



Referat af ekstraordinær generalforsamling i **Grundejerforeningen for fritidsområdet Sortsø Skanse** søndag 19. oktober 2025

Mødet blev afholdt på Nørre Alslev Bibliotek. Tilstede fra bestyrelsen var Bjarne Tirsgaard (formand), Bo Gregersen (næstformand), Tina Thykjær (sekretær), bestyrelsesmedlem Anne Marie Philippe, bestyrelsesmedlem Kaare Gamborg og bestyrelsesmedlem Thomas Ramsgaard.

Dagsordenen var:

- | | |
|--|----|
| 1. Valg af dirigent | 1 |
| 2. Valg af to stemmetællere | 2 |
| 3. Bestyrelsen ansvarsområder – indlæg ved formanden | 2 |
| 4. Præsentation af kommende store vedligeholdelsesopgaver og eventuel afstemning | 2 |
| 5. Afstemning om bemyndigelse af bestyrelsen til at foretage ekstra opkrævninger for 2025/2026 ... | 11 |
| 5. Eventuelt valg til bestyrelsen | 12 |
| 6. Eventuelt | 12 |

1. Valg af dirigent

Formand Bjarne Tirsgaard bød de fremmødte velkommen og udtrykte glæde over det store fremmøde.

Bjarne foreslog Kaj Holdensen, der er kasserer i Sommerhusejernes Landsforening, som dirigent. Kaj blev valgt med applaus.

Dirigenten kunne konstatere, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indvarslet jf. vedtægterne.

Der var repræsenteret 62 stemmeberettigede medlemmer ud af i alt pt. 109 stemmeberettigede medlemmer. Af disse var 10 repræsenteret ved fuldmagt.

2. Valg af to stemmetællere

Revisor Hans Thomsen og revisorsuppleant Hanne Hansen blev valgt til stemmetællere.

Fra salen blev der ydret ønske om, at der kunne blive en lidt mere tydelig optælling og eftertælling af stemmerne, end det havde været tilfældet ved den ordinære generalforsamling. Det var også ønsket fra bestyrelsen side, og derfor var det forberedt, at der blev udleveret farvede stykker karton pr. stemme og eventuelle fuldmagter, så det kunne fremgå tydeligt ved afstemning (håndsoprækning), hvem der havde gyldig stemme.

3. Bestyrelsen ansvarsområder – indlæg ved formanden

Formand Bjarne Tirsgaard indledte med at orientere om, hvilke opgaver bestyrelsen skal varetage ifølge den deklaration, der er tinglyst på alle medlemmernes matrikler. Opgaverne består af drift og vedligehold af veje, svømmebassin, bådhus, legeplads, mole, broer, dræn og fællesarealer. Derudover skal bestyrelsen administrere foreningens økonomi og kommunikationen med medlemmer og offentlige myndigheder.

Ud over ind imellem at være nødt til at påtale eventuel uhensigtsmæssig adfærd fra medlemmer, så er det ikke bestyrelsen opgave at være politimænd og blande sig i uoverensstemmelser mellem naboer. Er der problemer med for eksempel et hegn eller en hæk, så kan bestyrelsen kun påtale det. Der er ingen reelle sanktionsmuligheder, så det er en kommunal opgave.

Bjarne sluttede sin indlæg af med at konstatere, at den nuværende bestyrelse tager sine forpligtelser meget alvorligt og søger at løse dem på bedst mulig måde, og det er netop baggrunden for, at der er indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. Hvis ikke midlerne er der til at løse opgaverne, så kan bestyrelsen ikke udføre sine pligter.

4. Præsentation af kommende store vedligeholdelsesopgaver og eventuel afstemning

Svømmebassin

Bestyrelsesmedlem Kaare Gamborg fremlagde status for svømmebassinet, der har været åbent i den seneste sæson på baggrund af de forbedringer, der blev foretaget i foråret. I første fase blev kemistyring, pumpe og rørføring – det vil sige alt i teknikrummet – udskiftet, og bassinet kunne derfor holdes åbent på dispensation fra Guldborgsund Kommune.

Nu er vi nået til næste fase, der i store træk omfatter udskiftning af filtre, udvidelse af skimmere (filtre, der suger skidt fra vandoverfladen til sig) samt skifte af rørføring til pool, så svømmebassinet kan leve op til de krav, kommunen stiller.

Kravene fra kommunen ændrer sig dog løbende, og det gør planlægningen vanskelig og er skyld i uafklarede forhold. Derfor har bestyrelsen modtaget rådgivning fra Lars Warm, der også har stået for meget af dialogen med kommunen. Det er også rådgiver Lars Warm, der har hjulpet med at indhente de to løsninger, som Kaare herefter gjorde rede for:

Selvkøb

En løsning kunne være, at grundejerforeningen køber anlægget selv og herefter selv står for vedligehold og drift.

Omkostningerne jf. tilbud estimeres at udgøre 685.000 kroner. Hertil kan afsættes en buffer til uforudsete udgifter på 50.000 kroner, hvormed det samlede estimat udgør 735.000 kroner. Med 119 betalende medlemmer betyder det en samlet udgift på 6.176 kroner (afrundet 6.200) pr. medlem. Driftsudgifterne vil herefter være en del af de ordinære kontingent-opkrævninger.

Fordele:

- Den billigste løsning på sigt
- Anlægget er grundejerforeningens ejendom fra begyndelsen

Ulemper:

- Grundejerforeningen skal selv bekoste eventuelle reparationer eller ændringer som følge af nye regler fra myndighederne
- En smule højere løbende driftsudgifter til vicevært i forhold til leasingmodel og ingen garanti for længere levetid end 10 år

Leasingmodel

På generalforsamlingen i foråret blev der udtrykt ønske om, at der også blev indhentet tilbud på en leasing-løsning. Her installerer leverandøren Nabcom et fuldautomatisk anlæg i en container, der placeres bag bassin-området. Der skal anlægges rør til anlægget og herefter står Nabcom for al service og vedligehold i de efterfølgende 10 år. Efter leasingperiodens udløb overtager grundejerforeningen anlægget uden yderligere omkostninger.

Inklusive oprettelsen af en buffer på 50.000 kroner i budgettet til uforudsete udgifter, er en leasing-løsning estimeret til at koste 489.000 kroner første år. Med pt. 119 betalende medlemmer betyder det en ekstra udgift pr. medlem på 4.109 kroner (afrundet 4.100 kroner) fordelt over 2025/2026.

Fremadrettet vil der være en årlig leasingudgift på 144.000 kroner pr. år, men dog også en besparelse på vicevært, idet systemet er mere automatiseret. Det estimeres derfor, at den årlige nettoomkostning vil ligge på 120.000 kroner pr. år – svarende til cirka 1.000 kroner pr. medlem med opstart i 2026.

Fordele:

- Der kommer ingen uforudsete reparationsudgifter på anlægget ud over almindelig slitage (selve bassinet er dog ikke omfattet af vedligeholdelsesaftalen).
- Nabcom har styr på lovgivningen og hvilke nye regler, der vedtages på området.
- Den seneste åbningssæson har grundejerforeningen betalt viceværten cirka 45.000 for driften af bassinet – den andel, der vedrører selve driften af anlægget vil kunne spares.

Ulemper:

- Umiddelbart dyrere løsning end selvkøb på sigt.
- Grundejerforeningen binder sig for 10 år.

Kaare afsluttede sit oplæg med at fastslå, at uanset hvilken løsning der vælges, så vil bestyrelsen arbejde videre og få indhentet endelig godkendelse fra kommunen, før der sættes gang i arbejdet.

Hvis det skal være muligt at nå at kunne åbne svømmebadet til 2026-sæsonen, så skal gravearbejdet dog igangsættes snarest for at få rørføringen fra teknikrum til bassin på plads.

Spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

Pilevænget 11 lagde ud med at spørge til Kaares bemærkning om, at kommunen hele tiden ændrer på regler og retningslinjer – og at det skaber en del uafklarede forhold. Kan det have indflydelse på, om kommunen overhovedet godkender det anlæg, som bliver installeret?

Kaare svarede, at grundejerforeningens rådgiver generelt har en god dialog med Guldborgsund Kommune og derfor er optimistisk. Rådgiveren sammenligner vores grundejerforening med løsninger, der er fundet på tilsvarende eksempler i Jylland.

Bøgevænget 10 spurgte, hvordan bestyrelsen vil håndtere manglende betalinger af de ekstraordinære opkrævninger?

Bjarne (formand) svarede, at det i så fald bliver en inkassosag.

Jane Hørlyck Thomsen (Birkevænget 13) tilføjede, at tidligere ekstraopkrævninger er blevet betalt uden problemer, og at der i grundejerforeningen generelt sjældent er restancer, der ikke bunder i ejerskifte eller lignende administrative benspænd.

Tjørnevænget 1 spurgte, om løsningsmodellerne kun dækker selve teknikken i maskinrummet.

Kaare bekræftede, at vedligehold af selve bassinet fortsat påhviler foreningen.

Poppelvænget 14 påpegede, at der alligevel hele tiden er problemer og nedlukninger af bassinet, og efterlyste derfor en tredje mulighed – nemlig helt at nedlægge poolen.

Kaare svarede, at der ikke har været nævneværdige problemer hen over sommeren, kun ganske få lukkedage til trods for udfordringerne med det gamle system. Kemien er avanceret, så når der opstår en ubalance, så tager det et vist antal timer at få den på plads igen. Nogle af problemerne skyldes de dele af anlægget, som er forældede og nu skal udskiftes.

Bjarne (formand) pointerede, at en nedlæggelse vil kræve ændring af deklarationen og derfor ikke er en realistisk mulighed. Den nuværende bestyrelse ser det derfor ikke som sin opgave at arbejde for en nedlæggelse af svømmebassinet.

Jane (Birkevænget 13) forklarede, at det er op til kommunen, hvad der accepteres for at ændre den tinglyste deklaration. I en tidligere sag har kommunen krævet enstemmighed for ændring af deklarationen i forbindelse med en forespørgsel fra grundejerforeningen om udstykning af fællesareal. Ved den såkaldte Otium-sag lykkedes det grundejerforeningen at få foretaget en ændring af deklarationen, hvor kommunen krævede en vedtagelse i grundejerforeningen som ved en vedtægtsændring, før det kunne godkendes, at man måtte benytte sit sommerhus til helårsbeboelse. (Det er inden for det seneste år konstateret, at kommunen aldrig tinglyste ændringen, og at der ikke blev fulgt op på den manglende tinglysning, så derfor er den nuværende bestyrelse i dialog med kommunen om en løsning.)

Fasanvænget 9 bemærkede, at de ikke havde fået besked om den ekstra opkrævning i juni inden pengene blev trukket, og at det generelt er urimeligt dyrt at have sommerhus i grundejerforeningen.

Fra salen blev det kommenteret, at beslutningen om den kommende opkrævning havde stået i referatet fra den ordinære generalforsamling i foråret.

Ternevænget 15 spurgte, om leasingaftalen binder grundejerforeningen i hele den 10-årige periode.

Kaare bekræftede, at foreningen binder sig for 10 år.

Poppelvænget 32 udtrykte støtte til leasingmodellen og mente, at poolen er et kæmpe aktiv for området, som man til hver en tid vil bakke op om.

Birkevænget 11 mente, at man måske burde spare op til et helt nyt bassin fremfor at blive ved med at renovere på det gamle. Det er mange penge, så man kunne lige så godt selv anlægge et bassin i sin have.

Tjørnevænget 9 var enig i, at der er tale om mange penge, men det står i deklarationen, som er tinglyst på alle matrikler, at vi skal have et fælles svømmebassin, og når det er præmissen, så må vi betale, så det kan opfylde lovgivningen. Hvis vi anlægger en pool i haven, så skal det jo også leve op til kravene.

Pilevænget 10 spurgte til, hvad der ville ske, hvis bestyrelsen gik videre med leasing-modellen, og man så efter nogle år fandt ud af, at man ville noget andet. Ville foreningen så være bundet af aftalen?

Kaare gentog, at leasing-aftalen løber uopsigeligt i 10 år.

Sortsøvej 62 spurgte Jane (Birkevænget 13) om man kunne fortolke det sådan, at de situationer, som hun skitserede, hvor deklarationen var blevet udfordret, kunne danne præcedens for fremtidige forsøg på at ændre den. Henvendt til Kaare blev der spurgt til, om leasing-modellen ville give et mere automatiseret anlæg af bedre kvalitet?

Jane (Birkevænget 13) svarede, at det vil afhænge af kommunens holdning i den enkelte situation. Hendes bekymring er, at hvis en bestyrelse arbejder på at få omstødt deklarationen og i mellemtiden bevidst vælger at lade svømmebassinet forfalde eller ligefrem lukke det, så kan konsekvensen være, at et eller flere medlemmer lægger sag an mod grundejerforeningen, fordi foreningen fortsat har pligt til at vedligeholde og drifte bassinet, uanset at der arbejdes på at ændre på deklarationen. Grundejerforeningen har tidligere oplevet at blive sagsøgt af et medlem, og det er ikke nogen god situation.

Til spørgsmålet, om leasingmodellen vil give et anlæg af bedre kvalitet, svarede Kaare, at leasing-anlægget umiddelbart kan mere end selvkøbsmodellen og er fuldautomatisk.

Pilevænget 7 foreslog, at man fortsætter med at søge om dispensation fra kommunen, mens grundejerforeningen sparer op til anlægget over nogle år.

Kaare forklarede, at driften dækkes af de løbende kontingenter, mens anlægget skal finansieres særskilt.

Ternevænget 2 bemærkede, at man tidligere var blevet orienteret om, at de blokke, som selve bassinet var bygget af, var ved at være udtjente, så de havde det nok ikke bedre på nuværende tidspunkt. Hvad så, når bassinet også skal renoveres – nye udgifter?

Jane (Birkevænget 13) svarede, at sidst bassinet blev malet, var den faglige vurdering, at konstruktionen stadig var i fin stand.

Kaare supplerede, at vedligeholdelsen af selve bassinet lå ud over udgifterne til det tekniske anlæg, og at man selvfølgelig ikke kan helgardere sig mod, at der hen over en årrække også kommer udgifter til vedligeholdelse af selve bassinet. Men lige nu er det altså vurderet til at være i god stand.

Rørsangervænget 9 ønskede en præcisering af, hvad bestyrelsen har tænkt at opkræve som ekstraudgift – og hvad kontingentet så skal stige til.

Kaare svarede, at selvkøb betyder en ekstra opkrævning på 6.200 kroner pr. medlem og ingen ekstraudgifter, mens leasingmodellen betyder en ekstra opkrævning på 4.100 kroner pr. medlem og efterfølgende cirka 1.000 kroner ekstra om året pr. medlem i forhold til nuværende omkostningsniveau. Samlet set kan det være, at en del af den efterfølgende årlige opkrævning kan indeholdes i det samlede budget.

Rørsangervænget 16 fortalte, at de havde haft deres sommerhus længe, og at der de første år ikke var nogen udgifter til bassinet, så det, at der kommer nogle ekstra udgifter nu, må være OK. Svømmebassinet var i hvert fald en medvirkende årsag til, at de købte sommerhuset.

Poppelvænget 10 spurgte, om det er korrekt, at børnebassinet bliver nedlagt – og derudover, om der er tænkt på at få indarbejdet et krav i leasingaftalen, der tager højde for, at eventuelle fremtidige krav fra kommunen bliver opfyldt opfyldes.

Kaare svarede ja til, at det lille svømmebassin ikke indgår i løsningsmodellen lige nu, og til spørgsmålet til leasingaftalen understregede Kaare, at fordelene ved vores rådgiver er, at han sidder med i det udvalg, der arbejder på at få harmoniseret reglerne i hele EU. I Danmark har vi netop meget strammere regler end i resten af EU, så man kan håbe på en opblødning. De sager har rådgiveren stor opdateret viden om, så i udarbejdelsen af aftalen, vil han også have fokus på den del.

Poppelvænget 22 bemærkede, at det kom helt bag på hende, at det lille bassin ikke længere skulle bruges. Hvordan kan det lade sig gøre i forhold til deklarationen? Hun tilføjede, at det bliver dyrere og dyrere at bo i vores grundejerforening – og at det kan gøre vores ejendomme mindre attraktive.

Bjarne (formand) svarede, at det lille bassin ville koste det samme som det store, fordi der skal så stor vandgennemstrømning til. Deklarationen siger blot, at vi skal have et bassin. Bjarne tilføjede, at vi i vores grundejerforening er så heldige, at vi både har pool, mole, broer, bådhus osv. – og at det derfor ikke kan være nogen overraskelse for nogen, at vi har de udgifter, vi har.

Ternevænget 11 undrede sig over, at man – da man for nogle år siden lukkede det lille bassin – var nødt til at lukke begge, da systemerne hang sammen.

Bjarne (formand) forklarede, at det lille bassin nu var blevet 'proppet', så det store kunne fungere uafhængigt af det lille.

Poppelvænget 11 konkluderede, at hvis deklarationen blot krævede, at man havde et bassin, så kunne man vel nøjes med at sætte en vaskebalje op.

Ternevænget 9 spurgte, om man har kontaktet andre pool-ejere i kommunen for at høre om deres erfaringer.

Kaare svarede, at det havde man ikke, da bestyrelsen lændede sig op ad rådgiverens brede erfaring.

Bøgevænget 10 spurgte, hvilken løsning bestyrelsen selv gik ind for.

Kaare svarede, at bestyrelsen kan bakke op om begge modeller, men at leasingløsningen samlet set giver størst sikkerhed for driften – og at leasinganlægget kontinuerligt vurderes at leve op til de gældende krav.

Poppelvænget 22 spurgte, om der kun var blevet indhentet et tilbud pr. løsning?

Bjarne (formand) forklarede, at rådgiveren havde vurderet, at Nabcom og Cabola var de bedst egnede leverandører på markedet. Rådgiver Lars Warm bestyrer også både Vordingborg og Herfølge Svømmehal, så han har stor erfaring.

Hertil bemærkede Poppelvænget 22, at den bedste løsning ofte også er den dyreste, men at det måske ikke var nødvendigt med den absolut bedste løsning – ligesom man heller ikke nødvendigvis behøver sætte helt nye lygter på en gammel bil.

Ternevænget 12 spurgte til, om rådgiveren også havde erfaring med udendørs anlæg, når det nu var indendørs svømmehaller, han bestyrede.

Bjarne (formand) svarede, at reglerne for de tekniske anlæg er de samme. Det er svømmebadsbekendtgørelsen, der skal overholdes.

Ternevænget 16 takkede bestyrelsen for det arbejde, der er blevet gjort med poolen, da bassinet er et stort aktiv. Det ville være en fordel at kunne sætte det på pause, men da bestyrelsen vurderer, at det ikke er muligt, så skal hans kommentar blot ses som en ros – og et ønske om, at medlemmerne bliver orienteret om den endelige løsning (kontrakt), inden den sættes i værk.

Ternevænget 9 spurgte til, hvad der vil ske, hvis anlægget bliver implementeret, og det så efterfølgende viser sig, at kommunen ikke kan godkende det.

Kaare svarede, at det med kommunens dispensation vist var blevet misforstået. Bestyrelsen forlader sig på specialister, og det er også derfor, grundejerforeningen fik dispensation denne gang. Nu er dispensationen udløbet, og grundejerforeningen skal opfylde de nye krav, men Kaare slog fast, at der selvfølgelig ikke bliver implementeret et anlæg uden kommunens godkendelse. I praksis skal kommunen godkende anlægget i sin helhed på forkant, i det dog først endelige tests efter anlæggets etablering medfører godkendelse til åbning.

Da der herefter ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, konstaterede dirigenten, at afstemningen om de to modeller udsættes, til begge hovedpunkter er behandlet.

Dræn

Bestyrelsesmedlem Thomas Ramsgaard startede sit oplæg med at konstatere, at man ikke kan se isoleret på dræne i området. Grundejerforeningen har tre sammenhængende vandudfordringer, som skal håndteres, nemlig

- 1) Vandløb 61, der går gennem grundejerforeningen
- 2) Højt grundvandsniveau
- 3) Dræn, der generelt er ramt af et vedligeholdelsesefterslæb

I forhold til dræn så har bestyrelsen ansvaret for de dræn, der løber på fællesarealerne. Dræn, der løber under private matrikler skal vedligeholdes af den enkelte matrikelejer. Der er gennemført en undersøgelse af kendte dræn samt de dræn, hvor grundejerne har givet tilladelse. Der er her konstateret en række forhold, som nedsætter drænkapaciteten i området. Bestyrelsen er ved at udarbejde skrivelser til de enkelte berørte grundejere.

Thomas pointerede, at dræn er sammenlignelig med en nedgravet tagrende, og har til formål at lede overfladevand fra punkt A til B. Dræne er ikke beregnet til at håndtere vand fra tagarealer (skal håndteres i faskiner på egen grund) eller brugs- og spildevand (skal håndteres ved spildevandsløsning på egen grund). Desværre er der konstateret en del ulovlige tilkoblinger til foreningens dræn fra sommerhuse. Udledning til dræn er ulovligt, og blade fra tagrender og fækalier fra toiletter stopper dræne.

Med afsæt i de fremlagte overslag indhentet fra to entreprenører, ønskede bestyrelsen, at flage omfanget af mulige omkostninger over tid. Der blev diskuteret forskellige tidsrammer og balancen ift. den økonomiske belastning. Thomas fortalte, at en del af drænrørene er i så dårlig stand, at dette skal holdes op mod behovet for en årlig spuling af områdets fællesdræn. En årlig spuling vil kunne give en oplevet tryghed, men omvendt er det vigtigt, at medlemmerne er bekendt med, at det også vil nedslide dræne, og betyde et behov for en hurtigere udskiftning af drænrør.

På den korte bane er der en række lavthængende frugter, der vil kunne bedre vandsituationen i området:

- Den første del af vandløb 61, nemlig strækningen fra Sortsøvej og til engen er slammet op og fuldstændig tilgroet. Der findes en aftale mellem kommunen og de berørte grundejere, hvor

disse grundejere gives vedligeholdelsesforpligtelsen ift. åløbets vandføringskapacitet, det vil sige opretholdelse af vanddybde og fjernelse af vegetation i åløbet. Grunden til, at kommunen som vandløbsmyndighed ikke løser opgaven, er, at de berørte grundejere ikke har ønsket at etablere de nødvendige adgangsforhold for kommunens maskiner.

- Flere steder har grundejere træer stående oven på hoveddræn, hvis rødder er vokset ned i drænene - de skal fældes og drænstykkerne udskiftes.
- Grundejerforeningen har to opsamlingsbassiner, der bør oprensnes og udgraves, så de kan håndtere mere vand.
- Alle grundejere med ulovlige tilkoblinger til dræn bør lovliggøre dette ved håndtering af tagvand og spildevand på egen matrikel. Hvis man ikke har faskine eller spildevandsløsning på sin bebyggede matrikel, så har man formentligt et ulovligt forhold, som det er ens pligt at lovliggøre.

Efter lang drøftelse blev der skabt en forståelse af, at opgaven har et 6 til 10-årigt sigte, og at medlemmerne ønskede at prioritere vandsituationen i området på både kort og lang bane. Indledningsvist var der tilslutning til en ekstraordinær indbetaling på 1.500 kroner, så der kan tages følgende initiativer på kort sigt:

1. Genindførsel af årlig spuling af foreningens fællesdræn.
2. Oprensning og udgravning af opsamlingsbassiner.
3. Fældning af træ og reparation af hoveddræn ved opsamlingsbassin nord for åløb.
4. Udskiftning af rør til større dimension ved pumpebrønd ved nordlige opsamlingsbassin.
5. Etablering af ny pumpebrønd til aflastning af hoveddræn syd for åløb.

Bestyrelsen opfordrede desuden nok en gang til, at man meldte sig til et drænpumpeberedskab. Det er ikke bestyrelsens opgave at pumpe ved en ekstrem nedbørssituation, det er en fællesopgave, som der indkøbes fællespumper til. Der kræves ikke nogen forudsætninger for at være med i beredskabet, og man vil kunne øve sig og foretage funktionalitetstest af pumperne – for eksempel i forbindelse med en af de årlige arbejdsdage.

Spørgsmål og kommentarer fra forsamlingen:

Sortsøvej 62 spurgte, om den nuværende drænlogistik overhovedet er nok, selv hvis alt bliver perfekt udbedret.

Thomas svarede, at man på drænoversigten kan se, at der er en del 'formodede placering af dræn' (gule linjer), og det vil i første omgang handle om, at få alle hoveddræne til at fungere.

Ternevænget 5 spurgte, om foreningen kan gøre noget ved de private dræn, når det nu er et fælles anliggende.

Bjarne (formand) svarede, at bestyrelsen kan henstille, men ikke pålægge. De dræn, der går ind over folks matrikler er private.

Kaj Holdensen (dirigent) supplerede med, at den, der bor 'nederst' har pligt til at sørge for sit dræn, for ellers kan resten ikke komme af med deres vand – jf. vandløbsloven.

Jane (Birkevænget 13) bemærkede, at hun har dræn, der går gennem hendes grund på Birkevænget. Og selvom hun ikke selv har gavn af dem, så får hun dem gennemlyst hvert andet år, så hun er sikker på, at deres tilstand er god. Den udgift vil hun hellere tage, end at få tinglyst en klausul om, at grundejerforeningen har adgangsret til private grunde. Derudover bemærkede Jane, at man andre

steder fordeler udgifter efter nytte. Det er hun selv imod, men det er blot til orientering, hvis nogen ønsker, at foreningen skal overtage private dræn.

Ternevænget 16 fortalte, at de flere gange havde været hårdt ramt af vand – senest i sommers. De er meget udfordrede på, hvad de kan gøre for at udbedre egen situation uden blot at flytte vandproblemet videre til naboerne.

Ternevænget 12 foreslog, at man starter ved hoveddræn og arbejder sig ud herfra. Han fortalte, at de på Ternevænget selv har spulet drænene med succes og foreslog, at grundejere med fællesinteresse, for eksempel på de enkelte veje gik sammen i mindre drænlaug, så man kunne bestille entreprenørbistand til gennemgang og vedligeholdelse af private dræn, der var koblet op på samme drænstreng. Han efterlyste, at det udarbejdede drænkort bliver lagt ud, så man kunne se, hvor der er problemer.

Thomas gav udtryk for, at det er en god idé at man samler sig i mindre drænlaug. Han tilføjede, at bestyrelsen sender personlige breve til de grundejere, hvor der er konstateret udfordringer med drænene. Kortet offentliggøres ikke, da det kan påvirke ejendomssalg.

Poppelvænget 32 konstaterede, at det vil være træls at betale en masse penge til dræn, hvis de alligevel ikke er effektive, fordi private undlader at vedligeholde deres del. Hvordan vil man kunne holde de private op på, at der bliver gjort noget?

Thomas svarede, at det er kommunen, der håndhæver vandløbsloven, men at man i princippet kan føre sag selv, hvis man kan bevise, at nogen er skyld i skader på ens ejendom.

Kaj Holdensen (dirigent) tilføjede, at det i forbindelse med dræn er vandløbsloven, der er gældende, så det er kommunen, der kommer til at vurdere, om der er en sag.

Bjarne (formand) bemærkede, at grundejerforeningen kun kan henstille til grundejerne, når noget bør udbedres, og tilføjede, at selv velfungerende dræn i øvrigt ikke kan følge med de største skybrud, men at målet er, at de kan sikre en hurtigere afledning af overfladevandet.

Sortsøvej 62 spurgte, om man kan gå ud fra, at nye dræn holder længere.

Thomas svarede, at rødder altid vil trænge ind over tid, men at man kan udskifte etapevis.

Rørsangervænget 9 ønskede en mere præcis angivelse af, hvor mange opgaver, der vil skulle planlægges for i år – og næste år.

Thomas svarede, at det er umuligt at svare præcist på, da det helt afhænger af økonomi og entreprenørkapacitet.

Poppelvænget 10 spurgte, om foreningen kan optage lån for at få mest muligt lavet hurtigt, men samtidig kunne fordele udgifterne.

Bjarne (formand) svarede, at grundejerforeningens nuværende bank og andre, som er blevet spurgt, ikke er vilde med at yde lån uden sikkerhed, og det føler de ikke, at de får i en grundejerforening. Banklån er derfor en svær vej at gå.

Sortsøvej 62 bemærkede, at det var svært at svare på Thomas' punkt 1 og 2, da det ikke er til at vurdere, hvad der bør prioriteres for at opnå størst effekt hurtigst muligt.

Thomas svarede, at udgangspunktet for bestyrelsens prioritering er at få ordnet hoveddrænene, for her er der umiddelbart størst effekt, derefter vejdræn med en balanceret prioritering mellem nord og syd for åen.

Pilevænget 10 spurgte, hvor lang tid det vil tage, hvis alt går optimalt.

Thomas svarede, at det er et umuligt spørgsmål at svare på, da man ikke kan styre, om der er nok entreprenørkapacitet. Derudover er der perioder, hvor vejret forhindrer, at der bliver gravet. Thomas

hældede til, at opgaverne som nævnt i hans oplæg blev delt ud over fire til ti år, men at det tidsscenarie godt kunne ændre sig.

Fra salen blev der spurgt, om det ikke var væsentligt, at man først greb ind over for de ulovlige tilslutninger af regnvand og spildevand.

Thomas svarede, at hver enkelt grundejer, der har problematiske forhold vil få et brev inden længe, der pålægger dem at få bragt forholdene i orden. Mere har bestyrelsen ikke bemyndigelse til.

Ternevænget 4 spurgte, om private dræn holdes ude af projektet.

Thomas bekræftede, at foreningen kun arbejder på fællesarealer.

Da der ikke var flere spørgsmål fra salen, opsummerede Thomas, at hans holdning er, at grundejerforeningen skal finde en løsning, der omfatter det hele, men som bliver indført over flere år. Udgifterne bør være solidariske, men til gengæld bør der stilles krav til folk med private dræn om at vedligeholde. Udskiftning og vedligehold af dræn og brønde skal have en særskilt post på budgettet med et fast afsat beløb.

Thomas tilføjede, at han mener, at grundejerforeningen kan nå langt, hvis vi engagerer de folk i området, der har erfaring og forstand på problematikken med dræn, og får startet op de steder, hvor der er akut behov for en indsats.

Der var bred enighed i salen om, at arbejdet skal fortsætte gradvist, og at det er en stor opgave, som kræver både tålmodighed og samarbejde.

Afstemning om løsningsmodeller til svømmebassinet

Dirigenten annoncerede, at forsamlingen – efter gennemgangen af de to hovedområder – nu var nået til afstemning om de to løsningsmodeller for svømmebassinet.

Fasanvænget 9 udtrykte utilfredshed med, at der ikke var en tredje mulighed, hvis man ikke ønskede nogen af løsningerne. Hun mente, at det var at stavnsbinde folk.

Kaj Holdensen (dirigent) svarede, at det ikke var det, der var lagt op til fra bestyrelsens side, men at en samling af minimum en tredjedel af grundejerforeningens medlemmer altid kunne bede om en ekstraordinær generalforsamling, hvis man ønskede en ny dagsorden.

Der opstod efterfølgende forvirring omkring, hvordan afstemningen skulle afvikles.

Afstemning

Første afstemning faldt ud som følger:

- Hvem stemmer FOR en leasingmodel? **32**
- Hvem stemmer FOR en købsmodel? **15**
- Hvem er IMOD begge forslag? **28**

Da summen af stemmer ikke passede med antal stemmeberettigede, blev der foretaget ny afstemning:

- Hvem stemmer for, at der skal arbejdes videre med enten model A eller B? **32**
- Hvem stemmer for en leasingaftale: **32**
- Hvem stemmer for selvkøb: **4**

Dirigenten konstaterede, at der var flertal for, at bestyrelsen arbejder videre med en leasingaftale for svømmebassinet.

5. Afstemning om bemyndigelse af bestyrelsen til at foretage ekstra opkrævninger for 2025/2026

Svømmebassinet

Der skulle stemmes om en opkrævning på 2.000 kroner for 2025, der dækker det gravearbejde, der skal startes op snarest, hvis svømmebassinet skal være klar 1. juni, og derudover 2.100 kroner i 2026 til implementering af resten af anlægget.

Der opstod en del uro i salen op til afstemningen.

Ternevænget 12 udtrykte utilfredshed med, at man allerede tidligere i år var blevet opkrævet 2.300 kroner ekstra til svømmebassinet, og nu skulle betale igen.

Jane (Birkevænget 13) forklarede, at de opkrævede 2.300 kroner ikke havde noget med svømmebassinet at gøre, men derimod skyldtes, at bestyrelsen havde taget imod et usædvanligt godt tilbud om at få genoprettet digerene til en meget lav pris, fordi grundejerforeningen ekstraordinært kunne få gratis jord til opgaven. Det havde drænet kassebeholdningen. Dette var der også blevet redegjort for på den ordinære generalforsamling, hvor ingen af de fremmødte havde indvendinger mod bestyrelsens prioritering. En prioritering, der i øvrigt fulgte en tidligere vedtaget prioriteringsrækkefølge.

Bestyrelse og dirigent konfererede indbyrdes, og formand Bjarne Tirsgaard meldte efterfølgende ud, at der i forsamlingen var flertal for, at det er leasingaftalen, som bestyrelsen skal arbejde videre med. Bestyrelsen er dog trætte af at opleve murren i krogene, da svømmebassinets fremtid er et vigtigt anliggende for grundejerforeningen, som flest muligt bør kunne bakke op omkring. Derfor vil der ikke blive sat noget i gang og ej heller opkrævet penge, før eventuelle utilfredse medlemmer har haft mulighed for at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Det vil sige, at der kan indkaldes til endnu en ekstraordinær generalforsamling, hvis minimum 1/3 af grundejerforeningens 119 medlemmer¹ (det vil sige minimum 40 medlemmer) står bag en skriftligt motiveret begæring om en ekstraordinær generalforsamling. Begæringen skal indgives til bestyrelsen senest to uger efter udsendelsen af referatet fra den ekstraordinære generalforsamling af 19. oktober 2025. Den ekstraordinære generalforsamling skal herefter indkaldes efter de sædvanlige regler for indkaldelse til en generalforsamling.

Hvis ikke der er ønske om endnu en ekstraordinær generalforsamling, vil bestyrelsen tage det som en bekræftelse af, at der er flertal for det videre arbejde med en leasingaftale og de deraf følgende ekstra opkrævninger af sammenlagt 4.100 kroner for 2025 og 2026.

Dræn

Der skulle stemmes om en ekstraordinær opkrævning på 1.500 kroner til en opstart.

Afstemning:

Hvem stemmer for en ekstra opkrævning på 1.500 kroner? **57**

¹ Det er pt. 119 medlemmer i grundejerforeningen, heraf er 109 stemmeberettigede, da medlemmer med flere matrikler kun har én stemme. Hvis et antal medlemmer ønsker at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, skal der dog ifølge vedtægterne tages udgangspunkt i det samlede antal medlemmer, når der skal mønstres minimum 1/3.

Dirigenten konstaterede, at der var flertal for en ekstra opkrævning på 1.500 kroner.

Birkvænget 21 spurgte efterfølgende, om der ikke kunne samles et større hold, der kunne hjælpe til med alle de opgaver, som Thomas mere eller mindre står alene med.

Thomas medgav, at det er en stor opgave at skulle presse tilladelser igennem hos kommunen ligesom der er meget dialog med entreprenørerne. Der er også tidligere blevet efterlyst medlemmer, der vil hjælpe med beredskabet. Thomas udtrykte håb om, at der var lidt flere, der for eksempel vil melde sig til beredskabet, da det er lidt trist, når der er kun tre mand, der dukker op ved pumperne i solidaritetens navn, mens andre blot går forbi og kigger.

6. Eventuelt valg til bestyrelsen

Dirigenten konstaterede, at punktet bortfaldt.

7. Eventuelt

Poppelvænget 12 ytrede ønske om, at der blev brugt mikrofon og højtaler ved næste generalforsamling.

Bjarne (formand) takkede dirigenten for indsatsen og forsamlingen for god ro og orden.

Nr. Alslev, 19. oktober 2025


Kaj Holdensen
Dirigent


Tina Thykjær
Referent