Grundejerforeningen Lundegård

Beretning til generalforsamlingen den 7. juni 2026

Vandudfordringer og klimasikring
Relativ kort tid efter sidste års generalforsamling fik vi et par omgange med ganske voldsomme regnmængder. Det gav en del udfordringer med oversvømmelser af arealer, fyldte kloakledninger og vand på gulvniveau i enkelte huse. Noget værre stod det til hos nogle af naboerne i GF Højboparkens område og på lavtliggende områder på Enø. Vi endte også med at have nogle dages badeforbud på Vesterhave strand, indtil der var klarhed over om der var bakterier i vandet fra overløb på kloakker.

Sommerens hændelser skabte baggrund for et fællesmøde i efteråret. Her deltog grundejerforeningerne fra Enø og Vesterhaveforeningerne sammen med repræsentanter fra Næstved Kommune og forsyningsselskabet Envafors.

Selvom den enkelte grundejer og forening har et stort ansvar, så bidrog mødet til at skabe forståelse for behovet for en fremadrettet dialog, blandt andet fordi en række forhold hænger sammen – og skal løses i dialog, hvis ikke vi bare skal sende problemerne videre til hinanden.

Fx blev der på fællesmødet orienteret om resultater fra nogle dengang friske undersøgelser (mest på Enø), der viste, hvor mange sommerhusejere, der selv bidrager til at overbelaste systemerne ved at lede regnvand til spildevandskloakeringen og ikke i faskine på egen grund som foreskrevet.

Der er fulgt op på fællesmødet med yderligere møder både fælles og med Enø foreninger og repræsentanter for Vestehaveforeningerne hver for sig. Dialogen har skabt grundlag for et kortlægnings- og udredningsarbejde for begge sommerhusområder, som Næstved Kommune vil påtage sig at koordinere.

Byrådet i Næstved Kommune har således i slutningen af april godkendt en bevilling på 800.000 kr. til projektet.

Det forventes at blive en noget bredere undersøgelse end den vi selv fik foretaget og præsenterede på sidste års generalforsamling. Den undersøgelse er ikke spildt, men vil indgå i et fremadrettet grundlag.

Bestyrelsen følger løbende op på emnet. Hvis der er væsentlig nyt, orienterer vi herom på generalforsamlingen.

Diget
Mere med relation til vand. GF Lundegård indgår i digeudvalget Vesterhave. Her deltager GF Højboparken, Lodshaven, Søfronten, Næstved havn og Strandhotellet (Smålandshavet) også.

Siden sidste års generalforsamling er der lavet en større forbedring af Vesterhave-diget tæt på Søfronten. En sikring med store sten og ny jord er kernen i forbedringerne. Det var nødvendigt, fordi det strandstykke der tidligere var foran diget "var væk". Skaden skete da Næstved Havn for en årrække siden flyttede molen "længere ud" og i den forbindelse fjernede det beskyttende strandstykke.

Digeudvalget Vesterhave har tidligere aftalt at gennemføre en kontrolmåling af diget, når førnævnte forbedring/reetablering af diget var gennemført. Kontrolmåling af digehøjden, sider med mere foretages netop nu i disse dage, hvor beretningen færdiggøres. Vi forventer at have nyt til generalforsamlingen om resultatet af målingerne. Er digehøjden på 2,05 meter intakt og/eller er behov for reparationer.

Det svageste punkt i relation til højvande fra havet/kanalen er dog fortsat området omkring hotellet og Spar-købmanden. Her er digehøjden på ca. 1,6 meter. Med de nuværende forhold viser alle modeller, at vi for nuværende har størst risiko for at få havvand ind fra "bagsiden" og mindre risiko direkte fra havet.

Anlæg på fællesarealer og vejrabatter
Vi havde sidste år en fin debat på generalforsamlingen om anlæg på fællesarealer og vejrabatter, blandt andet med henblik på at bevare områdets karakter som grønt sommerhus-område.

Bestyrelsen gik hjem med opbakning til den linje vi havde valgt, og med generalforsamlingens udtrykte ønske og tillid til, at bestyrelsen ville finde forklarlige og forsvarlige løsninger, der hvor der er/var grundlag for det. Som det fremgik af sidste års beretning, giver foreningens vedtægters § 11 og foreningens ordensregler grundlag herfor.

Bestyrelsen har været rundt i området flere gange, senest i april måned. Bestyrelsen konstaterer at vi er godt på vej, om end ikke helt i mål. I et par tilfælde er vi undervejs med at afklare skellinjer mellem egen grund og vejrabat. Med et par stykker er der i god dialog aftalt tidsfrister for at få fjernet anlæg på vejrabatter og fællesarealer.

I et enkelt tilfælde har bestyrelsen – for ejers regning – reetableret et fællesområde, fordi der trods adskillige rykkere intet skete inden de udmeldte tidsfrister. Bestyrelsen valgte at få lavet en græsarmering på området for at minimere eventuelle skader fra biltrafik.

Parkering på egen grund
Bestyrelsen kan konstatere at spørgsmålet om parkering på egen grund har været et tema i mange år. Det har været drøftet på generalforsamlinger og været på bestyrelsesdagsordner i 20 – 25 år, så alle burde være klar over kravet om plads til mindst en bil på egen grund.

Bestyrelsen må imidlertid konstatere at der fortsat er 3-4 grunde, hvor det ikke er tilfældet – og har derfor været i kontakt med de pågældende for at skubbe på eller få afklaret om vi har overset parkeringsmuligheden. De fleste går positivt ind i dialogen og en er på vej med at etablere plads. En enkelt henviser til at man historisk har "haft aftale" om at parkere uden for egen grund.

Der må efterhånden have været god tid til at indrette en parkeringsplads – for som skrevet har der været talt en del herom gennem mange år.

Bestyrelsen har bestemt forståelse for at der også bliver parkeret på fællesarealer, når man har familiebesøg eller sommergæster, men udgangspunktet må være parkering på egen grund.

Grundejerforeningen Lundegård

Vi afventer ejendomsvurderingen af foreningens arealer
Mange af os har for længst modtaget ny ejendomsvurdering af vores huse. Det er værd at huske at vurderingen alene er på huset og ikke indeholder noget beløb for grunden. Det sidste hænger sammen med, at det jo er grundejerforeningen, der er ejer af grundene og foreningens samlede areal.

Vi afventer fortsat en ny ejendomsvurdering af foreningens arealer. Der er således ikke sket noget på dette område siden generalforsamlingen i 2025. Vi er løbende i dialog med naboforeningen Højboparken, idet de to foreninger er organiseret på samme måde og står som ejer af arealerne.

Med forventning om en mindre vurdering har Lars Vang som generalforsamlingsvalgt revisor peget på, om BBR-registreringen er korrekt i forhold til bebygget areal, strandeng og veje?

Vejene er private i begge foreninger og der er ikke nogen gennemkørende veje hos os (læs trafik er ind og ud via Lundegårdsvej), så har Højboparken andre matrikler med vejforbindelse på "hver side" af f foreningens område. Det betyder sandsynligvis at man i forhold til vurderingen kan få en anden vurdering af vejene.

Bestyrelsen har efterprøvet forholdene i forhold til Lundegårds område og BBR-registrering. Der har været kontakt med Næstved Kommune, Geodatastyrelsen og Landinspektørfirmaer. De sidste skulle i givet bistå med dokumentation for vejarealet.

Meldingerne er samstemmende fra myndighederne (og landinspektør), at vi/grundejerforeningen ikke vil opnå noget ved at registrere vejene særskilt.

Vejene i vores område vil ikke blive vurderet særskilt, når de ikke bidrager til at forbinde områder på hver side af foreningen. Eller med myndighedernes ord: ikke giver adgang til andre selvstændige matrikler.

Bestyrelsen takker Lars Vang for tilskyndelsen, men konstaterer også at myndighedernes svar er klare. Bestyrelsen har derfor valgt ikke at bruge midler til at få landinspektøren til at lave registrering og dokumentation af vejarealet.

En lille tilføjelse: Bommen ved Lundegårdsvej/ Langelinie kan ikke uden videre åbnes permanent for gennemkørende trafik – og skabe forbindelse til en anden matrikel. Og vi er næppe interesserede i den trafik, det kan skabe?

Indtil videre afventer vi den endelige vurdering.
Skulle vurderingen lande som den foreløbige, så tegner det indtil videre "bedre" end for andre områder i Vesterhave. Og så holder vi fast i dialogen med Højboparken – og gør status sammen med dem, når der er nyt om vurderingerne.

Begrønning – jf. ordensreglerne
Generalforsamlingen godkendte i 2025 en ændring af foreningens ordensregler om naturlige hegn og begrønning. Det skete for at sikre et grønt udtryk og at området som sådan mere har karakter af sommerhusområde.

Bestyrelsen gør særligt opmærksom på følgende del af Ordensreglerne:
Generalforsamlingen har i 2024 besluttet at alle grundejere med hegn til fællesarealer eller vej

har 5 år fra årets generalforsamling – dvs. senest inden udgangen af juni 2029 – til at beplante hegn eller etablere ny hæk.

Bestyrelsen anbefaler, at hegn mod vej og fællesarealer, der udskiftes fra nu og inden juni 2029 erstattes med hække – og ikke med et nyt hegn. Eksisterende hegn skal være begrønnet med klatre- eller slyngplanter. Begrønningen skal i så fald udgøre mere end 6/10 af hegnet for at være begrønnet, som ordensreglerne beskriver.

Ordensregler i øvrigt
I hverdagen fungerer det meste, og det håber vi i den grad kan fortsætte. Bestyrelsen vil dog gerne minde om:

- At være opmærksom på tidspunkter for brug af maskiner og støjende aktiviteter - særligt i højsommer-perioden fra 15. juni til 15. august.
- At hunde skal være i snor uden for egen grund.
- Hastighedsbegrænsningen – max. 20 km/t som det fremgår af skilte og ordensregler. Vær i det hele taget opmærksomme på gående og anden trafik i området.
- Husk der også er fartbegrænsning til/fra foreningens område, herunder Brentebakkevej.

Vejene
Efter et par år med særlig fokus på renovering af vejene i foreningens område er vi overgået til almindelig drift og vedligeholdelse for løbende at sikre at vejene er i god stand. Det gælder særligt de allermest trafikerede områder.

Der er aftalt en lidt større renovering ved Y'et, Sandstien og Lundegårdsvej. Vi er dog usikre på om det kan være gennemført, når vi mødes til generalforsamlingen. Der er også bestilt 2 runder sprøjtning med støvbinder, primo juni og medio august. Vi har også gang i et par vejskilte, men har lidt udfordringer med leverandør og håndværker til skilteopgaven.

Vi benytter lejligheden til at minde om: at der er etableret en mindre oplagsplads med reparationsgrus midt på Lundegårdsvej (nær nr. 33A). Grus herfra kan bruges til mindre reparationer, fx efter levering af byggematerialer eller anden tung trafik.

Badebro?
GF Lundebakkens bestyrelse har for nylig henvendt sig omkring etablering af en badebro på vores del af Vesterhavestranden. GF Lundebakken vil gerne forestå projektet til forventet 200.000 kr., så der kan være badebro fra marts til november. Lundebakken ser gerne et bidrag fra os, men det er ikke en forudsætning.

Bestyrelsen har umiddelbart sagt nej til en placering uden for trappen mellem Klinten og Lundegårdsvej. I den foreløbige dialog mellem de to foreninger er der peget på en placering udfor den redningsvej, der går fra Klinten (tæt ved Lundegårdsvej) og til stranden. Her er der god afstand til nærmeste sommerhuse og samtidig nært til redningsvej, for så vidt der skulle blive behov herfor.

Bestyrelsens ønsker en tilkendegivelse fra generalforsamlingen om projektet: En badebro placeret på vores del af stranden og med placering som beskrevet ovenfor.

Grundejerforeningen Lundegård

Tang
Næstved Kommune har i samarbejde med Højboparken og Lundegården sikret en økonomisk pulje til rydning af tang på stranden. Sæsonen indledes sædvanligvis i begyndelsen af maj og der ryddes i nødvendigt omfang og indtil midlerne (i alt 400.000 kr.) er brugt.

Vejr og vind kan vi ikke gøre noget ved, men ellers konstaterer bestyrelsen at samarbejdet omkring tangen i de seneste år samlet set har fungeret tilfredsstillende.

Strandengen
Næstved Kommunen indskærpede for nogle år siden naturbeskyttelsen af strandengen. Det handler blandt andet om fredede orkideer og andre sjældne arter på området.

Det betyder konkret at foreningens medlemmer ikke må gøre noget på egen hånd på strandengen.

Det er derfor 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 vedligeholdelsesplan, herunder fjernelse af rosa rugosa er godkendt af Kommunen.

Indmeldelsesgebyr
Ved sidste års generalforsamling var der en kort drøftelse af indmeldelsesgebyret, herunder hvordan andre foreninger i området gør.

Med inspiration fra denne drøftelse foreslår Bestyrelsen, at indmeldelsesgebyret fra 1. september 2026 ændres til 5.000 kr.
Bestyrelsen foreslår samtidig at den praksis, der hidtil har vært ved familieoverdragelser bortfalder fra samme dato. Denne praksis har betydet at overdragelser indenfor familien, fx fra forældre til børn har været undtaget for betaling af indmeldelsesgebyr.

Baggrunden for forslagene, er at arbejdsopgaver vedr. medlemsændringer er de samme, uanset baggrund for ændringen – og at der samlet set medgår nogen tid til korrespondance i forbindelse med medlemsændringer, gennemgang af dokumentation for ejerskiftet, ændring af medlemsliste og udstedelse af nyt andelsbevis.

Lokalplan / byggeri
Der er vedtaget i april 2017 en lokalplan (063) for vores grundejerforening GF Lundegården, samt Enø Strand, Lungshave og Højboparken. Planen er tilgængelig via foreningens eller kommunens hjemmesider.

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

Hvis 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 – inkl. beskæring, skilte og belysning.
Brentebakkevej-foreningerne er enige om at det fortsat fungerer godt.

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

Hvis man forventer tung trafik til sit sommerhus, så tal med bestyrelsens medlemmer om at få adgang til nøgleboks, placeret på stolpe ved leddet, hvor Langelinie og Lundegårdsvej mødes.

* Klinten:
Da GF Lundebakken blev etableret for godt 25 år siden blev der lavet en deklaration om bevoksningen på 8 ejendomme på Klinten. For at sikre udsigt for ejendomme på Lundebakkens område beskriver deklarationen omfang og højde på bevoksningen ved disse ejendomme, særlig den del der går op mod Lundegårdsvej / Lundebakkens grønne område. Deklarationen og ikke mindst den praktiske udmøntning af denne har været genstand for en række dialoger mellem GF Lundebakken og flere af de 8 berørte ejendomme – og mellem Lundegårdens bestyrelse og den nu daværende bestyrelse i GF Lundebakken. Den nye bestyrelse har signaleret samarbejde og der er for nylig aftalt en tættere dialog om udmøntning af deklaration.

* Lundebakken/Mejsesvinget:
Særligt for Mejsesvinget (oven for bakken) gælder det at arealet på "ydersiden" af vejen tilhører GF Lundebakken. Det kræver en forudgående aftale med Lundebakken om oplag af materialer til eventuelle byggeprojekter, hvis man måtte have behov mere plads end egen grund giver mulighed for.

Sct. Hans bål
Gode folk i bestyrelsen og udenfor har også i år påtaget sig at stå for bål- og sang til Sct. Hans, den 23. juni.

Det betyder også at det i perioden fra 15. maj og frem til den 15. juni er muligt at aflevere grene, buske og andet haveaffald på bålpladsen på strandengen.

Vi kan dog ikke modtage træstammer eller grene, der er tykkere end et almindeligt håndled.
De tykke træstykker tager ganske enkelt flere dage om at brænde ud - og så lang tid har bestyrelsen ikke mulighed for at sikre brandvagt på pladsen.

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

Grundejerforeningen Lundegård

Afslutning
Hjerteligt velkommen til de få nye medlemmer/ejere, der er kommet til foreningen siden sidste generalforsamling. Vi håber I vil føle jer godt hjemme her i grundejerforeningen Lundegård.

TAK til bestyrelsen for et godt og konstruktivt samarbejde:
Kasserer & medlemsliste: Niels Petersen
Referater: Aase Nielsen (plus Sct. Hans)
Vejmand: Ole Petersen
Grønne opgaver: Mikkel Poulsen (med assistance fra Aase)

Og TAK til Lars Vang for revisoropgaven.

Med de allerbedste ønsker om en god og solrig sommer til alle.

På vegne af bestyrelsen
Benny Agergaard – formand