

## Referat fra Ordinær Generalforsamling i Grundejerforeningen Stølsgården

**Lørdag 21. juni 2025 kl. 10.00**

Karrebæksmindesfjord, Lille selskabslokale

Enø Kystvej 55, 4736. Karrebæksminde

Referent: Michael Jensen

### DAGSORDEN:

#### 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Jens Nikolajsen, som blev valgt.

Jens Nikolajsen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet i henhold til vedtægterne. Til stede var 54 personer, hvoraf 36 var stemmeberettigede plus 2 fuldmagter. Bestyrelsen havde yderligere modtaget tre fuldmagter. I alt 41 stemmeberettigede.

2 stemmetællere blev udnævnt.

#### 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år

Formanden, Poul-Erik Sone (PE) bød velkommen til årets generalforsamling og gik herefter over til bestyrelsens beretning for 2024/2025

Bestyrelsens beretning for året 2024/2025

- Generelle forhold og udvikling i vores område.
- Fælles arbejdsdage
- Fællesudvalget
- Digelauget
- Pumpelauget
- Overfladevand
- Diverse

Generelle forhold og udvikling af vores område.

Grundejerforenings nuværende bestyrelse har afholdt 4 bestyrelsesmøder. Der er et godt samarbejde i bestyrelsen og det takkede formanden de øvrige bestyrelsesmedlemmer for.

Karrebæksminde og Enø er fortsat et meget attraktivt sommer- og ferieområde. Vi er derfor glade for at kunne have budt velkommen til 8 nye grundejere siden sidste generalforsamling. For at give alle nye en god og informativ velkomst fremsender vi velkomstbrev/informationsfolder om Enø og Grundejerforeningen.

I forhold til projekter til vedligeholdelse af grønne områder har vi udover arbejdsdagen haft udgifter til styning af to piletræer på Stølsgårdsvej ud mod fællesarealet. Vi betaler ligeledes for regelmæssig græsslåning i vores område. Ved generalforsamlingen i 2023 blev det vedtaget, at der skulle beplantes i lund 1 (nærmest søen). Beplantningen er vokset og det ser rigtig fint ud. Området har dog krævet lidt ekstra vedligeholdelse, der rækker udover arbejdsdagene. Vi skal i den forbindelse takke Bodil og Ole Jensen, Krageholmsvej 43 for deres ekstraordinære og frivillige indsats.

Til arbejdsdagen her i maj, var området så fint, at kun mindre arbejde var nødvendigt.

Vi besluttede også at plante buske i huller i fællesarealet ud mod Enø Kystvej fra molokkerne og op til svinget. Det har ikke været en succes. Et par af buskene blev placeret forkert og andre er gået ud.

Vores veje fremstår stadig solide og uden slaghuller eller nedsænkning i belægningen. Men i svinget ud for Stølsgårdsvej 2 er der knækket noget af belægningen. Der er rettet henvendelse til DOB (Dansk overfladebehandling) og en lokal entreprenør til opgaven. Det samlede arbejde forventes at koste ca. 10.000 kr.

#### Hensigtserklæring

Bestyrelsen valgte i april at udsende en hensigtserklæring for at skabe klarhed over vores engagement og fællesskabsfølelse i Grundejerforeningen. Ligeledes for at skabe en forventningsafstemning mellem medlemmer og bestyrelse for at understrege, at Grundejerforeningen er bygget på demokratiske beslutninger ved generalforsamlinger.

#### Fællesarbejdsdage.

I forbindelse med arbejdsdagene har bestyrelsen været rundt i vores område for at se på forskellige arbejdsopgaver. Bestyrelsen har vurderet, hvad vi selv kan udføre og hvad der skal udføres professionelt. Vi har opfordret til at man kan indsende os forslag på eventuelle opgaver/tiltag. Vores arbejdsdage, der afholdes henholdsvis forår og efterår, har igen været en succes. Alle møder op med godt humør og stor arbejdsindsats. Det har betydet, at Grundejerforeningen i stor udstrækning selv løser de fleste opgaver med vedligeholdelse af fællesarealerne. Det er vores indtryk, at grundejerne hygger sig sammen og at samværet med andre naboer er noget alle syntes er vigtigt. Bestyrelsen vil derfor gerne takke for det store fremmøde og for den store arbejdsindsats der ydes. Vi glæder os til fremtidige arbejdsdage.

#### Fællesudvalget.

I referatet fra Fællesudvalget fremgik det, at der har været drøftelser omkring anvendelse af fuldmagter til Digelaugets generalforsamling 2024, hvor disse fuldmagter havde skabt uro. Fællesudvalget er enige i, at vedtægterne for Digelauget ændres således, at det kun er muligt at medbringe én fuldmagt. Fællesudvalget opfordrede Digelauget til at afholde den ekstraordinære generalforsamling inden udgangen af 2024. I Fællesudvalget er man enige om, at stemmeret udøves i forhold til antal af parter vedkommende repræsentanter,  $\frac{1}{4}$  anpart svarer til en stemme.

#### Digelauget.

Næstved Kommune har meldt ud, at opkrævningen af partsbetalinger til Digelauget vil ske en gang årligt mod tidligere to gange årligt.

Ved den ekstraordinære generalforsamling blev budgettet for 2024 godkendt. Vedtægtsændringen blev godkendt vedrørende 1 fuldmagt pr medlem. Der blev valgt 2 nye bestyrelsesmedlemmer. Snehegnene ved stranden nedtages i efteråret 2025.

Efterfølgende har bestyrelsen konstitueret sig med formand: Jan Nielsen, næstformand: Monica Lendal, kasserer: Ole Franke og sekretær: John Kryger. Ansøgning om hofde ved Strandvej 31 er sendt til Næstved Kommune, pris: ca. 100.000 kr. Der forventes godkendelse fra kommunen og etablering i løbet af 2025. Kystdirektoratet har løbende været inddraget i processen.

#### Pumpelauget.

Drænet mellem Stølsgårdsvej 28 og 29, der var faldet sammen, blev repareret i juli måned 2024.

I referatet fra Pumpelaugget fremgår det, at det har været et travlt år med reparationer og vedligeholdelse af ledningsnettet. Der forventes, at særligt vedligeholdelse af ledningsnettet vil stige i de kommende år grundet indvoksning af trærodder i drænrørene og i øvrigt tendens til højere grundvand. Grundet dette blev der vedtaget en ekstraordinær indbetaling på 100 kr. pr. anpart. Vores Grundejerforening har 215 anparter i Pumpelaugget. Det ordinære bidrag stiger fra 70 kr. til 110 kr. Det vil sige, at hver grundejer i vores Grundejerforening skal indbetale 210 kr. pr. anpart svarende til 45.100 kr. Dette udregnes til 301 kr. pr. grundejer. Pumperne på Stølsgårdsvej og Bækkene har ikke kørt som de skulle i slutningen af november 2024. Det har betydet høj vandstand i brøndene og meget overfladevand ved Stølsgårdsvej. Alarmsystemet blev ramt af nedbrud på TDC's netværk. Pumperne virkede igen i løbet af weekenden. Alarmsystemet efterses og dobbelt tjekkes, således at det virker både med og uden internetadgang.

#### Overfladevand.

Køreristene på Enø Kystvej består af faskiner og der er gravet flere faskiner ned for at afhjælpe den øgede vandmængde. Det kan ses i forhold til mindre vandpytter i både i fællesarealet op til Grundejerforeningen Klintegården og ud for indgangen til Stølsgårdsvej. For vores vedkommende har det været medhjælpende, at Pumpelaugget i sommeren 2024 reparerede det ødelagte drænrør på Stølsgårdsvej mellem nr. 28 og 29. det er bestyrelsens forståelse, at vinteren 2024/2025 har været mindre problematisk med h.t. overfladevand på Stølsgårdsvej.

Vi har haft tlf. kontakt til et rådgivende ingeniørfirma som oplyste, at udførsel af arbejdet med nedgravning af dræn i hele området kan være meget dyrt og det er spørgsmålet om det vil hjælpe tilstrækkeligt i forhold til de naturlige klimafaktorer.

Som I har set i indbydelsen til generalforsamlingen, så stiller bestyrelsen på baggrund af sidste års diskussion et forslag om at oprette en konto (klimafond/vandfond) til at imødekomme mindre udgifter til mindre projekter.

Derom senere.

Hvis forslaget vedtages, kan vi "lappe" løse forskellige steder, men for hele området vil det som sagt være meget kostbart. Der blev anbefalet, at vi benytter en lokal entreprenør til yderligere rådgivning/hjælp.

#### Diverse:

Vedrørende affaldsordningen har Renovationsfirmaet umiddelbart accepteret, at græsarealet/fortovet er godkendt som fast underlag. Der har ikke os bekendt i bestyrelsen været klager om manglende fast underlag.

Vi har sendt forespørgsel til Ane Parkholt, Center for Teknik og Miljø. Hun skriver, at den tinglyste deklaration fortsat gælder og understøttes af lokalplanen. Vi vil i den forbindelse lægge dokumentet op på vores hjemmeside igen.

Samlet set har vi udført følgende.

- Slået græs og fjernet ukrudt i lund 1. Slået græs langs hel Enø Kystvej ind til vores grundejerforening.

Foretaget styning af 2 træer på Stølsgårdsvej ud mod fællesarealet – udført af Næstved Havecenter.

Afvikling af arbejdsdage med succes.

#### Afslutning og konklusion

Det forgangne år har været præget af en stærk fællesskabsånd og et solidt samarbejde i bestyrelsen, samt blandt grundejerne. Vi har gennemført vigtige vedligeholdelsesopgaver, arbejdet aktivt med grønne områder og haft stor opbakning til fælles arbejdsdage, hvilket vidner om en engageret grundejerforening.

Bestyrelsen har ligeledes prioriteret gennemsigtighed og inddragelse af grundejerne, blandt andet ved udsendelse af en hensigtserklæring for at sikre klare rammer for samarbejdet.

Vi ser frem til det kommende år med fortsat engagement, fælles indsats og udvikling af vores skønne sommerhusområde. Tak til alle medlemmer for jeres bidrag og opbakning – det er jeres engagement, der gør vores forening stærk.

#### Spørgsmål til formandens fremlæggelse af beretning:

Gurli, Krageholmsvej 56: Hvorfor har man ændret lokale/sted for afholdelse af generalforsamling?

Svar fra Bestyrelsen: Smålandshavet Kursus- og Feriecenter blev solgt i mart 2024 af fagforbundet 3F til en ejendomsudvikler, der bygger stedet om til strandhotel. Man ønsker tilsyneladende ikke, at konferencosalen fortsætter. Derfor har vi måttet finde et nyt sted at afholde generalforsamling.

Dirigenten konstaterede, at vi manglede mikrofoner til de opsatte højtalere.

Geir, Stølsgårdsvej 17

I forbindelse med overfladevand i rabatter og veje, overfyldte kloaker sidste år, oplyste Geir, at han har været i kontakt med Næstved Kommune. Svaret var at grundejerforeningen har ansvaret for denne vedligeholdelse.

Bestyrelsen har ligeledes været i kontakt med en jurist i Næstved kommune om det samme og har var svaret, at det ikke fremgår klart af de gamle deklARATIONER, da det ikke var et emne i starten af grundejerforeningernes levetid. Så der er fortsat ingen klar konklusion.

Lotte, Stølsgårdsvej 8 bakkede op om, at hele problematikken med overfladevand fortsat er uklar og at anbefaler en vejfond/klimafond, som også stillet i forslag af bestyrelsen.

Geir, Stølsgårdsvej 17 spurgte, hvorfor kan man ikke anvende nogle af midlerne fra vejfonden?

Bestyrelsen, vi mener, at det er rettidigt omhu at kunne betale for den store udgift, som vi vil få, når vejene skal renoveres. I forhold til hvad vi betalte i 2019, forventes at udgiften næste gang, godt kan løbe op i intervallet kr. 500.000-700.000.

Lotte, Stølsgårdsvej 8, det er at foretrække at have to separate konti.

Finn, Krageholmsvej 52 spurgte om overfladevandet ødelægger vejene og hvor ligger det vand?

Bestyrelsen; da nogle dele af Stølsgårdsvej ligger relativt lavt har vandet samlet sig et par steder imellem rabat og vej. Men vi har også set samlinger af vand på Krageholmsvej, men det var mere i grønne områder, vores grønne område ved Enø Kystvej/Klintegårdsvej. Det var værst i vinteren 2023/2024.

Gurli, Krageholmsvej 56 udtrykte utilfredshed med at ved efterårets (2024) arbejdsdag blev grenaffald ved indkørslen til Krageholmsvej flyttet sent og mens det lå der, tog det oversigten til at køre ud på Enø Kystvej.

Bestyrelsen; det er vi enige i, men de gode mennesker, der udførte opgaven, lagde desværre afklippet for tæt på vejen, selvom man var instrueret i det modsatte. Søren Jensen henter og kører det væk, men det er ikke altid, at han tid lige med det samme. Hvis vi selv skulle køre det væk, ville det tage mange havetrailere og mange ture til genbrugspladsen for deltagerne på arbejdsdagen, så vi betaler gerne og afventer med tålmodighed på afhentningen. Men vær selv opmærksom på sådanne ting, når der udføres arbejde på arbejdsdagen.

Beretningen fra bestyrelsen blev godkendt som fyldestgørende.

### **3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse**

Kasserer Erik Hørdum Larsen (EHL) fremlagde og gennemgik det reviderede regnskab for 2024. Regnskabet udviser et overskud på kr. 34.199,83 og en formue på kr. 420.189,54.

Arbejdsdagene var dyrere end budgettet, hvilket skyldes højere deltagelse end forventet. Bepisning/styning af piletræer med professionel hjælp var de store poster.

Spørgsmål fra salen:

Krageholmsvej 62/63 Anne spurgte til om bestyrelsen kender størrelsen på kommende opkrævninger på baggrund af de fælles grønne områder i forhold til ejendomsskat.

Kassereren oplyste, at vi har hørt om tiltaget, men har ikke fået detaljer. Også selvom vi har søgt efter oplysninger om det.

Krageholmsvej 80 Jens: Da vi ikke har mange oplysninger om beskatning af fællesarealer, kan der jo af gode grunde heller ikke været taget højde for eventuelle fremtidige betalinger i budgettet.

Krageholmsvej 80 Jens undrede sig lidt over metoden, hvorpå posten til reservation til "vejfonden" var taget op. Kassereren svarede, at det er en form for "overskudsbudgettering" og at beløbet står jo på statuskonto, da det er en opsparing til brug for fremtidige renovering af vejene. Man var enige om, at det var regnskabsteknisk og mere end 'en metode kunne benyttes.

Regnskabet blev derefter enstemmigt godkendt.

#### **4. Forslag fra Bestyrelsen**

Bestyrelsen havde sendt forslag til etablering af en vand/klimafond efter samme princip som vejfonden. Det vil sige vi øremærker beløb til mindre fremtidige udgifter til f.eks. fjerne overfladevand på fællesarealer såsom veje og rabatter.

Forslaget indeholdt, at bestyrelsen skal have mulighed for at godkende arbejde op til kr. 50.000 årligt uden at det først skal vedtages på en generalforsamling. Det kan være et projekt men også flere mindre med dette maksimum pr. år. Projekter der vil overstige grænsen, kræver fortsat godkendelse fra medlemmerne på generalforsamling.

På baggrund af denne forventede/mulig stigning i udgifter, foreslog bestyrelsen en kontingentforhøjelse på kr. 200 pr. matrikel pr. år.

Emnet havde allerede været oppe i forbindelse med formandens beretning.

Der var yderligere spørgsmål og kommentarer til emnet/forslaget.

Krageholmsvej 61 Peter spurgte om det kunne dække andre formål end overfladevand. Bestyrelsen svarede, at det var formentlig det primære formål, da der jo som bekendt er et Digelaug, der tager sig af havvand og at grundvandsstigningen i perioder er umulig at håndtere for beskedne midler.

Krageholmsvej 22 Tinne efterspurgte en klarere definition af formålet, der måske er mere dækkende. Ligeledes mente hun, at vi jo har sommerhuse i et gammelt landbrugsområde og at vi selvfølgelig må acceptere naturen.

Stølsgårdsvej 8 Lotte nævnte forrige vinter, hvor en stor vandpyt af overfladevand, der dækkede næsten hele vejen, var blevet til en skøjtebane på grund af frostvej og at det var farligt at passere/gå på den. Dog var hun enig i at igangsættelsen af Pumpelaugets pumper og de udbedrede dræn havde hjulpet gennem sidste vinter. Ligeledes en kommentar om en præcisering af, hvornår vi kan bruge pengene til afhjælpning af eventuelle kommende udfordringer.

Stølsgårdvej 17 Geir oplyste at forrige vinter var der på et tidspunkt rigtig meget vand, hvor han med en pumpe pumpede 4.000 l. vand væk. Så det var ikke en lille vandpyt.

**Afstemningsresultat:** 32 for, 6 imod, 3 blanke. (i alt 41 stemmer).

Forslaget blev hermed vedtaget og kontingentforhøjelse på kr. 200 vil træde i kraft ved opkrævningen i 2026.

## 5. Forslag fra medlemmerne

Stølsgårdsvej 17, Geir Helvik havde forslået en ændring vedtægternes § 9 Bestyrelsen med en tilføjelse: "Bestyrelsen skal fordeles med 3 fra Krageholmsvej og 3 fra Stølsgårdsvej."

Kommentarer til forslaget:

Krageholmsvej 22, Tinne: Stølsgårdsvej vil i givet fald været overrepræsenteret i bestyrelsen i forhold til antal af medlemmer.

Krageholmsvej 80, Jens: det er ikke en demokratisk proces, som man kan gå ind for.

Bestyrelsen Poul-Erik: Bestyrelsen støtter ikke forslaget, da fordelingsnøglen af matrikler er 30/120 så bestyrelsen vil være tvunget til at være sammensat på en ikke demokratisk og proportionel måde.

Krageholmsvej 52, Finn: Det skal være frivilligt at stille op til bestyrelsen. Det kan være fint, hvis seks ville stille op fra Stølsgårdsvej.

Krageholmsvej 61, Katja: Vi er ikke 75 stemmeberettigede (halvdelen af medlemmerne).

Dirigenten Jens; det er også derfor der allerede er indkaldt til ekstraordinær generalforsamling.

Stølsgårdsvej 24, Mogens; var enig i, at man skal passe på, at bestyrelsesmedlemmerne ikke tvunget skal komme et bestemt sted fra.

Stølsgårdsvej 17, Geir: grunden til at jeg stillede forslaget var, at jeg ønskede at stoppe den tilstand, at nogle føler, at der er et "dem/os", som nogle var lidt inde på sidste år. Det er jo en fælles forening.

### Afstemning:

**For 2 stemmer, imod 39 til vedtægtsændringen og forslaget blev hermed nedstemt.**

Vedrørende kommentaren, om bestyrelsens ansvar i forhold til om fjernelse af overfladevand også var indeholdt i vedligeholdelse af veje og grønne områder, fremsendt sammen med ovennævnte forslag; forslagsstiller blev spurgt af dirigenten om det var et forslag, fordi sådan var det ikke forstået. Geir sagde, at det ikke var et forslag, men et diskussionsoplæg. Nu var "vandfond/klimafond" jo vedtaget.

Geir oplyste, at han havde haft en del korrespondance med bestyrelsen om hvordan teksten i vedtægterne om vedligeholdelse skulle forstås.

Krageholmsvej 113, Kim: vi har jo en bestyrelse for at tage sig af sådanne udfordringer.

Stølsgårdsvej 8, Lotte oplyste, at hun havde undersøgt via Google hvad vedligeholdelse af veje andre steder betød, men der var ikke noget entydigt svar. Hun konstaterede, at det er jo gamle regler/vedtægter, som vi har og disse måske skulle bringes "up to date". Klimafonden giver dog lidt tryk og at der ikke er yderligere behov.

## 6. Forslag til budget, herunder fastsættelse af kontingent

Kasserer Erik Hørдум Larsen (EHL) fremlagde og gennemgik budgettet for perioden 01.01.2026-31.12.2026. Der var forslag om uændret kontingent. (kr. 700) men i budgettet var der jo ikke taget højde for, at forslaget om vandfond/klimafond kontingentforhøjelse på kr. 200 ville blive accepteret.

Budgettet og kontingent på kr. 900 blev herefter vedtaget.

## 7. Valg til Bestyrelsen

- a) Formand - Poul Erik Sone, Krageholmsvej 23 var ikke på valg.
- b) Sekretær - Michael Jensen, Krageholmsvej 22, var ikke på valg.
- c) Bestyrelsesmedlem Birgitte Friis, Krageholmsvej 37, var ikke på valg.
- d) Kasserer - Erik Hørдум Larsen, Krageholmsvej 53 blev genvalgt.
- e) Som næstformand blev valgt Lotte Bille, Stølsgårdsvej 8
- f) Som nyt bestyrelsesmedlem blev valgt Stina Wexøe, Stølsgårdsvej 11. Stina var ikke til stede på generalforsamlingen.

## 8. Valg af 1 suppleant til Bestyrelsen

Sigurdur Ragnar Gislason blev genvalgt.

## 9. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant

Revisor Mogens Madsen blev genvalgt.

Revisor Carl Peder Knudsen blev genvalgt

Revisorsuppleant Rita Andersen, Krageholmsvej 40, blev genvalgt.

## 10. Eventuelt

Dirigenten konstaterede, at vi skulle videre til den til lejligheden indkaldte ekstra ordinær generalforsamling, da der skulle stemmes om forslaget om vedtægtsændringen igen. Men inden det var ordet frit.

Krageholmsvej 80, Jens oplyste at ved stien ved søen over mod Klintegårdsvej er det ofte meget vådt og sumpet og spurgte om man kan gøre stien mere fast.

Formanden Poul-Erik svarede, at vi har tidligere talt om træflis kunne være en mulighed. Den kan dog være lidt kostbar, hvis vi ikke kan producere træflisen fra egne fældede træer. Desuden kræver det jo vedligeholdelse, da træflisen vil svinde ind. Vi tager det op som et emne til kommende arbejdsdage.

Stølsgårdsvej 9 Palle spurgte om de "græsveje", der er i fællesområdet. Bestyrelsen kunne oplyse, at de ikke slås af Steen, der slår det øvrige græs og vi formoder, at det er frivillige, der har slået disse stier gennem tiderne. Det er et ønske, at der er sådanne stier, der fortsat er farbare for cykle, barnevogne med mere. Hvis Steen skal slå disse, skal vi forvente en omkostningsstigning til græsslåning. Vi hører gerne hvem de frivillige har været indtil nu, fordi bestyrelsen ved det ikke.

I forbindelse med en eventuel opkrævning af ejendomsskat på baggrund af de fælles grønne områder oplyste formanden den samlede størrelse på vores grundejerforening:

82.000 m2 friareal

2.000 m2 veje

114.000 m2 er grunde/huse.

Krageholmsvej 22, Tinne; vedrørende ændringer af stien ved søen, skal vi jo passe på med for store tiltag, da det er et fredet område på grund af blandt andet klokkefrøerne. Kommunen skal eventuelt spørges.

Efter den ekstraordinære generalforsamling (se separat referat), takkede formanden dirigenten for den gode ledelse af generalforsamlingen. Ligeledes takkede han de to afgående bestyrelsesmedlemmer René Ellebo og Henrik Peter Jensen (ikke til stede) for deres gode indsats i bestyrelsen.

Også en stor tak til de fremmødte og den gode debat.

  
Poul-Erik Sone  
Formand

  
Michael Jensen  
Sekretær

  
Jens Nikolajsen  
Dirigent