

GRUNDEJERFORENINGEN "LUNDEGÅRD"

Bestyrelsen – v. formand Benny Agergaard
grundejerforening@lundegaard4736.dk

Beretning til generalforsamlingen den 2. juni 2024

Vejprojektet

Det har taget tid at nå i mål med nye veje i foreningens område

Vi mangler da også det sidste i forhold til at få alle brønddæksler på plads og i niveau. Der forestår også enkelte reparationer som følge af et ualmindeligt vådt vinterhalvår. Dertil kommer, at der skal tilføres støvbinder på vejene endnu en gang. Asfalteringen af bakken på Mejsesvinget afventer en periode, hvor vi tester holdbarheden af grusløsningen.

Generalforsamlingen i 2022 godkendte en vej-løsning. Den indebar en opretning af vejene og fastholder en grus-løsning (og asfalt til bakken på Mejsesvinget). Sidste år kunne vi gøre en foreløbig status på processen og den første del af vejene.

Fase 2 blev gennemført i eftersommeren 2023 og omfattede de resterende veje i foreningens område.

Allerede sidste år tog vi forbehold for den samlede pris på projektet. Nøgternt 120.000 kr. mere end budget, men ikke mere end de ajourførte tilbud. Samlet set vælter det ikke foreningens økonomi. Bestyrelsen foreslår derfor også at ophæve beslutningen om at reservefondsindskuddet til og med 2026 skulle gå til vejprojektet. Det vurderer vi ikke er nødvendigt. Hvis generalforsamlingen er enige, så vil betalingen til reservefonden fra 2025 videreføres på normal vis.

Lad mig minde om, at der er etableret en mindre oplagsplads til reparationsgrus midt på Lundegårdsvej (nær nr. 33A). Grus herfra kan bruges til mindre udbedringsopgaver, fx efter tungere trafik og levering af byggematerialer.

Samlet set, er det bestyrelsens vurdering at foreningen er endt med en markant forbedring af vejene i foreningens område.

Ny ejendomsvurdering

Ved nytårstid modtog vi den foreløbige ejendomsvurdering af foreningens areal. Det omfatter grunde, fællesarealer inkl. strandengen og veje, i alt 144.487 kvm. Vurderingen lyder på 206,8 millioner og knap 13 gange mere end den tidligere vurdering på ca. 16,3 millioner kroner.

Som nævnt, er der tale om en foreløbig vurdering. Bestyrelsen følger udviklingen på området, blandt andet i dialog med Højboparkens grundejerforening, da de er organiseret som vores forening.

For Højbo-parken er der tale om en stigning på ca. 26 gange den tidligere vurdering. De er nu gået i gang med at forberede en klagesag vedr. vurderingen på ca. 619 millioner kr. Det handler blandt andet om hvorledes fællesarealer, veje, søer og strandengen indgår i beregningen og de enkelte elementer vurderet.

Ud fra en gennemsnitbetragtning er den foreløbige vurdering pr kvadratmeter for Højbo-parken kun marginalt forskellig fra vores. Alt andet lige, vil flere i vores forening ligge tættere på strand og hav med den højere vurdering, der sædvanligvis følger af det.

Med den foreløbige vurdering og den relativt lange indfasning af grundskylden in mente, så har bestyrelsen indtil videre valgt at følge Højbo-parkens arbejde med vurderingen tæt. Vi afventer udviklingen i deres sag, som lige nu er i de indledende stadier.

Vand

Overskriften her dækker over to forhold. Det ene vedr. havvand og dige. Det andet regn- og grundvand.

Efterårets stormflod og de efterfølgende runder med høje vandstande ramte dele af Sydsjælland ganske hårdt. Overordnet set blev Karrebæksminde ikke så berørt i disse runder. Dog er et stykke af Vesterhave-diget tæt på Søfronten blevet mere udsat i forbindelse med storme og højvande. Det skyldes blandt andet at det strandstykke der tidligere var foran diget nu er tættere på havvandet efter Næstved Havn for nogen år siden flyttede molen ”længere ud”.

I skrivende stund er der netop afholdt møde mellem Vesterhave digelaug og Næstved havn for at drøfte det konkrete forhold og gøre status omkring diget, inkl. hvad de nyeste prognoser siger om risici. På generalforsamlingen orienterer vi om sidste nyt på dette område.

Som nævnt i forbindelse med vejene har den megen regn i vinterhalvåret sat sine spor flere steder. En enkelt grundejer har spurgt til grundvandet, som vedkommende oplevede, stod meget højt på egen grund, med et ønske om dræning eller andre løsninger for at sænke niveauet.

Med henvisning til et ualmindeligt vandrigt halvår har bestyrelsen svaret, at det på nuværende tidspunkt er bestyrelsens vurdering, at vi ikke som forening kommer til at tage initiativ til dræning eller andre løsninger der kan bidrage til at sænke grundvandet i området. Velvidende at bestyrelsen er bekendt med, at grundvandet kan stå højt i dele af foreningens område, bl.a. qua nærheden til havet og med et vandpres fra et højere beliggende bagland.

Ordensregler - forslag

Vi har på de seneste par års generalforsamlinger drøftet foreningens ordensregler. Ønsket har været to-delt: at få præciseret den enkelte grundejers forpligtelse til at vedligeholde hegn, hække og dele af det omliggende fælles areal og for det andet at sikre en rimelig grøn adskillelse mellem de enkelte grunde i foreningen og sikre/fasthold områdets relativt grønne karakter. Det sidste forslag var også med sidste år, men bestyrelsen lovede at se nærmere på en mere overkommelig iværksættelse af ændringen, som ellers nød opbakning.

Som det fremgår af mødeindkaldelsens bilag, stiller bestyrelsen to forslag vedr. begrovnning af hegn herunder en op til 5 års indfasning og præcisering af medlemmernes bidrag til at vedligeholde stier/passager og fællesarealer ud for egen grund.

Teknisk set kunne bestyrelsen beslutte disse ændringer, men i respekt for debatterne på generalforsamlingen i 2022 og sidste år, vurderer bestyrelsen at det er hensigtsmæssigt med endnu en fælles drøftelse af de foreslåede ændringer.

Ordensregler i øvrigt

I hverdagen fungerer det meste – og det håber vi kan fortsætte. De seneste år har dog givet en del udskiftninger i foreningen og bestyrelsen benytter derfor lejligheden til at minde om andre punkter i foreningens ordensregler:

- At der parkeres på egen grund
- Vær obs på tidspunkter for brug af maskiner og støjende aktiviteter - særligt 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, både i foreningens område og på vej til/fra. Sidste gælder også Brentebakkevej, som jo går direkte gennem andre foreningers områder.

Sct. Hans bål i år

Gode folk i bestyrelsen og udenfor har påtaget sig at genoptage bål- og sangtraditionen til Sct. Hans, den 23. juni.

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

Skel og afgrænsninger af grunde

I forhold til de foregående år har bestyrelsen fået færre henvendelser om skel og afgrænsninger mellem grunde indbyrdes og mellem enkelte grunde og stier m.m.

Igen i år skal det bemærkes, at det kommunale hegnssyn ikke behandler afgrænsningsspørgsmål indenfor foreningens område. Det er foreningen selv, der står for dette.

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

Vi orienterede allerede sidste år om Lundegårdsvej 45 og Spurvebakken 8 der i årrække har haft samme ejer. De ønskede at få ændret på de lidt knudrede forhold med en grund der var delt af en vej, Spurvebakken. Sagen har beklageligvis trukket noget ud, blandt andet fordi der i forbindelse med landmålerens opmåling opstod yderligere spørgsmål, som bestyrelsen valgte at tage en ekstra runde omkring.

Sagen er nu afsluttet og i skrivende stund er der nye andelsbeviser på vej som så at sige samler de to grundstykker på hver sin side af Spurvebakken. Det betyder at Spurvebakken 9 vil være på ca. 550 m² og Lundegårdsvej 45 ca. 148 m² større, svarende til de m², som ellers hørte med til Spurvebakken 8 på den ”forkerte” side af vejen.

Strandengen

Foreningens medlemmer må ikke gøre noget på egen hånd på strandengen. Baggrunden er en skærpeelse omkring naturbeskyttelseshensyn fra Næstved Kommune – ikke mindst fordi der vokser fredede orkideer og andre sjældne arter på området.

Kommunen indskærpede for flere år siden, at det 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 Kommunen.

Affaldsordning

Fra november 2023 har vi haft ny affaldsordning i området. Her gik vi fra en ordning med to papirsække til hhv. rest- og madaffald og til en beholderløsning. Beholderen rummer de 2 typer affald, men nu i én. Hertil en særlig beholder til farligt affald.

Beholderne hos den enkelte er suppleret med fælles og fællesstationer ved hhv. Langelinie og Brentebakkevej med mulighed for at aflevere bl.a. papir/pap, glas og plast.

Opstilling af beholderløsning og overgangen til den ny ordning gav lidt nervøsitet i overgangsperioden. Det er bestyrelsens oplevelse at ordningen er velfungerende og

landet godt hos langt de fleste – også selvom beholderen tømmes lidt færre gange i sæsonen end de tidligere papirsække.

Tang

Bestyrelsen konstaterer at samarbejdet med Næstved Kommune, Højboparken og Møntang har fungeret tilfredsstillende i sommeren 2023. Sidste nyt om ordningen i 2024 kommer på generalforsamlingen.

Lokalplan / byggeri

Der er vedtaget i april 2017 en lokalplan (063) for vores 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.

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.

For nylig har foreningerne drøftet om det kan give mening at etablere et fælles område med ladestandere til el-biler. Det blev aftalt at se nærmere på de tekniske og arealmæssige muligheder herunder behov for tilladelser/dispensationer.

* Langelinie:

Foreningen har fortsat en aftale med Naboforeningen 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 den nøgleboks som er placeret på stolpe ved leddet hvor Langelinie og Lundegårdsvej mødes.

* Lundebakken/Mejsesvinget:

Særligt for Mejsesvinget (ovenfor bakken) gælder det at arealet på ”ydernsiden” af vejen tilhører GF Lundebakken. Det kræver en forudgående aftale med Lundebakken, hvis man måtte have behov for oplag af materialer eller andet, hvor man har behov for mere plads end egen grund giver mulighed for.

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

Hjertestarter:

Der er placeret en hjertestarter på væggen på Lundegårdsvej 28. Hjertestarteren efterses årligt og er i øvrigt opdateret i 2023.

Duatlon:

De sidste par år har bestyrelsen sagt god for at Karrebæksminde Duatlon bogstaveligt talt løber via en ”bid” af foreningens område: Diget fra Søfronten til Klinten, Klinten til Lundegårdsvej og via asfalt-delen til Brentebakkevej. Løbet i år blev gennemført den 27. april med godt 150 deltagere.

Afslutning

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

TAK til den øvrige bestyrelse for et godt og konstruktivt samarbejde:

Kasserer & medlemsliste: Niels Petersen

Referater: Aase Nielsen (plus Sct. Hans)

Vejmand: Ole Petersen

Grønne opgaver: Mikkel Poulsen

Og TAK til Helle Ahlgren som i en årrække har løst revisoropgaven, men nu ønsket at give opgaven videre.

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

På vegne af bestyrelsen

Benny Agergaard – formand