

Grundejerforeningen Sandlodsvej

"Næst efter et godt naboskab, ønsker jeg en god udsigt"

Referat fra ordinær generalforsamling den 12. april 2026

Grundejerforeningen Sandlodsvej

Bestyrelsesformand Lene Thorup-Hansen byder velkommen til generalforsamlingen, der blev holdt på Dyrehøj Vingård, Røsnæsvej 254, 4400 Kalundborg. Formanden udtrykte glæde over det store fremmøde, og der er i år sørget for stole og borde til alle.

Nye ejere af nr. 95 og 56, der er til stede, bydes velkomne i grundejerforeningen.

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Bestyrelsen foreslår Peder Bjældager (25) som dirigent og Laust Kristensen (91) som referent

Referat:

Bestyrelsens forslag til dirigent og referent godkendes.

Dirigenten takker for valget og overtager mødeledelsen. Det konstateres, at generalforsamlingen er planlagt og indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Dirigenten henstiller, at alle bidrager til afholdelse af en demokratisk generalforsamling i god tone og i overensstemmelse med vedtægterne.

I forhold til den udsendte dagsorden bemærkes følgende, som generalforsamlingen tager til efterretning:

- Punkt 5 (indkomne forslag) er faldet ud, idet der ikke er modtaget forslag. Punktet indsættes i referatet.
- Dorthe Ulriksen modtager ikke genvalg (jf. referatets punkt 7 d). I stedet foreslår bestyrelsen Inger Killerick (4).

Dirigenten kan konstatere, at der er foretaget registrering af fremmødte og antallet af stemmeberettigede, der udgør følgende:

- 20 fremmødte stemmer
 - 4 fuldmagter
- = i alt 24 stemmer på generalforsamlingen (Det samlede antal stemmer i foreningen p.t. er 59).

Evt. afstemninger afgøres ved simpelt flertal.

Følgende vælges som stemmetæller:

- Inger (7)
- Susanne (56)

Der er ingen kontingentrestancer.

Grundejerforeningen Sandlodsvej

"Næst efter et godt naboskab, ønsker jeg en god udsigt"

2. Protokol

Referat:

Formanden oplyser, at protokollen nu er elektronisk og kan læses på foreningens hjemmeside. Der er ingen bemærkninger eller ønsker om supplerende oplysninger eller lignende, og protokollen tages dermed til efterretning.

3. Beretning

Formanden gennemgår beretningen, hvoraf bl.a. fremgår:

- At der er afholdt 4 bestyrelsesmøder, hvor bestyrelsen på sit første møde konstituerede sig
- At kajakbroen efter generalforsamlingens beslutning blev anskaffet
- At der er godt samarbejde med nabogrundejerforeningerne om flere emner
- At bestyrelsen indtrængende henstiller til alle grundejere, at rabatter og bevoksninger mm holdes i overensstemmelse med gældende regler. Bestyrelsen finder, at der flere steder er behov for en ekstra indsats
- At Jørgen Andersen, der døde 2025, mindes med taknemmelighed for sin store indsats for fællesskabet, flisebelægningen af stamvejen og som vejinspektør. Sidstnævnte opgave er overtaget af Laust Kristensen (91). Vejene er generelt i god stand, og skader som følge af skybrud mm. søges løbende udbedret.
- At planen for glatførebekæmpelse (uden saltning) og fast aftale om snerydning fungerer godt. Dog måtte der i begyndelsen af indeværende år - grundet ekstraordinære vejrforhold - foretages snerydning mm. Den samlede udgift blev 3.500 kr., der først optræder i regnskabet for 2026.
- At foreningens økonomi er tilfredsstillende og afbalanceret i forhold til løbende udgifter, risiko til ekstraordinære udgifter og nødvendig opsparing til badebroen, der forventes, at skulle udskiftes efter ca. 20 år.
- At vejfesten grundet særlige forhold måtte flyttes til nr. 73, hvor de 35 fremmødte havde en god eftermiddag.
- At vejfesten 2026 igen holdes hos Inger, "Keramikstuen" (53).

Den samlede beretning fremgår af bilag til referatet.

Beretningen godkendes.

4. Regnskab 2025

Referat:

Det reviderede regnskab er udsendt som bilagt til dagsordenen.

Grundejerforeningen Sandlodsvej

"Næst efter et godt naboskab, ønsker jeg en god udsigt"

Kasserer Poul Bjældager gennemgår regnskabet, hvoraf det bl.a. fremgår:

- At de samlede indtægter udgør 77.010,56 kr. mod budgetteret 73.700 kr.
- At de samlede udgifter udgør 56.032,07 kr. mod budgetteret 48.100 kr.
- At årets resultat udgør et overskud på 20.978,49 kr.
- At foreningens formue pr. 31. december 2025 udgør 67.562,20 kr.

Supplerende bemærkes bl.a.:

- at merindtægterne primært skyldes tilskud fra nabogrundejerforeninger til badebroen.
- at merudgiften primært skyldes anskaffelse af kajakbroen.
- at udgifter til domæne/hjemmeside omfatter både 2024 og 2025.
- at der grundet væksten i foreningens økonomi nu må betales for regnskabsprogram.

Regnskabet godkendes.

5. Rettidigt indkomne forslag

Referat:

Der er ikke modtaget forslag, hvilket tages til efterretning.

6. Budget og fastsættelse af kontingent og indskud

Referat:

Forslag til budget 2026 (herunder kontingent og redegørelse for indskud) er udsendt som bilag til dagsordenen og gennemgås på generalforsamlingen af kasserer Poul Bjældager. Iflg. forslaget fastholdes kontingentet på 1.200 kr. pr. grund, mens indskuddet (for evt. tilkommende grunde) fastsættes til 19.156 kr. Bilag med beregning af indskuddets størrelse er udsendt sammen med dagsordenen.

Kassereren understreger, at formålet med den opsparede formue, primært skal ses i lyset af "afskrivning" af badebroen (= langtidsopsparing til ny badebro).

Supplerende redegør formanden for grundlaget for indskud (se bilag til dagsordenen). Det fremgår heraf, at beregningsgrundlaget udgøres af grundejerforeningens aktuelle og samlede værdier/formue i form af vejen (belægningen), badebroen, kajakbroen, trappen og kassebeholdningen. Det samlede beregningsgrundlag justeres hvert år i forhold til afskrivninger, indeksreguleringer og ændringer i kassebeholdningen. De nævnte aktiver er udtryk for medlemmernes opsparing, som evt. nyetablerede grundejere bliver medejere af mod betalingen af det beregnede indskud.

Herefter godkendes det fremlagte samlede budget (med forslag til kontingent og indskud).

Grundejerforeningen Sandlodsvej

"Næst efter et godt naboskab, ønsker jeg en god udsigt"

7. Valg i henhold til vedtægterne jf. §10 og §12

Bestyrelsen

- a. *Formand Lene Thorup-Hansen (73) modtager ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår Laila Werth (6)*
- b. *Næstformand Jan Skovgaard Hansen (17) er ikke på valg*
- c. *Kasserer Poul Bjældager (18) er ikke på valg*
- d. *Bestyrelsesmedlem Dorthe Ulriksen (39) modtager genvalg*
- e. *Bestyrelsesmedlem Mogens Werth (6) er ikke på valg*
- f. *1.Suppleant: Niels Rasch (24) modtager ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår Michael Berghof (21)*
- g. *2.Suppleant: Michael Baadsgaard (95) modtager ikke genvalg, Bestyrelsen foreslår Karina Marfelt (45)*
- h. *Revisor Mette Mulbjerg (32) modtager genvalg*
- i. *Revisorsuppleant Laust Kristensen (91) modtager ikke genvalg*

Grundbesigtigelsesudvalget

- a. *Formand Peder Bjældager (25) ikke på valg*
- b. *Udvalgsmedlem Claus Klein-Ipsen (97) modtager genvalg*
- c. *Udvalgsmedlem Per Fønss (31) modtager genvalg*
- d. *1.Suppleant Jørgen Warming (2) modtager genvalg*
- e. *2. Suppleant Michael Berghof (21) modtager ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår Niels Thorup-Hansen (73)*

Referat:

Indledningsvist oplyser dirigenten,

- at der jf. vedtægternes § 6, stk. 11 fra samme parcel ikke kan vælges 2 personer til tillidshverv. Som følge heraf er Mogens Werth indstillet på at udtræde af bestyrelsen, såfremt Laila (hustru) vælges som formand.
- at Dorthe Ulriksen (39) ikke modtager genvalg. Som afløser foreslår bestyrelsen Inge Killerich.

Ved akklamation og uden modkandidater foretages følgende valg:

Ad bestyrelsen:

- Som formand vælges Laila Weth (6)
- Som afløser for bestyrelsesmedlem Dorthe Ulriksen (39) vælges Inge Killerich (4)

Grundejerforeningen Sandlodsvej

"Næst efter et godt naboskab, ønsker jeg en god udsigt"

- Som afløser for Mogens Werth vælges Michael Berghof (21)
- Som 1. suppleant vælges Karina Marfelt (45)
- Som 2. suppleant vælges Peter Christensen (7)
- Som revisor genvælges Mette Mulbjerg (32)
- Som revisorsuppleant genvælges Laust Kristensen (91).

Ad grundbesigtigelsesudvalget:

- Claus Klein-Ipsen genvælges
- Per Føns (31) genvælges
- 1. Suppleant Jørgen Warming genvælges
- 2. Suppleant - som afløser for Michael Berghof (21) vælges Niels Thorup-Hansen.

8. Eventuelt

Referat:

Peder Bjældager oplyser, at grundbesigtigelsesudvalget ikke har modtaget skriftlige henvendelser det sidste år, hvorfor der heller ikke har været afholdt møder i besigtigelsesudvalget. Man er dog bekendt med, at der flere steder er problemer med manglende træbeskæringer med deraf følgende udsigtsbegrænsninger.

Med udgangspunkt i foreningens slogan "*Næst efter et godt naboskab, ønsker jeg en god udsigt*", opfordres til, at alle påtager sig ansvar for sikring af gode udsigtsforhold. Peder Bjældager bemærker således:

" Dilemmaet er jo simpelt. Den ene vil gerne have beskåret, så udsigten forbedres, mens den anden måske kan se det rimelige i ønsket - eller afslår beskæring. Beskæres beplantningen er begge tilfredse, og det gode naboskab er intakt. Og det er heldigvis løsningen i næsten alle tilfælde.

Hvis grundejeren derimod nægter – ja så siger sloganet jo, at den grundejer, der ikke får bedre udsigt, bør prioritere naboskabet - og bare sige "pyt". Det er en vanskelig situation for det gode naboskab på sigt, og derfor har vi Grundbesigtigelsesudvalget, der efter skriftlige anmodninger kan foretage en uvildig vurdering på baggrund af foreningens vedtægter, og udforme en rapport til en videre sagsgang.

Ved eventuel nyplantning vil jeg gerne henvises til den fine vejledning, der ligger på foreningens hjemmeside"

Generalforsamling 2027 fastlægges til 3. april, kl. 10.

Sommerfesten holdes i år 11. juli hos Inger (53 - Keramikstuen)

Festudvalget består nu af:

Dorthe Thiemke (2) – Koordinator for festudvalget

Grundejerforeningen Sandlodsvej

"Næst efter et godt naboskab, ønsker jeg en god udsigt"

Mogens Werth (6)

Inger Andersen (53)

Formanden efterlyste flere medlemmer til festudvalget og efter generalforsamlingen meldte Karina Marfelt (45) og Bente Stavnskær (49) sig til udvalget.

Den afgangende formand retter en varm tak for godt samarbejde i bestyrelsen. Også tak til dirigent og referent ved dagens møde og tak til vejinspektøren.

Kassereren overrækker en lille vingave til afgangende bestyrelsesmedlemmer med tak for godt samarbejde og en god arbejdsindsats.

Dorthe (39) oplyser, at hun fortsætter som webmaster uden medlemskab af bestyrelsen. Meddelelsen modtages med spontan anerkendelse.

Der stilles forslag til den nye bestyrelse om, at "Trekanten" udnævnes til Jørgen Andersens Plads med markering på stedet og "historiefortælling" på hjemmesiden. Jørgen Andersen døde 2025. Han er tidligere formand og har gennem mange år bidraget massivt til fællesskabet og løsning af praktiske store og små opgaver i grundejerforeningen. Der er bl.a. Jørgens fortjeneste, at stamvejen blev flisebelagt. Han kom med ideen, udarbejdede tegninger og projektbeskrivelser. Han ledede den frivillige flok, der sammen med Jørgen udførte det meste af arbejdet. Forslaget får spontan støtte på generalforsamlingen.

Laila (6) takker for valget som formand. Hun finder udfordringen spændende og håber på godt samarbejde.

Der efterlyses en stenbænk eller lignende ved trappenedgangen til standen.

Der efterlyses en mere restriktiv håndtering af beskæringsproblemer med urimelige udsigtsbegrænsninger. Herom overvejes forslag til evt. vedtægtsændringer.

På spørgsmål herom oplyser bestyrelsen, at emnet træbeskæring/udsigtsforhold ikke indgår i den stående kontakt/dialog med nabogrundejerforeningerne.

Efter aftale med bestyrelsen afsluttes generalforsamlingen med beretning fra Lars Almbloom (52) om samarbejdet med nabogrundejerforeningerne omkring Klintegården.

Resume af Lars Almblooms' indlæg:

I 2022 indledtes samarbejde med nabogrundejerforeningerne (Kirkebugten, Nostrup Vest og Sandskrænten) med fokus på Klintegårdsgrunden. En fælles arbejdsgruppe var i 2023 klar med en vision for grunden, som ønskedes udlagt til naturområde.

Lars gennemgår herefter den efterfølgende udvikling i sagen, der er præget af konfliktende interesser, uhensigtsmæssige interaktioner mellem forskellige lov- og forvaltningsområdet og en usikker kommunalpolitisk og forvaltningsmæssig håndtering.

Grundejerforeningen Sandlodsvej

"Næst efter et godt naboskab, ønsker jeg en god udsigt"

Arbejdsgruppen har under forløbet taget en række initiativer – primært i form af henvendelser til offentlige myndigheder (herunder høringsvar vedr. Kommuneplan 2025-2036), politikkerer og interessegrupper. Der har også været søgt midler fra "Få det fixet puljen" med afslag til følge.

Lars redegør nærmere for:

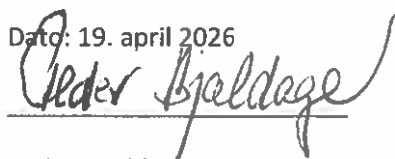
- Områdets udlejning til projektudvikler Michael Andersson med henblik for opførelse af hotel på området. Kommunen har i flere år henvist til lejekontrakten som begrundelse for kommunal passivitet i forhold til andre muligheder for grunden. 2024 blev Michael Anderssons firma erklæret konkurs, og boet har nu meddelt, at det ikke ønsker at overtage lejekontrakten, der således er opløst.
- Kommunen søgte i 2015 om godkendelse af området som et af i alt 10 mulige udstykningsprojekter med dispensation fra lovgivning om strandbeskyttelseslinje mm. I første omgang blev givet afslag. Evt. genansøgning blev opgivet med henvisning til den daværende lejekontrakt med Michael Andersson.
- Usikkerhed om grundens egnethed til større bebyggelse, jfr. rapport fra GEUS.

Aktuelt er fortsat ingen afklaring på Klintegårdssagen, men der arbejdes videre med at fremme mulighederne for at få ryddet op på Klintegårdsgunden og sikret det som et fremtidigt naturområde. Umiddelbart tyder det på stigende politisk støtte til denne vision, ligesom det rent forretningsmæssigt synes tvivlsomt, om der kan skaffes investorer til et evt. hotelbyggeri på området.

Efter indlægget fra Lars Almbloom afsluttes generalforsamlingen med tak for god ro og orden med tak til alle, som "takkes bør" ved afslutningen af en generalforsamling.

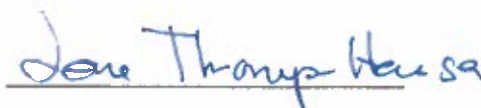
Referent: Laust Kristensen

Dato: 19. april 2026



Peder Bjældager

Dirigent



Lene Thorup-Hansen

Bestyrelsesformand

Grundejerforeningen Sandlodsvej

"Næst efter et godt naboskab, ønsker jeg en god udsigt"

BILAG

Grundejerforeningen Sandlodsvej - Formandens beretning 2026

Der har været holdt 4 bestyrelsesmøder siden generalforsamling 5. april 2025.

På det første bestyrelsesmøde konstituerede bestyrelsen sig. Formand Lene Thorup-Hansen (73) og kasserer Poul Bjældager (18) er direkte valgt af generalforsamlingen. Jan Skovgård Hansen (17) blev valgt som næstformand, Dorthe Ulrichsen (39) som sekretær og webmaster og Mogens Werth (6) bestyrelsesmedlem.

Efter generalforsamlingen blev kajakbroen bestilt.

Sidste forår blev der fra kommunen udsendt en beskrivelse om hvorledes vejrabatterne skal holdes. Den skrivelse blev videresendt til alle grundejere. Vi vil gerne opfordre alle grundejere til at gøre en ekstra indsats for at holde vejrabatter med kortklippet græs og sørge for at fjerne træer og buske mv. fra stier og vejrabatter. Der er flere steder hvor beplantning dækker en stor del af vejrabatten.

I 2025 blev der valgt ny repræsentant og suppleant til landliggerudvalget. Der blev valgt Bo Weber og Lars Almbloom. De nyvalgte har haft møder med alle grundejerforeninger på Røsnæs – heriblandt og os. Det er dejligt at der nu er kræfter der arbejder for inddragelse af alle grundejerforeningerne. Lars vil kort informere om landliggerudvalget senere.

En markant skikkelse på vejen – Jørgen fra Keramikstuen – er i sommeren 2025 desværre gået bort. Jørgen har igennem alle årene på Sandlodsvej ydet en stor indsats for fællesskabet. Mindeord for Jørgen ligger på foreningens hjemmeside. Normalt markerer grundejerforeningen ikke dødsfald på vejen, men i dette tilfælde valgte bestyrelsen på vores alles vegne, at sende en båret til bisættelsen. Som vejinspektør har Laust (nr. 91) taget over på opgaverne med vejen.

Vores veje er generelt i god stand, men det er tydeligt at de voldsomme regnskyl vi jævnligt ser slider en del. Vores vejinspektør gør en stor indsats for at holde vejene i orden.

Der har i året 2025 ikke været behov for snerydning, og de 2 sandkasser har været brugt i det omfang der har været glat på vejen. I februar 2026 var det dog nødvendigt med snerydning og der er brugt knap 3500 på vinterberedskab – den udgift vil fremgå af næste års regnskab.

Vejfesten blev i 2025 flytte til nr. 73 kort før afholdelse af festen. Til trods for de interimistiske forhold havde vi alligevel en god eftermiddag sammen. Der deltog 35 beboere i festen. Vi har hørt fra Inger at hun

Grundejerforeningen Sandlodsvej

"Næst efter et godt naboskab, ønsker jeg en god udsigt"

fortsat gerne vil lægge have/pavillon til sommerfesten hvilket naturligvis vil være den løsning vi foretrækker.

Foreningens økonomi er god – der er ved udgangen af 2025 en egenkapital på 67.562 kr. Bestyrelsen foreslår at vi fortsætter med et årligt kontingent på 1.200 kr.