R E F E R A T

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerlauget Sandbo 2026

Den ordinære generalforsamling i Ejerlauget Sandbo blev afholdt lørdag den 13. juni 2026 kl. 10.00 i "Laden" på Restaurant Tinggården, Frederiksværkvej 182, 3300 Frederiksværk.

Velkomst og valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Erik Larsson som dirigent, og han blev valgt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. I alt deltog 24 medlemmer, mens 3 var repræsenteret ved fuldmagt. Formanden foreslog Morten Kall som referent, og han blev valgt.

Bestyrelsens skriftlige beretning

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen og omfattede følgende emner:

Natur og lokalplan
Bestyrelsens vigtigste opgave er at beskytte områdets naturværdier.
Lokalplan 531.01 er grundlaget for arbejdet, og alle medlemmer har ansvar for at overholde den.

Ansvarligt byggeri
To positive eksempler på medlemmer, der har bygget med respekt for naturen og haft dialog med bestyrelsen.
Opfordring til skånsom fældning og tidlig kontakt med bestyrelsen ved byggeprojekter.

Sag om ulovligt plankeværk
Bestyrelsen har siden 2024 arbejdet for at få fjernet et ulovligt hegn.
Gribskov Kommune kritiseres for meget langsom sagsbehandling.
Bestyrelsen vil fortsætte sagen, eventuelt med yderligere tiltag.

Grøfter og klimatilpasning
Vedligeholdelse af grøfter fortsætter for at mindske risikoen for oversvømmelser.
Medlemmerne har været samarbejdsvillige.
Kommunen mindes løbende om sit ansvar for de offentlige grøfter.

Vedligeholdelse af grusveje
Ejerlauget vedligeholder næsten 4 km grusveje.
Stigende priser på grus og brændstof presser økonomien.
Bestyrelsen fastholder brugen af kvalitetsgrus.
Mulighed for fremtidig støtte til vedligeholdelse af Store Ryvej.

Klimasikring
Sandbo deltager i første fase af et fælles klimasikringsprojekt sammen med vores naboer i *Grundejerforeningen på Sandet*.
Der er afsat midler i budgettet til projektet.

Lysforurening
Medlemmerne opfordres til at begrænse udendørs belysning.
Mørket betragtes som en vigtig del af områdets naturkvalitet.

Skraldeordning
Nye krav til placering af affaldsbeholdere afventes.
Medlemmerne opfordres til ikke at foretage ændringer, før kommunen melder nærmere ud.

Administration
Bestyrelsen erkender en formel fejl ved manglende fornyelse af administrationsaftalen i 2023.
Samarbejdet med administrator fungerer godt og har reduceret administrationsudgifterne betydeligt.

Økonomi
Årets resultat er et underskud på **121.410 kr.**
Underskuddet skyldes nødvendige investeringer i veje og grøfter – ikke dårlig økonomistyring.
Revisor anbefaler fokus på egenkapitalens udvikling.
Bestyrelsen anbefaler højere kontingent og økonomisk ansvarlighed for at sikre fremtidig vedligeholdelse.

Formanden, Søren Bald, supplerede den skriftlige beretning, som derefter blev sat til debat.

Veje, grøfter og klimasikring blev drøftet, og der var generel tilfredshed med og opbakning til bestyrelsens arbejde.

Jørgen Meilvang orienterede om rensningen af rørledningen under Gøgekrogen, som afvander den øvre del af Chr. Bartholdys Alle til Grøft 3. En entreprenør har renset rørledningen. På grund af den relativt tørre vinter har bestyrelsen endnu ikke kunnet vurdere effekten af dette og øvrige tiltag til sikring af områdets afvanding.

Klimasikring og risikovurdering af området blev drøftet. Dirigent Erik Larsson orienterede om det igangværende arbejde:

Arresø er udpeget som risikoområde efter Oversvømmelsesloven, og de tre kommuner rundt om søen (Gribskov, Hillerød og Halsnæs) skal derfor lave en plan for, hvordan oversvømmelserne skal håndteres for at mindske skader og tab for såvel borgere som samfundet. Planen skal bl.a. omfatte følgende målsætninger:

• Forebyggelse af nye risici før en oversvømmelse
• Reduktion af eksisterende risici før en oversvømmelse
• Reduktion af negative konsekvenser under en oversvømmelse
• Reduktion af negative konsekvenser efter en oversvømmelse

Arbejdet med risikostyringsplanen skal være afsluttet og godkendt i kommunalbestyrelsen senest den 22. oktober 2027. Inden da skal risikostyringsplanen have været seks måneder i offentlig høring.

Beretningen blev herefter godkendt.

Regnskab

Spørgsmål om fordeling af udgifter til veje og grøfter

Morten og Jørgen vil lejlighedsvis besigtige grøfter m.m. og kan derfor få behov for adgang til private grunde.

Regnskabet blev fremlagt og godkendt efter diskussion.

Indkomne forslag:

Der var ingen indkomne forslag.

Budget og fastsættelse af restancer

Bestyrelsen foreslog at hæve kontingentet ~~med~~ til 1.500 kr. årligt for at dække øgede udgifter til grøftevedligeholdelse.

Bestyrelsen vil håndhæve nedenstående betalingsfrister:

Sidste frist for betaling af kontingent er 1. november.

- Første rykker koster 200 kr.
- Anden rykker koster 400 kr.
- Herefter sendes sagen til inkasso.

Vej- og grøftebidraget gælder for personer, der ikke er medlemmer af foreningen, men benytter foreningens veje som adgang til deres parcel.

Budget og kontingent blev godkendt.

Valg til bestyrelsen

Dennis Arentoft, Miriam Friis-Hasché og Søren Bald blev genvalgt til bestyrelsen for en toårig periode.
Søren Bald blev genvalgt som formand for bestyrelsen. Det var tiende gang, han blev valgt som formand. Bestyrelsen takkede ham på egne og foreningens vegne for indsatsen og udtrykte stor tilfredshed med hans arbejde samt glæde over, at han ønsker at fortsætte.

Valg af revisor

Genvalg af statsautoriseret revisor Lund-Larsen ved Palle Mørch blev vedtaget.

Eventuelt.

Under eventuelt kan emner drøftes, men der kan ikke træffes beslutninger.

Vandværkets generalforsamling og forhold vedrørende vandværket blev drøftet generelt.

Der blev efterlyst en klar udmelding om reglerne for brug af åben ild i sommerhusområdet. De generelle regler fremgår nedenfor. Ved tørke kan der gælde skærpede regler, som fremgår af kommunens hjemmeside.

Aktivitet	***Tilladt?***
Afbrænding af haveaffald	*Nej*
Hyggebål med rent, tørt brænde	*Ja, hvis brandsikkerhedsregler overholdes og der ikke er afbrændingsforbud*
Bålfad	*Ja, under samme betingelser*
Grill	*Ja, medmindre der er midlertidigt afbrændingsforbud*
Haveaffald på Sankt Hans	*Nej, Gribskovs generelle information angiver, at privat afbrænding af haveaffald ikke er tilladt.*

Afstandskrav til stråtækte ejendomme skal respekteres.

Bevarelsen af områdets skovpræg blev drøftet, herunder opsætning af hegn, plantning af hække samt anlæg af haver, græsplæner og indkørsler m.m., der kan ændre områdets karakter i retning af et parcelhuskvarter.

Bestyrelsen blev opfordret til at opdatere ordensreglementet om blandt andet udelys, hække, hegn og plæner, også af hensyn til ejendomsmæglere.

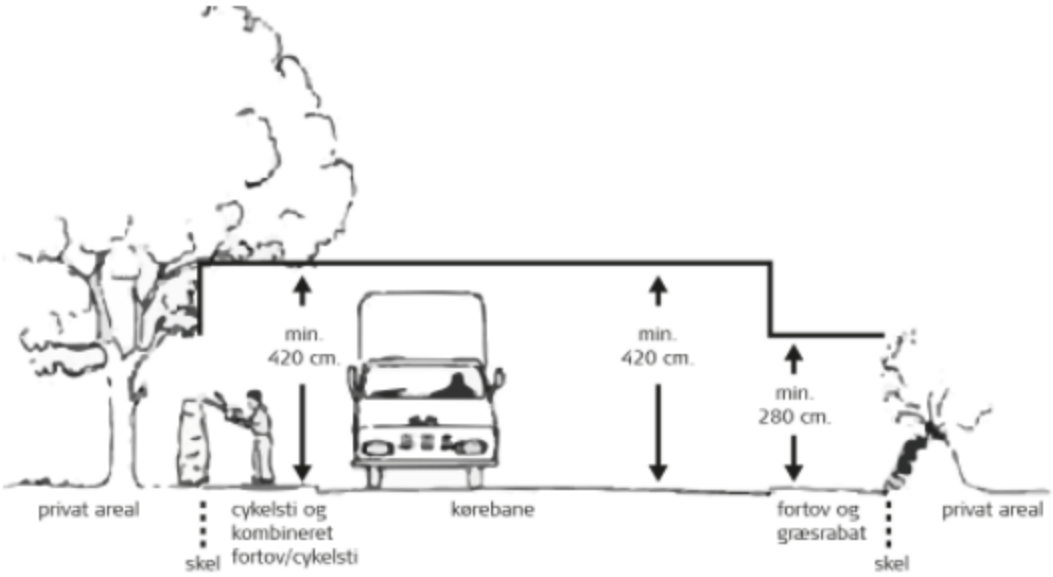
Dirigenten takkede for god ro og orden og lukkede mødet kl. 11.00.

Næste års generalforsamling afholdes den 12. juni 2027 kl. 10.00 i Laden på Tinggården.

Referent: Morten Kall

Dirigent: Erik Larsson

Beskæring af buske og træer langs vejen



Læs om regler for beskæring af hække og træer ud mod kommunale og private veje og fortove.

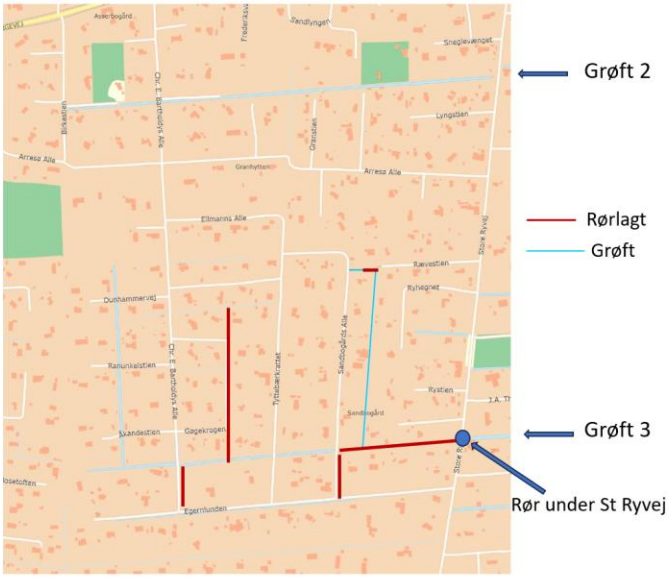
Alle grundejere skal beskære deres beplantning ud mod kommunale og private veje og fortove til en højde af minimum:

- 4,20 m over cykelsti/kombineret fortov og cykelsti/kørebane
- 2,80 m over fortov/græsrabat.

Bevoksningen må ikke dække skilte og ikke dække for vejbelysningen.

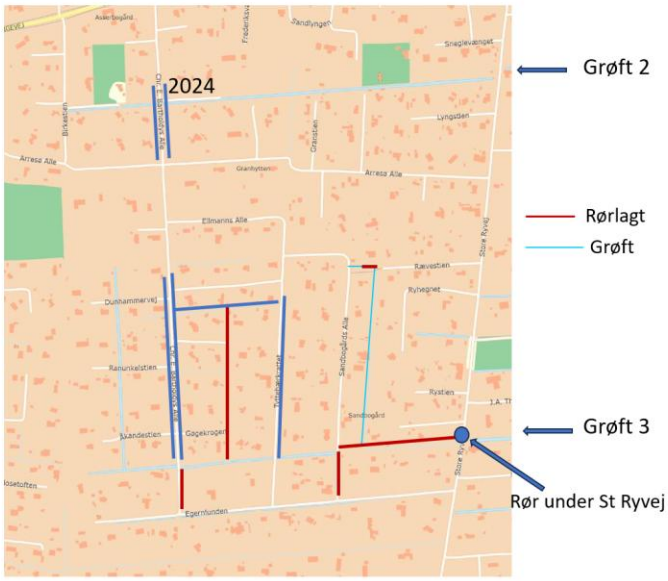
Grøfter:

Sag 2/1964
Vedligeholdes af Gribskov kommune



Øvrige grøfter

som vedligeholdes af ejerlauget



Plan for 2025-

Vedligeholdelse .....
Foretages med håndkraft

Ny oprensning af grøfter: - - -

- Tyttebærkrattet til Arresø Alle

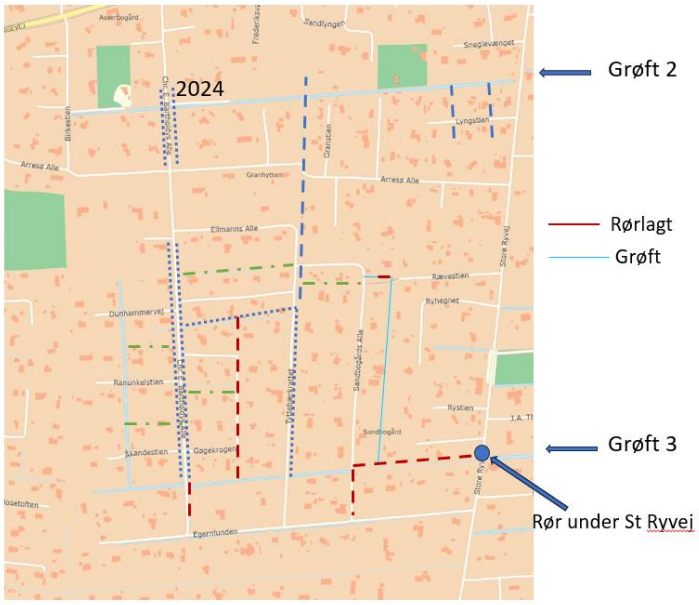
Foretages dels med maskine, dels med håndkraft

- Ved Lyngstien - - -

Bestyrelsen vil meget gerne i dialog med grundejeren på Lyngstien

- Evt. i andre skel - · -

Det vil løbende blive vurderet om yderligere oprensning af smågrøfter i skel bliver nødvendigt



EMMA GAD OG EJERLAUGET SANDBO

Når vi er i sommerhuset, vil vi nyde livet, men vi er ikke alene. Der er naboer. Genboer og andre længere væk. Og støj kan hurtigt blive et problem. Hvad enten det er ejeren selv, børnene, børnebørn eller lejere, der skaber den, så er støj altid en kilde til problemer.

Men hvad har Emma Gad så med Ejerlauget Sandbo at gøre? Umiddelbart intet! Men Emma Gad prøvede at skitsere nogle fornuftige regler for menneskeligt samkvem i selskabeligheden. F. eks. holder man ikke tale under den varme ret.

Nu prøver Ejerlauget så at skitsere en slags "tommelfingerregler for fredelig sameksistens", der lægger op til omtanke, respekt og gensidig hensyntagen.

Regler løser ikke nødvendigvis problemer, så Ejerlauget prøver med dette papir at beskrive gode tiltag, der kan bidrage til, at alle i vores område kan nyde livet, når de er i deres sommerhus.

Papiret præciserer nogle enkle leveregler, der dels bygger på Lokalplan 531.01 (markeret med **), dels opridser praktiske greb (markeret med *), der kan beskytte mod f.eks. støj.

Husk også, at i Gribskov kommune er afbrænding af haveaffald, og at hunde overalt på Sandet skal føres i snor.

* Brug af støjende maskiner udendørs bør kun ske på hverdage mellem 10 - 12 & 14 - 18, lørdage 10 - 12 & 14 - 16 og søn- og helligdage 10 - 13.

* Der bør ikke spilles musik udendørs eller for åbne døre og vinduer

* Skrald må kun anbringes i de dertil indrettede stativer, spande etc.

* Støjniveauet fra varmepumper skal være så lavt som muligt

**Ejendommen skal til enhver tid fremstå ryddelig

** Intern belysning skal fremstå diskret i forhold til områdets karakter

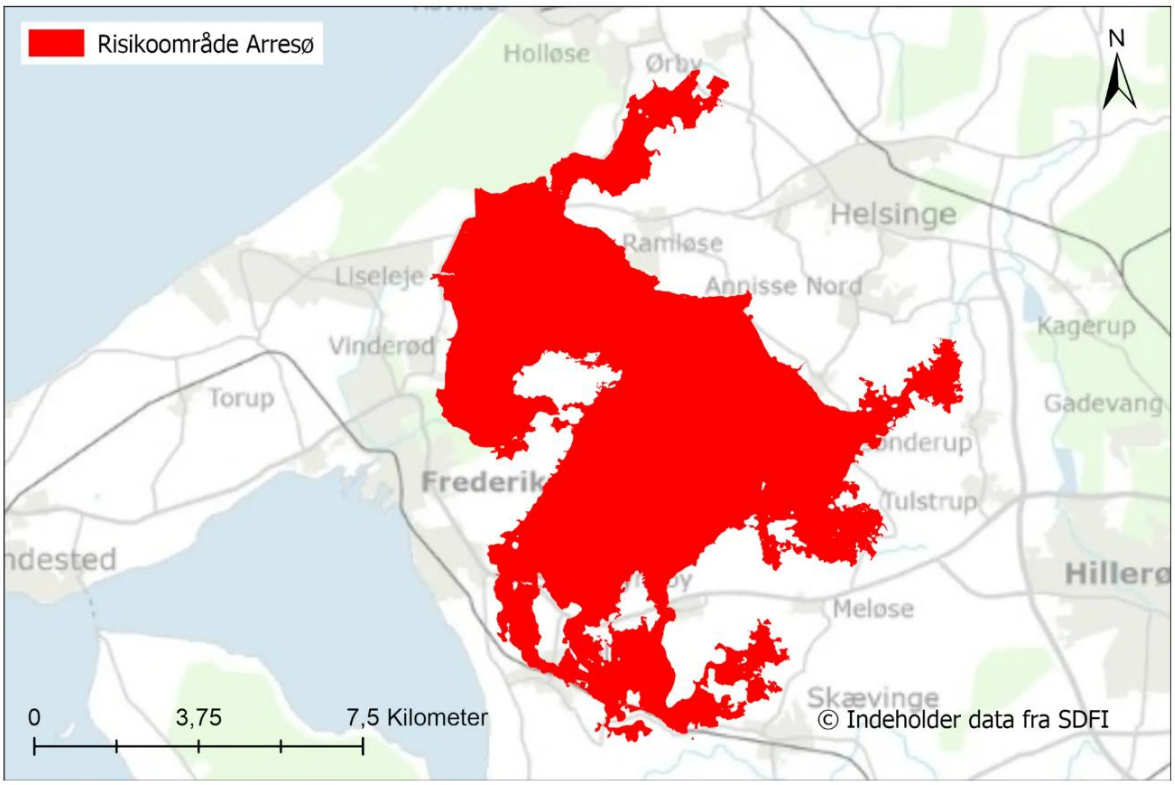
** Parkering må ikke finde sted på rabatterne, da vejene er er brandveje

**Det er ikke tilladt at opsætte skurvogne, ombyggede skurvogne, campingvogne, containere eller lignende

**Der må ikke henlægges kvas som hegn i eller tæt ved skel (Brandfare)

Dette papir er fremlagt i tilknytning til bestyrelsens skriftlige beretning til den ordinære generalforsamling i Ejerlauget SANDBO den 11. juni 2020 og behandlet ved generalforsamlingen.

Risikoerne Arresø



Afgrænsning af Risikoområde Arresø