GRUNDEJERFORENINGEN "LUNDEGÅRD

Referat fra generalforsamlingen den 7. juni 2026

1. Valg af dirigent
Bestyrelsen foreslår advokat Mikkel Hansen som dirigent ved årets generalforsamling. Mikkel Hansen blev valgt.

Mikkel Hansen konkluderede, at generalforsamlingen er lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning
Bestyrelsen supplerede den udsendte, skriftlige beretning.
Referatet skal således læses i sammenhæng med denne.

Vandudfordringer og klimasikring
Kort tid efter sidste års generalforsamling oplevede vi voldsomme regnmængder. Det resulterede i oversvømmelser af arealer, fyldte kloakledninger og vand på gulvniveau i enkelte huse og et par dages badeforbud på Vesterhave strand.
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. Mødet skabte forståelse for behovet for en fremadrettet dialog, Blandt andet fordi en række forhold hænger sammen – og skal løses i samarbejde, så vi ikke sender problemerne videre til hinanden.

På mødet blev vi orienteret om undersøgelser (mest på Enø), der viste, at mange sommerhusejere selv bidrager til at overbelaste systemerne ved at lede regnvand til spildevandskloakeringen og ikke i faskiner.

Der er fulgt op på fællesmødet med foreløbig yderligere møder. Dialogen har skabt grundlag for et kortlægnings- og udredningsarbejde, som Næstved Kommune koordinerer.

Tidsplan for arbejdet:
Juni/juli: Spørgeskema til alle ejere om data omkring vandudfordringer. *Bestyrelsen opfordrede alle til at svare på skemaet.*
Juni/august: opsamling af data fra ejerforeningerne
August/oktober: Udbud af rådgivere og valg af rådgiver til forundersøgelsen
Februar 2027: Rapport af forundersøgelsen afleveres.
Marts/august 2027: Beslutning om det videre arbejde i foreningerne. Hos os på generalforsamlingen 2027
September 2027/forår 2028: Konkrete projekter
Medio 2028: Udførsel af projekter.

Diget
Digeudvalget Vesterhave har som aftalt gennemført en kontrolmåling af diget

Resultatet af kontrolmålingen viser, at diget på Vesterhave pt. har den højde, som det blev etableret.

Anlæg på fællesarealer og vejrabatter

Vi havde sidste år en fin debat på generalforsamlingen om anlæg på fællesarealer og vejrabatter. Bestyrelsen fik opbakning til den linje vi havde valgt. Bestyrelsen har været rundt i området flere gange, senest i aprilmåned. Vi kan konstatere, at vi er godt på vej om end ikke helt i mål.

Parkering på egen grund
Parkering på egen grund er beskrevet i foreningens ordensregler – og har været drøftet på generalforsamlinger mange gange – også sidste år.

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 ejere. De fleste går positivt ind i dialogen og en er på vej med at etablere plads.

Bestyrelsen vil følge op på sagerne, så vi forhåbentlig indenfor overskuelig tid kan sige at alle andelshavere har mindst én parkeringsplads på egen grund.

Ejendomsvurderingen af foreningens arealer
De nye ejendomsvurdering af vores huse er alene er på huset og indeholder ikke noget beløb for grunden, da grundejerforeningen er ejer af grundene som en del af foreningens samlede areal.

Vi afventer fortsat en ny ejendomsvurdering af foreningens fællesarealer. Når vi modtager den deklaration, der skal sikre, at korrekte informationer ligger til grund for vurderingen, vil den blive gennemgået og sammenholdt med bl.a. lokalplanen for området.

Vi er i løbende dialog med naboforeningen Højboparken, da de to foreninger begge er ejere af en grund, hvor andelshavere ejer retten til brug af dele af grunden.

Et medlem har sat spørgsmålstegn ved om BBR-registreringen er korrekt i forhold til andelsgrundenes areal, veje og strandeng.

Bestyrelsen har efterprøvet forholdene i forhold til Lundegårds område og BBR-registrering. Der har været kontakt med Næstved Kommune, Geodatastyrelsen og Landinspektørfirma. Meldingerne fra alle aktører er, at vi ikke kan få vejene registreret særskilt og dermed vurderet særskilt, når de ikke giver adgang til andre selvstændige matrikler.

Spørgsmål fra ejerne: Er der servitutter, som kan indgå i vurderingen?
Svar: Det er en del af vores undersøgelsesarbejde.

Kommentar; Der må være en kommende proces, som den vi fik til vores huse.

Kommentar: Kan vi i BBR lave en ændring af en grund – eller grund/veje/fællesarealer.
Svaret er pt. Nej.

Kommentar: Lokalplanen kan måske bruges i argumentationen, hvis der ikke er servitutter på grunden.

Forslag: Bestyrelsen opfordres til at overveje nedsættelse af et udvalg!

***Begrønning** –jf. ordensreglerne*
Generalforsamlingen godkendte i *2024* en ændring af foreningens ordensregler for at sikre områdets grønne udtryk karakter af sommerhusområde. Det blev besluttet at hegn kan erstattes med hæk o,lign. eller at mindst 6/10 af et hegn skal være beplantet inden *juni 2029.*

Ordensregler i øvrigt
Bestyrelsen mindede 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 i hele foreningens område.
- Fartbegrænsning til/fra foreningens område, herunder Brentebakkevej.

Vejene
Vi overgået til almindelig drift og vedligeholdelse for løbende at sikre at vejene er i god stand.

Der er aftalt en lidt større renovering ved Y'et, Sandstien og Lundegårdsvej. Der er bestilt 2 runder sprøjtning med støvbinder, primo juni og medio august. Et par vejskilte skal repareres. Der er etableret en mindre oplagsplads med reparationsgrus midt på Lundegårdsvej med til mindre reparationer.

Spørgsmål: Hvad med vandet, der løber fra Lundebakken og ned til Klinten? Svar: Det vil indgå i vandundersøgelsen.

Badebro
GF Lundebakkens bestyrelse har for nylig henvendt sig omkring etablering af en badebro på vores del af Vesterhavestranden. Bestyrelsen har umiddelbart sagt nej til en placering uden for trappen mellem Klinten og Lundegårdsvej, men ikke afvist en dialog om en anden måske mere central placering set i forhold til begge foreningers område.

Tang
Der er stadig en pulje på 400.000 kr. til rydning af tang på stranden. Sæsonen indledes sædvanligvis i begyndelsen af maj og der ryddes i nødvendigt omfang og indtil midlerne er brugt.

Strandengen
Der er fredede planter på strandengen. Der er derfor *alene* grundejerforeningen, der står for vedligeholdelse af strandengen, stier hen over engen og græsslåning på digets sider. De to redningsvejene *skal* slås som hidtil.

Indmeldelsesgebyr
Med udgangspunkt i drøftelsen på sidste generalforsamling foreslår Bestyrelsen, at indmeldelsesgebyret fra 1. september 2026 ændres til 5.000 kr.
Bestyrelsen foreslår familieoverdragelser også giver et indmeldelsesgebyr, da det administrative arbejde er det samme som ved almindelig handel.

Lokalplan / byggeri
Der er vedtaget i april 2017 en lokalplan (063) for vores grundejerforening GF Lundegården, samt Enø Strand, Lungshave og Højboparken.
Vær opmærksom på at Næstved Kommune har tilsynet med byggeri. Grundejerforeningen har ingen kompetencer på dette felt.

Naboforeningerne
Brentebakkevej:
Brentebakkevej-foreningerne er enige om at Brentebakkevej og samarbejdet herom det fortsat fungerer godt.

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. Der er etableret en god dialog med GF Lundebakkens nye bestyrelse om udmøntningen af deklaration. Fristen for beskæring vil fremover være 1. maj.

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. Kl. 21:00

Det betyder også, at det frem til den 15. juni er muligt at aflevere grene, buske og andet haveaffald på bålpladsen på strandengen. (ikke tykke grene)

Dirigenten efterlyser kommentarer til beretningen
Ejer: Jeg oplever forskelsbehandling af ejerne omkring rabatterne og påbud om græs.
'Svar: Vi oplevede sidste år, at vi aftalte en bagatelgrænse, så vi har henvendt os til de ejere, hvor anlæggene var markante i udtrykket.

Opfordring: Undersøg hvor skellet er på jeres grunde.

Spørgsmål: Hvem står for rensningen af regnvandsbrønden på Lundegaardsvej?
Svar: det gør ejerforeningen Lundebakken

Spørgsmål: Støvproblemet stort.
Svar: Vi sprøjter støvbinder to gange årligt.

Spørgsmål: Hvad har en hæk, som står en meter ude på fællesanlægget – hvem reparerer vejen, hvis vi fjerner hækken.

Kommentar: Farten er meget høj på Lundegårdsvej. Det er farligt og giver støv.
Kan vi gøre noget?
Forslag: Kan vi lave beplantninger, som reducerer farten.
Bestyrelsen: Sig til jeres naboer, at I oplever for høj fart.

Beretningen blev godkendt.

3. Årsregnskab
Regnskab og status for 2025 er udsendt sammen med dagsorden til generalforsamlingen.

Bestyrelsen har godkendt regnskabet.
Revisor Lars Vang har også gennemgået regnskabet, der ikke har givet anledning til bemærkninger.

Kasserer Niels Petersen gennemgik regnskabet.

Kommentar: Er der udgifter i de kommende år, som kræver en opsparing?
Svar: Vi har en opsparing i budgettet. Evt. projekter ang. vand finansieres i første omgang af kommunen, som vi så afdrager til.

Veje og grønne områder er fælles i budgettet.

Revisor: Højboparken bruger samme regnskabsprincip.

Kommentar: Vi har ikke beskrevet regnskabsprincip – det er frivilligt for en lille forening. Der er ingen historik, der fortæller os, hvorfor vi bruger ejendomsvurderingen, men vi har godkendt proceduren i mange år. Vi er nødt til at afklare regnskabsprincippet og hvis vi ændre det, skal der være en begrundelse.

Forslag: Lad os afklare det, når vi har den endelige vurdering.
Tidligere formand: Vi ændrerede regnskabet fra købssum til ejendomsvurdering i begyndelsen af min formandstid.

Formand Benny Agergaard: Jeg vil foreslå, at vi godkender regnskabet for 2025 og samtidig beslutter, at vi i kommende år laver en beslutning om principper for regnskabet fremover, herunder hvorledes ejendomsvurderingen indgår.

Der var opbakning til formandens forslag og hermed er regnskabet for 2025 godkendt.

4. Forslag fra bestyrelsen
a: Kontingent
Bestyrelsen foreslår, at
- at: kontingentet uændret udgør 1.800 kr. for medlemmer, der et tilmeldt betalingsservice hhv.
- at kontingentet for medlemmer, der indbetaler via indbetalingskort (FI) uændret udgør 2.000 kr., idet foreningen betaler for at modtage disse indbetalinger.

b: Indmeldelsesgebyr
- Bestyrelsen foreslår, at indmeldelsesgebyret for nye medlemmer af foreningen fra 1. september 2026 ændres til 5.000 kr.

Praksis har hidtil været, at overdragelser indenfor familien fx fra forældre til børn har været undtaget for betaling af indmeldelsesgebyr. Bestyrelsen foreslår samtidig at denne praksis bortfalder, så der fra 1. september 2026 betales indmeldelsesgebyr ved alle medlemsændringer.

Baggrunden er at arbejdsopgaver vedr. medlemsliste, andelsbeviser og gennemgang af dokumentation for ejerskifter er de samme som ved andre nye medlemmer.

c: Reservefondsindskud

Bestyrelsen foreslår, at reservefondsindskuddet holdes uændret til 440 kr.

Forslagene 4a- 4c blev alle godkendt.

5. Forslag fra medlemmerne
Forslaget var udsendt inden mødet.

Forslagsgiveren foreslår, at foreningen (bestyrelsen) anmoder Vurderingsstyrelsen om at genoptage den foreløbige vurdering, som er 207 mio. i 2025.

Lars Vang motiverede sit forslag: Vi skal ikke lave den samme fejl, som Højboparken, derfor foreslår jeg det fremsendte.

Spørgsmål: Er der negative konsekvenser?

Svar: Vores samarbejde med Højboparken og vurderingsstyrelsen har givet os indsigt i, at det kan man ikke – slet ikke.

Spørgsmål til forslagsgiver: Har du erfaring fra andelsforening som vores?

Forslagsgiver: Det er kun 2 linjer i en portal.

Kommentar: Jo før i processen man henvender sig – jo stærkere.

Kasserer Niels Petersen pva. bestyrelsen: Med de oplysninger vi har d.d., vil det være spildte kræfter at forsøge at ændre

Kommentar: Højboparken har fået at vide, at man ikke kan gøre noget før den endelige vurdering forelægger.

Dirigent: Er det korrekt, at du gerne vil have forslaget til afstemning - om generalforsamlingen pålægger bestyrelsen, at lave en klage ud fra den foreløbige vurdering?

Forslagsstiller Lars Vang ønskede en afstemning.

For: 10. Imod: 21
Forslaget fra Lars Vang blev nedstemt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
Der skal vælges to bestyrelsesmedlemmer for 2 år og to suppleanter for 1 år.

Mikkel Poulsen & Ole Jul Pedersen er på valg og begge villige til genvalg. Mikkel og Ole blev genvalgt.

Suppleanter:
Peter Krog Aage (Lundegårdsvej 26) og Peter Kongstad (Lundegårdsvej 13) på valg.
Peter Kongstad er villig til genvalg.
Bestyrelsen foreslår Anne Aage som ny suppleant til bestyrelsen.

Anne Aage og Peter Kongstad er valgt.

7. Valg af revisor og suppleant
Disse poster vælges for 1 år og bestyrelsen opstiller:

- Revisor: Lars Vang (Lundegårdsvej 43) er villig til genvalg.
- Suppleant: Helle Gullachsen (Lundegårdsvej 35) er villig til genvalg.

Lars & Helle blev begge genvalgt.

8. Eventuelt.
Badebro:
Fremlæggelse af Lundegårdens tilbud. Tilbuddet er følgende GF Lundegården opstiller en badebro (i stil med Højboparkens) Lundegården vil afholde udgifterne, samt stå for optagning og isætning. Broen vil stå fra marts til slut november. Placering ved redningsvejen (v. Klinten)

Kommentarer:
Det er grimt og ødelæggende på en naturstrand. Der er risiko for uro og trafik.
Det er en god ide. Flere bakkede op.
Kunne vi flytte den nuværende bro?
Vil det trække flere til?
Det bør være en generalforsamlingsbeslutning.

Pejling ved håndsoprækning: Ja: 19 Nej: 19.
Konklusion: Bestyrelsen tager afstemningen med i deres videre overvejelser.

Formand Benny Agergaard takkede for deltagelsen i årets generalforsamling, god debat og opbakningen til bestyrelsen.

Dirigent

ADVODAN
Næstved
Nygade 9 • 4700 Næstved
Tlf. 55 75 85 00 • Fax 55 75 85 01
www.advodan.dk

Mikkel Hansen

Referent

Aase Nielsen