Bilag A

Skriftlig beretning for Ejerlauget Sandbo 2025/26

DET VIGTIGSTE ER – MEN PENGENE SKAL OGSÅ PASSE!

Ejerlaugets bestyrelse har som sin vigtigste opgave at værne om områdets naturværdier. Sådan har det været i mange år. Og sådan vil det forhåbentlig blive ved med at være. Bestyrelsen har fokus på overholdelse af Lokalplan 531.01, som kommunen har vedtaget i 2009. Den sikrer ikke mod alt, men den er det værktøj, der på det formelle plan kan sikre, at værdierne beskyttes, men overholdelse af lokalplanen er ikke kun bestyrelsens ansvar. Det er også DIT! Og alle medlemmers. Planen findes let på Gribskov kommunes hjemmeside.

Den opgave er vigtig, men pengene skal passe, og derfor slutter beretningen med alvorlige ord. Det går ikke med letsind og fantasteri i økonomien!

EKSEMPLER PÅ ANSVAR

I det forløbne år har vi oplevet to konkrete eksempler på medlemmer, der har været sig deres ansvar bevidst. Det har dels handlet om byggeri på en ubebygget grund, dels om byggeri af nyt hus på en bebygget grund. I det første tilfælde sørgede ejerne for, at den fældning, der var nødvendig for at give plads til det nye hus, blev så begrænset som muligt. Det betød, at skovpræget er fastholdt. Og det tilmed på en mindre grund, hvor fældningen blev foretaget nænsomt. På den anden matrikel, hvor et eksisterende hus blev nedrevet, har ejerne sørget for via kontakt til bestyrelsen, at vi var informeret og kunne bidrage til afklaring af en ældre servitut.

Årets to eksempler viser to ting: Der bør kun fældes nænsomt, så grunden ikke bliver en savanne. Og skal der nybygges, er det betænksomt at kontakte bestyrelsen.

Bestyrelsen glæder sig over begge eksempler og håber, at alle vil gøre ligeså.

KLAR KRÆNKELSE & KOMMUNAL LANGSOMMELIGHED

Lokalplanen fastslår, at der ikke må hegnes i området, som skal fremstå som natur, hvor dyrene kan færdes frit. Hegn må ikke skæmme natur-indtrykket. Der er desværre et enkelt medlem, der ikke har overholdt lokalplanens entydige vilkår om hegn. Ejerlaugets bestyrelse forsøgte i februar 2024 at formå ejeren til at nedtage det ulovlige hegn = plankeværk. Flere henvendelser gav ikke resultat.

I august 2024 går Ejerlauget så til tilsynsmyndigheden = Gribskov kommune. I december 2024 får vi at vide, at der er oprettet en sag! I april 2025 oplyser kommunen, at man ”*bestemt gør alt for at håndhæve lokalplanen”*. Ejerlauget sender også henvendelser til samtlige medlemmer i det relevante udvalg, men det giver intet resultat. I maj 2025 giver kommunen ejeren et påbud om at fjerne plankeværket senest den 8. september 2025. Senere i efteråret 2025 synes politiet inddraget i sagen. Vi har via lov om offentlighed i forvaltningen forgæves søgt afklaret, hvor ”sagen” står lige nu.

Ved generalforsamlingen kan vi forhåbentlig fortælle om fremskridt i sagen, men I skal alle vide, at vi bliver ved. Vi vil gerne undgå at inddrage advokat, fordi sagen burde være helt enkel: Lokalplan 531.01 er enkel. Måske vil lokalpressen være interesseret? Måske den nye borgmester?

Siden Ejerlauget henvendte sig til Gribskov kommune om plankeværket til generalforsamlings-datoen i juni 2026 er der gået ca. 680 døgn. Til sammenligning er hun-elefanters drægtigheds-periode ca. 22 måneder = Ca. 680 døgn! Tankevækkende!

”Sagen” viser tre ting: 1. Gribskovs forvaltning arbejder mere end ”sindigt” – nogle ville sige efterladende. 2. Selv når det handler om kommunens egen lokalplan, er kommunen ”sindig”. 3. Dybest set gør kommunen grin med det frivillige arbejde, der i dette tilfælde udføres af medlemmerne i en grundejerforening, der repræsenterer det civilsamfund, der er demokratiets nødvendige forudsætning. Dybest set handler det om at tage begrebet ”borgerligt ombud” alvorligt!

Det er som regel godt med langmodighed, men det er ikke godt med en kommunal langsommelighed, der svækker tilliden til retsstaten!

Arbejdet med at fastholde Gribskov kommune på dens egen lokalplan har ikke kostet Ejerlauget en krone, men en del mails!

GRØFTPLEJE ER IKKE GRATIS

For to år siden besluttede generalforsamlingen at intensivere vedligeholdelse af de grøfter, som vi som lodsejere har ansvaret for i henhold til vandløbslovens bestemmelser. Men i stedet for at overlade det til den enkelte, hvis ansvar det formelt er, besluttede generalforsamlingen at forhøje kontingentet, så en målrettet grøft-pleje kunne iværksættes.

Alle de medlemmer, der blev indblandet i processen, fordi en grøft løb ved deres ejendom, var entydigt hjælpsomme, hvilket har lettet arbejdet. Det er dog klart, at udsigten til kraftigere nedbør – som i januar 2024 – vil kræve, at vi fortsætter vedligeholdelsen.

I følge en gældende kendelse, er Gribskov kommune forpligtet til at vedligeholde nogle af områdets store grøfter (Grøft 2 & 3). Kommunen rider ikke altid den dag, den sadler, men når bestyrelsen igen og igen erindrer om kendelsen, sker der noget. Og I betaler alle via ejendomsskatten til den kommunale grøft-pleje.

Kendelsen lyder: *”Vedligeholdelsen består i en let sommeroprensning og græsslåning i juli måned og en grundig efterårsoprensning i oktober. Endvidere foretages en let gennemgang af grøften mellem løvfald og nytår”*.

GRUSVEJE HAR INGEN EVIGHEDSGARANTI

Ejerlauget er ejer af grusveje, der samlet er på næsten 4 kilometer. Nogle er blinde veje og belastes ikke så voldsomt, men Chr. E. Bartholdys Alle, Arresø Alle, Ellmanns Alle,

Sandbogårds Alle, Tyttebærkrattet og Egernlunden benyttes meget. Vi skal derfor hele tiden – år ud, år ind – sørge for vedligeholdelsen. Her er bestemmelserne om ”private fællesveje” det vilkår, der gør, at den enkelte grundejer er forpligtet til at holde sin egen del af vejen ud for grunden, men – som med grøfterne – har vi i Ejerlauget Sandbo besluttet, at vi betragter opgaven som en fælles forpligtelse.

Den løbende vedligeholdelse vil i det næste foreningsår blive præget af stærkt stigende priser på grus – sikkert også brændstof. Vi har en gang for alle besluttet, at vi ikke vil have reseda-grus med alle mulige typer restaffald iblandet. Det ville gøre vores grusveje til affalds-veje. Vi holder fast i det gode grus, der som bekendt ikke kommer ned fra himlen, men skal graves op. Og der er stor efterspørgsel på grus, så sammen med grøft vedligeholdelsen er dette også Ejerlaugets vigtigste opgaver, der udgør over 60 % af de samlede udgifter.

Vi håber ikke, at den indsats, der vil blive leveret i 2026/27 trods en vis reduktion af udgiftsniveauet vil betyde lavere vejkvalitet. Se budget i BILAG C.

Et udestående problem – men ikke dagsaktuelt problem - er, at vi har nogle få medlemmer med ejendom ud til Store Ryvej, der slides hårdt. Den nuværende bestyrelse er sindet, at vi skal være klar til at støtte de medlemmer med ejendom ud til Store Ryvej, hvis/når der igangsættes vedligeholdelse af vejen, som er en privat fællesvej. Og reglen er bøvlet. Det er ikke kun ejendomme med indkørsel fra Store Ryvej, men alle ejendomme med matrikel ud til Store Ryvej, der er bidragspligtige. Eventuelle bidrag fra den fælles kasse skal selvfølgelig kun kunne ske efter ansøgning.

VAND ER GODT MEN OGSÅ EN TRUSSEL

Ejerlauget Sandbos 180 medlemmer har ejendomme, der – heldigvis – ligger lidt højere end naboforeningens, PÅ SANDET, medlemmers. Vi er dog også beliggende i et område, der ved kraftig nedbør kan rammes af vand på ejendommene og trusler mod bygningens værdi. Ikke mindst, når vandstanden i Arresø pludselig stiger ved voldsom nedbør. Derfor har vi iværksat vores grøft-vedligeholdelse, men vi er i dialog med PÅ SANDET om det klima-sikringsprojekt, som denne forening arbejder med.

Det kommer til at koste, og vi har sagt, at vi – selv om vi ligger højere – gerne vil bidrage til første fase af projektet. Ikke mindst da Arresø nu er udpeget som et område med risiko for oversvømmelser. Der er derfor afsat et beløb i budgettet, der er 1/3 af det, som PÅ SANDETs medlemmer skal betale. Ejerlauget Sandbo får en person med i følgegruppen, så vi bliver holdt orienteret. Og vi har kun sagt ja til første fase af projektet.

Januar 2024 var ekstrem våd. Der blev den 3. januar det år sat rekord med 59 millimeter nedbør det døgn. Samtidig var januar kvartal det varmeste siden 1874. Vi må derfor konstatere, at fremtiden meget vel kan byde på nye – og problematiske – rekorder, så ”rettidig omhu” er derfor vigtig. Også selv om det betyder højere kontingenter. Fremtiden er ikke omkostningsfri!

EN SLAGS FORURENING KAN VI ALLE VÆRE MED TIL AT BEKÆMPE

Lokalplan – 531.01 – der har vi den igen! Planen indeholder bestemmelser om lys på ejendommen. I indledningen hedder det meget malende: *"Den klare nat åbenbarer himmelrummets milliarder af stjerner….og inviterer os op i galaxernes svimlende spiraltåger. På Sandet findes ingen gadebelysning eller reklamesøjler"*.

Sidste år havde bestyrelsen inviteret en repræsentant fra "Stop tyven" til efter generalforsamlingen at give os kontante informationer om, hvordan vi bedst stopper tyverier. Måske tror du, at lys hjælper. Det gør det ikke! Hverken det konstante (Værst!) eller det lys, der fungerer, når der er bevægelser i nærheden af ejendommen, så hjælper lys ikke for at undgå indbrud. Vil du sikre din ejendom: Så sæt lås på vinduerne, udskift gamle låse, sæt ekstra beslag i yderdørene, installer en tyverialarm og lav aftaler med dine naboer. Men brug ikke udendørs lys i det smukke skov-mørke. Lad os sammen nyde mørket!

Vi har ejendomme i et skov- og naturområde. Derfor bør vi undgå udendørs belysning. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at man dels overholder lokalplanens bestemmelser om lys, dels mere generelt undgår udendørs belysning. Natten er mørk. Det skal den blive ved med at være! Og dine naboer er ikke nødvendigvis glade for din belysning. Julebelysning er i december – og julen varer ikke til påske!

INGEN BERETNING UDEN NYT OM SKRALDEORDNINGEN

Vi troede – måske naivt – at vi havde skrevet det sidste om den nye skraldeordning med to store beholdere med fire rum, men sådan skulle det ikke være. Der er kommet nyt om det grundlag, som beholderne skal stå på. Hvis I mener, at forholdene på jeres matrikel lever op til kravene, så vent med at gøre noget til I hører noget. Vilkårene er beskrevet i henvisningen herunder:

https://hnf.dk/affald/adgangsveje

BESTYRELSEN HAR EN ENKELT SYND AT TILSTÅ

Bestyrelsen har en enkelt undladelsessynd, som vi bliver nødt til at berette om! I henhold til vores vedtægter skal en administrationsaftale løbe 3 år, hvorefter den kan fornyes. Vi indgik aftalen med "Advokaterne i Rosenborggade" i 2020 og fik ikke i 2023 formelt godkendt, at den fortsætter. Da samarbejdet har været fuldt tilfredsstillende, har bestyrelsen nu besluttet, at vi fortsætter. Vi håber, at generalforsamlingen accepterer denne synd! Det er vedtægternes § 11, stk. 5 det handler om!

Der er i øvrigt grund til at hæfte sig ved udgiften til administrator. Den fremgår af både regnskab og budget, men det skal understreges, at beslutningen om at vælge ny administrator efter Bødkergården har medført en meget lavere udgift. I budgettet for 2017/18 lød budgettet til administratoren i Bødkergården på 38.000 og som I kan se, budgetterede vi sidste år med en udgift på 32.000, idet aftalen reguleres løbende med 2½ % pr år. Så vi nærmer os langsomt de 38.000! Vi har med andre ord sparet ganske meget i årenes løb.

Sandbos bestyrelse skal ikke bruge tid på at være bogholdere. Med en tilslutning til mail-systemet, der nærmere sig 100 %, lettes kommunikationen med medlemmerne. Vores

administrator-aftale er konkret, praktisk og holder udgifterne nede, så Ejerlauget Sandbo præsterer samlet meget lave bestyrelses- og adminitrationsudgifter, men en stor del af det praktiske arbejde med kommunikation med medlemmerne, kommunen og diverse praktiske aftaler med firmaer/folk løftes af bestyrelsen. Det bør præciseres og erindres! Bestyrelsens arbejde er et konkret eksempel på værdien af borgerdeltagelse i varetagelse af de fælles opgaver. Vores medlemskab af Gribskov Landligger Forbund giver os også vigtige informationer og skånede os for postkasseanlæg ved landevejen!

ØKONOMISKE ALVORSORD BEFRIET FOR FANTASTERI

Årets resultat, der viser et underskud på 121.410 kroner er ikke udtryk for sløseri, fejltagelser eller fantasteri, men et resultat af, at vi har løst de opgaver, som er Ejerlaugets centrale formål. Vi har brugt af egenkapitalen, fordi Ejerlauget ikke skal samle kapital, men nu går den ikke længere, men allerede sidste år oplyste vi i beretningen, at vi ikke kunne fortsætte med underskud.

I revisionsprotokollatet skriver revisor Palle Mørch, skal *"Ejerlauget være opmærksom på egenkapitalens udvikling efter vedligeholdelse af veje og grøfter*", hvor udgiften isoleret set svarer til kontingenterne! Det er fornuftige alvorsord. Årets resultat er ikke udtryk for slendrian. Ejerlaugets centrale opgaver skal løses. Ejerlauget har nødvendige og i visse tilfælde lovbundne udgifter og opgaver, som enhver ansvarlig bestyrelse er forpligtet på. F. eks. er den øgede udgift til revision en følge af lovændringer.

Bestyrelsen maner derfor – se forslag til budget og kontingent - til alvor og rettidig omhu. Et slidt udtryk, men samtidig helt afgørende for, at vi fortsat kan løfte Ejerlaugets opgaver, så vores område bevarer sine kvaliteter.

Vi håber og regner med, at I medlemmer deler bestyrelsens vurderinger.

Vi håber at se Jer lørdag den 13. juni kl. 10.00 til den ordinære generalforsamling på Restaurant Tinggården. Relevante bilag er vedlagt.

Med venlig hilsen

Søren Bald Morten Kall Miriam Friis-Hasché

Dennis Arentoft Jacob Jul Nørup

Jane Halberg
Suppleant & IT-sekretær