. Leddet åbnes om vinteren kun i tilfælde af megen sne.

I øvrigt giver samarbejdet med naboforeningerne ikke anledning til særlige bemærkninger, da det i almindelighed fungerer godt.

## **Ordensregler**

I langt, langt de fleste tilfælde fungerer hverdagen uproblematisk og uden at der giver anledning til diskussion. Bestyrelsen har ingen forventninger om at agere ”lokalpoliti” for at sikre det gode naboskab i foreningen.

Bestyrelsen vil gerne henvise til og minde om såvel foreningens vedtægter som ordensregler. De beskriver enkle og overkommelige hensyn, som kan bidrage til at vil alle fortsat oplever Lundegården som et rart og godt sommerhusområde.

Tillad os blandt andet at minde om:

- Parkering på egen grund
- Støj og brug af maskiner i højsommer-perioden fra 15. juni til 15. august
- Hunde skal være i snor udenfor egen grund
- Hastighed – vær opmærksomme på gående og anden trafik i området og begræns hastigheden og selvom det ikke står i ordensreglerne...
- At afbrændingen til Sankt Hans ikke vil ske fremover (medmindre en gruppe medlemmer vil stå for dette)

## **Hjertestarter:**

Der er placeret en hjertestarter på væggen på Lundegårdsvej 28. Hjertestarteren efterses årligt.

## **Afslutning**

Hjerteligt velkommen til de nye medlemmer/ejere i foreningen, der er kommet til siden sidste generalforsamling.

Vi håber I føler jer hjemme her i grundejerforeningen Lundegård.

& Tak til den øvrige bestyrelse for et godt og konstruktivt samarbejde:

Kasserer/sekretær: Niels Petersen

Vejmand & medlemsliste: Ole Petersen

Grønne opgaver: Jørn Hamfeldt

Bestyrelsesmedlem: Mikkel Poulsen

Med de bedste ønsker om en god og fredelig sommer til alle...

På vegne af bestyrelsen

Benny Agergaard – formand