

Bestyrelsesmøde i grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje

Tirsdag den 23. april 2019 kl. 10.00 hos Ole, Møllekrog 14, Rågeleje

Dagsorden

Deltagere:

Birgitte Jørgensen, Kortevej 8, formand

Majbritt Hansen, Frits Nielsens Vej 26, kasserer

Morten Zimmermann, Kortevej 10, hjemmesideadministrator

Per H. Jørgensen, Hyremandsvej 6,

Lisbeth Falk Olsen, Dæmningsvej 11

Ole D. Madsen, Møllekrog 14, suppleant

Afbud:

1. Velkomst

2. Formandens orientering

- Bestyrelsens beretning

3. Aktuelle sager

Vejvedligeholdelse.

Genoptagelse af punkt fra sidste bestyrelsesmøde, se pkt. 7.9.

Administration af servitutter og vedtægter.

Genoptagelse af punkt fra sidste bestyrelsesmøde, se pkt. 7.38.

Byggeprojekter.

Genoptagelse af punkt fra sidste bestyrelsesmøde, se pkt. 7.41.

Bestyrelsen har været i dialog med en ansøger om sit projekt.

Der er indkommet nyt byggeprojekt. Materiale fra grundejer eftersendes til bestyrelsen.

4. Økonomi og medlemmer. Kassererens orientering

5. Regnskab og Budget. Kassereren orienterer.

Gennemgang af budget efter ekstraordinært møde med administratoren Advodan den 10. april for at få færdiggjort årsrapporten. Revisorerne var også inviteret med, så eventuelle spørgsmål kunne afklares ved samme lejlighed. Baggrunden for mødet var et ekstraordinært stort omfang af bemærkninger fra en af revisorerne.

6. Hjemmesiden. Hjemmesideadministratorens orientering

- Generalforsamling 2019, se pkt. 7.12 og 7.13. Generalforsamlingen foregår i år på Søstjernen i Rågeleje. Bestyrelsens ønsker til forplejning, tidspunkt, varighed og antal. Fordeling af arbejdsopgaver.

7. Aktivitetslog (aktivitetsloggen er et levende dokument, som opdateres samlet i forbindelse med udsendelse af mødereferatet.)

Emne	Aktion
7.5 Velkomsthilsen til nye grundejere udsendes løbende. Den er pt. udsendt til 18 grundejere siden formandsskiftet forrige år.	Birgitte
7.6 Campingpladsen. Løbende kontakt	Per
7.7 Netværk. Grundejerforeninger mv. Formanden har deltaget i møder med Raageleje og Udsholt Strand Grundejerlav, Rågemarkens Grundejerforening og med Oasevejens Vejlaug. Formanden har desuden fået mailkontakt til Studebjergslettens Grundejerforening. Birgitte holder netværket vedlige. Fra bestyrelsesmødet den 3. februar 2019: "Formanden har indmeldt vores grundejerforening i et netværk for bestyrelser i grundejerforeninger: http://www.trikel.dk . Det er et gratis og uforpligtende fællesskab, hvor man kan udveksle erfaringer i et dialogforum. Det er relativt nystartet, men allerede meget populært. Hvis andre bestyrelsesmedlemmer ønsker at deltage, sendes besked til formanden, som så sender en invitation på mail."	Birgitte

Emne	Aktion
<p>7.9 Vejvedligeholdelse i år og på langt sigt. Lennon har truffet aftale med asfaltentreprenøren NCC om at gå vore veje igennem tirsdag morgen, den 11. september, kl. 7.30. Per går med. Majbritt fortalte, at hendes bekendte fortsat gerne vil være behjælpelig med spørgsmål omkring asfalten. Morten og Birgitte fortalte supplerende, at de den 13. august efter et større regnvejr har foretaget fotoregistrering af store vandpytter på asfalten i vejsider, hvor vejvandet ikke kan komme væk hurtigt nok. Der blev fundet 10 store vandpytter. Registreringen kan være en god hjælp, ikke bare for os selv, men også for entreprenøren, i vurderingen af vores asfaltveje med henblik på udarbejdelse af en langsigtet plan for vejvedligeholdelse. Per og Lennon har haft et møde med NCC's Michael på vejene. Det var Michaels vurdering, at man først om 5-6 år skal begynde at foretage sig noget med slidlaget. Det er derudover kun småting, der skal gøres. Vi afventer en tilbagemelding herom fra Michael, som i mellemtiden er skiftet til et andet asfaltfirma. Vi har afsat 50.000kr til vejvedligeholdelse på budgettet i 2018. Dem når vi ikke at få brugt i 2018, men måske primo 2019. Lennon overvejer at spørge en rådgiver om at få lavet en vejvedligeholdelsesplan. Morten har derfor kontaktet en rådgiver, som imidlertid henviste til NCC. Derfor tog Morten kontakt til Bjarne Bo Lund-Jensen fra NCC, som har skrevet den artikel, der ligger på hjemmesiden om langsigtet vejvedligeholdelse. Da han imidlertid er stationeret i Jylland, overgik den videre kontakt til deres hovedkontor på Sjælland, som efter besigtigelse har fremsendt forslag og priser på vejvedligeholdelse på kort og langt sigt.</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 3. februar 2019: "Morten fortalte, at det vigtigste i forbindelse med at fastholde værdien af vores vejnet er at sikre, at asfaltens underlag holdes tørt, og at vandet ledes væk fra asfalten. Det svarer til et hus, hvor det vigtigste er at vedligeholde taget, så der ikke trænger vand ind og at vedligeholde tagrenderne, så vandet ledes væk fra bygningerne. Det vigtigste er med andre ord at tætnes revnerne i asfalten og at høvle græsrabatterne ned, så de er lavere end asfalten. Herved sikres, at der ikke trænger vand ned gennem asfalten og at vandet uhindret kan løbe væk fra asfalten. For 2019 fortsætter vi med den strategi, vi har brugt tidligere med revneforsegling og supplerer med rabatafhøvling på udsatte steder. Lennon oplyste, at vores tidligere kontakt i NCC, Michael, er stoppet. Derfor fortsætter samarbejdet i NCC med den nye kontakt, Peter. Morten ringer til NCC's Peter og beder om en pris på revneforsegling på hele grundejerforeningens vejnet og på rabatafhøvling på udsatte steder. Bestyrelsen ønsker, at arbejdet igangsættes snarest muligt i år. Det er planen, at den resterende nødvendige rabatafhøvling foretages det kommende år, selvfølgelig sammen med supplerende revneforsegling. Med disse tiltag vil en egentlig slidlagsfornyelse formentlig kunne udskydes nogle år. Majbritt tilbød, at tilbud på nyt slidlag til grundejerforeningen gerne må sendes til hende til kommentering. Per nævnte, at grundejere, hvis grund støder op til vores grundejerforenings veje måske har pligt til at deltage i betaling af vejvedligeholdelse, også selvom de ikke er medlemmer af grundejerforeningen. Punktet tages op på næste møde."</p>	<p>Per Majbritt Morten</p>

Emne	Aktion
<p>Fra bestyrelsesmødet den 31. marts 2019: “Morten havde indhentet tilbud på vejvedligeholdelse fra NCC til sidste møde, og NCC har derefter revideret tilbuddet. Morten gennemgik tilbuddet. Det er vigtigt at sikre en effektiv afvanding af asfaltarrealerne inden nyt slidlag. Men det bliver for dyrt at høvle rabatter af for at sikre afvandingen, når vi ikke kan anvise et sted, hvor vi kan komme af med den overskydende jord. Vi går i stedet efter at etablere fordybninger eller faskiner i græsrabatterne de steder, hvor vandet samler sig. Mange vendepladser og andre sidearealer er tilgroet med mos og græs, som ødelægger asfalten. Bestyrelsen besluttede at opfordre grundejerne til at renholde vejarealerne ud for matriklen. Det er vigtigt fortsat at lukke revner i asfalten. Derfor er der indhentet tilbud på revneforseglinger. Bestyrelsen besluttede, at Morten sætter NCC i gang med at lave revneforseglinger på asfalten hurtigst muligt.</p> <p>Morten har på baggrund af drøftelser med fagfolk og tilbud fra NCC udarbejdet en skitse til en langsigtet plan for vejvedligeholdelse, omfattende afvanding og nyt slidlag. Hvis vi skal sætte det hele i gang på nuværende tidspunkt med asfaltbetonslidlag (AB), er der for få penge på kontoen, og med den opsparring, der sker i øjeblikket, vil det tage rigtig mange år, før vi når i mål. Morten efterlyste holdninger til, om vi skal bruge AB, OB (overfladebehandling) eller en kombination heraf. Vi er dog nu så langt med arbejdet med den langsigtede plan for vejvedligeholdelse, at vi kan konkludere, at det bliver nødvendigt med en kontingentforhøjelse. Der arbejdes med en langsigtet plan for vejvedligeholdelse, som kan præsenteres på generalforsamlingen.”</p>	
<p>7.12 Generalforsamling den 25. maj 2019 kl. 11-14 på Søstjernen i Rågeleje. Lisbeth står for den praktiske planlægning (lokalebestilling, forplejning mv.) af næste års generalforsamling i den store sal, inkl. en bestyrelsesfrokost samme sted i forbindelse med næste bestyrelsesmøde den 9. september kl. 11.00-15. Lisbeth havde ikke mulighed for at deltage i bestyrelsesmødet, og Morten har nu overtaget det praktiske arrangement med Søstjernen. Vi har en mail fra forpagteren Per Blom i Søstjernen, hvor vi har fået bekræftet datoen, og forplejning aftales efterfølgende.</p> <p>Skærm og projektor skal aftales særskilt.</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 31. marts 2019: “Generalforsamlingen foregår i år på Søstjernen i Rågeleje. Bestyrelsens ønsker til forplejning. Vi mangler projektor og skærm. Morten spørger Lennon. Generalforsamlingen og vedtægtsændringerne skal genoptages på næste bestyrelsesmøde. En grundejer har fremsendt en lang række forslag til behandling på generalforsamlingen, herunder enkeltstående forslag til ændring af vedtægterne. Håndtering af dette aftales med advokaten.”</p>	Morten
<p>7.13 Udsendelse af breve fra grundejerforeningen søges indskrænket for at spare portoudgifter</p> <p>Punktet er drøftet på budgetmødet med Advodan i november 2018, og vi afventer en tilbagemelding fra Advodan</p>	
<p>7.16 Generende maskinstøj i grundejerforeningens støjfri perioder fra naboer, der ikke er med i vores grundejerforening (Frits Nielsens Vej). Per tager kontakt til Grundejerforeningen Rågemarken herom.</p>	Per

Emne	Aktion
<p>7.18 Badebro ved Ballekilde Der er stillet forslag om opstilling af en badebro på stranden ved Ballekilde, da det er vanskeligt at komme i vandet p.gr.a. sten. Det er glædeligt at konstatere, at der igen er kommet sand ved Ballekilde. Det er en stor opgave, som nok kræver involvering af flere grundejerforeninger. Per oplyser den 29.11.2018, at Gilleleje har fået en helårsbadebro med tilskud fra Nordea.</p>	Afventer
<p>7.29 Oasevejens Vejlaug. Formanden har ved møde den 1. august 2018 aftalt med laugget, at de opfordrer deres medlemmer til beskæring af beplantning og fjernelse af sten på Oasevej og på Hostrupsvej i henhold til kommunens regler, således at fodgængerne igen kan færdes uhindret på græsrabatterne. Formanden har indmeldt problemet vedr. Oasevej på "TipGribskov"-appen. Stenene er nu flyttet. Formanden følger op vedr. problemerne på Hostrupsvej, om nødvendigt med henvendelse til kommunen. Fra bestyrelsesmødet den 3. februar 2019: "Birgitte har modtaget mail om, at Granhøj 4 og Oasevej 23 har fået fældet træer mod Hostrupsvej. Birgitte følger op på Oasevej 19, som stadig mangler at fjerne beplantning mod Hostrupsvej."</p>	Birgitte
<p>7.31 Byrådets lokale dialogmøde i Vejby den 30. august 2018. Per, Morten og Birgitte deltog i mødet. Dialogen foregik ved en række borde med hvert sit emne, og bestyrelsen fandt sammen med to andre grundejerforeninger fælles fodslag omkring en drøftelse af trafiksikring af Rågelejevej for den cyklende og gående færdsel. Grundejerforeningerne blev på mødet opfordret til at indsende deres forslag direkte til borgmesteren. Det resulterede i fælles mail til borgmesteren få dage senere. Netavisen Gribskov lavede en fyldig reportage fra mødet, og Frederiksborg Amts Avis skrev en fin artikel i lørdagsavisen. Der er ultimo oktober 2018 fulgt op med et brev til borgmesteren, da vi ikke kan se vore foreslåede tiltag i kommunens budget. Birgitte og Morten følger op.</p>	Birgitte Morten
<p>7.37 Ikke-medlemmers manglende beskæring af beplantning mod Hostrupsvej. Lennon tager kontakt til ejendommene ved Lyngsporet med en venlig opfordring til beskæring af beplantningen på Hostrupsvej i henhold til kommunens regler, således at fodgængerne igen kan færdes uhindret på græsrabatterne. Bestyrelsen kan overveje - helt ekstraordinært - at tilbyde at tage deres haveaffald med næste år i forbindelse med vores årlige haveaffaldsordning, såfremt de foretager den nødvendige tilbageskæring. Fra bestyrelsesmødet den 3. februar 2019: "Lennon har talt med grundejeren på Lyngsporet 2. Han fjerner sin beplantning mod Hostrupsvej. Lennon taler med Lyngsporet 4, som stadig mangler at fjerne beplantning mod Hostrupsvej."</p>	

Emne	Aktion
<p>7.38 Administration af servitutter og vedtægter. Fra bestyrelsesmødet den 29. november 2018: “Morten har på baggrund af sidste bestyrelsesmødes ivrige drøftelse af foreningens vedtægter i relation til administration af de tinglyste servitutter, kigget vedtægterne grundigt igennem og forberedt et oplæg herom til dagens temadrøftelse. På grund af sagens komplicerede karakter har det også været nødvendigt at konsultere advokaten i Advodan. I forhold til servitutter og vedtægterne mener advokaten, at vedtægtsændringen 2012 er formuleret forkert. Advokaten mener ikke, at bestyrelsen kan give dispensation fra servitutterne, og han mener heller ikke, at bestyrelsen skal godkende byggeprojekter og have ansvaret herfor. Se mere herom i beslutningsreferatet fra budgetmødet med Advodan den 6. november 2018, som ligger på hjemmesiden. Bestyrelsen er således blevet bekræftet i, at den måde, vi i de seneste 2 bestyrelsesperioder har administreret servitutter og vedtægter, er den juridisk rigtige i henhold til gældende lovgivning. Men bestyrelsen er også blevet opmærksom på, at det kræver en ændring af vedtægterne at få skabt den nødvendige klarhed over grundejerforeningens administration af servitutter for kommende bestyrelser.”</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 3. februar 2019: “Der var på mødet enighed om, at vi går efter en vedtægtsændring på førstkommande generalforsamling. Det skal ske med den nødvendige hjælp fra Advodans advokat til at revidere teksten i vedtægterne, til at formulere begrundelser og til at deltage som dirigent på generalforsamlingen og fremlægge og begrunde forslagene til vedtægtsændringer her. Vedtægtsændringerne drejer sig om godkendelse og dispensation af byggeansøgninger, om ændring af postudsendelser og om ændring omkring honorar til bestyrelsen, således at det bliver mere fleksibelt i forhold til de opgaver, som bestyrelsen skal løse. Det handler for bestyrelsen om, at regler skal være gennemskuelige for alle, at de skal være ens for alle og at de skal være uafhængig af skiftende bestyrelser. Det blev besluttet, at Morten indhenter prisoverslag fra Advodan og fremsender til kassereren, således at beløbet kan medtages i budgettet for 2019. Morten sætter herefter Advodan i gang med at formulere vedtægtsændringer og begrundelser med henblik på, at forslaget fra Advodan kan behandles på næste bestyrelsesmøde i marts måned.”</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 31. marts 2019: “Vi har som bestyrelse et ansvar for at servitutterne håndhæves. Forslag til en fremtidig procedure herfor og eventuelt nødvendige vedtægtsændringer og baggrund herfor er sendt ud til bestyrelsen. Morten gennemgik fordele og ulemper ved forskellige løsninger. Forslaget er grundigt udarbejdet på baggrund af drøftelserne i bestyrelsen det seneste år. Forslaget til vedtægtsændringer blev positivt modtaget, men der var forslag til et par mindre justeringer. Morten arbejder videre med det. Bestyrelsen ser det således, at den allerbedste løsning for alle parter er, hvis kommunen genoptager byggesagsbehandlingen af servitutterne på samme måde, som de gjorde i de første mange år af grundejerforeningens historie. Her blev uoverensstemmelser med foreningens servitutter tjekket, opdaget og påtalt af kommunen inden byggetilladelse blev givet. Formanden forespørger i kommunen om et møde herom. Majbritt, Per og Ole vil også gerne deltage. Hvis det ikke fører til noget, fremsætter bestyrelsen forslaget til vedtægtsændringer på generalforsamlingen 2019.”</p>	Morten

Emne	Aktion
<p>7.39 Ny platform for hjemmesiden.</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 17. juni 2017: “CVR, hjemmeside og mail. Bestyrelsen ønsker en åben profil, og anser det for vigtigt at kunne lægge referater og meget andet ud på hjemmesiden.” og “Det kan blive nødvendigt at købe hjælp udefra, alternativt tage et kursus eller måske indhente frivillig hjælp fra et medlem af grundejerforeningen.”</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 27. august 2017: “Der må ikke lægges personfølsomme ting på den åbne hjemmeside. Der blev derfor stillet forslag om at have et privat område, som kun bestyrelsen kan se, til kontonumre, kontaktadresser mv. Det ville være fint, hvis man kunne se, hvormange besøgende, der er på hjemmesiden. Det vil være en stor fordel, hvis grundejerne kan få en nyhedsmail, når der sker noget på hjemmesiden. Hvis der var, ville flere måske bruge hjemmesiden. Bestyrelsen besluttede, at administratoren arbejder videre med disse forslag, om nødvendigt med brug af konsulenttimer, da vi gerne vil have vores “egen” uafhængige hjemmeside. Efterfølgende er det undersøgt af hjemmesideadministratoren, at det særlige login er kompliceret, så det anbefales, at dokumenterne mellem bestyrelsesmedlemmer håndteres pr. e-mail og eventuelt gemmes på et lukket drev. Nyhedsmails håndteres via en særlig e-mail-klient, hvor interesserede kan tilmelde sig. Konkret anbefales det at sende nyhedsmails via ADVODAN ud til de medlemmer, der har indmeldt deres e-mailadresse. Sideløbende ønskes undersøgt, hvilke muligheder ADVODANS hjemmesideløsning rummer.”</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 10. december 2017: “Lisbeth spurgte, om man kunne lave chat via hjemmesiden, så grundejerne kunne tale sammen over hjemmesiden. Morten svarede, at det er en hjemmeside ikke egnet til. Det kan i stedet med fordel ligge i en særlig Facebook-gruppe, ligesom f.eks. Facebook-gruppen “Rågeleje”.”</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 4. februar 2018: “Birgitte og Morten deltog i nytårskuren den 30. januar hos Advodan i Hillerød. Programmet indeholdt bl.a. en gennemgang af den foreningshjemmesideløsning, som Advodan supporterer. Firmaet bag hjemmesiden, Prosedo løftede også sløret for den nye kommunikationsplatform Probo, som forventes implementeret i 2018.” og “Bestyrelsen fastholder indtil videre den nuværende hjemmesideløsning, som er både smuk og flot og nem at finde rundt på. Det er vigtigt at bevare, hvis vi skifter til en anden hjemmesideløsning. Men vi skal holde øje med andre muligheder.”</p>	<p>Morten</p>

Emne	Aktion
<p>7.40 Heste.</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 3. februar 2019: “Vi er bekymrede for de heste, der går i interimistiske indhegner uden opsyn og indimellem strejfer omkring i vores sommerhusområde. Det er store, tunge dyr, som kan være farlige for ikke bare vore børn, men også voksne, og det har nu stået på i over et år. Formanden har derfor i efteråret 2018 anmeldt sagen til såvel kommune som politi. Sagen vedrører både overtrædelse af Mark- og vejfredsloven og Miljøministeriets Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter, 4. kapital, “Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold”, hvoraf det fremgår, at man ikke må holde heste i bl.a. sommerhusområder. Sagen afventer en ledig sagsbehandler i politiet. Formanden har derfor senest skrevet direkte til borgmesteren og bedt kommunen orientere os lige så snart, der kommer skred i sagen, da det er meget vigtigt for vores medlemmer i grundejerforeningen, at det ulovlige hestehold bringes til ophør, inden det bliver forår igen. Efter bestyrelsesmødet er der fremsendt følgende svar fra kommunen: <i>“Tak for din mail. Jeg kan sagtens forstå frustrationen vedrørende hestene i sommerhusområdet. Gribskov Kommune kan og må desværre ikke gøre mere, da sagen nu ligger hos politiet. Jeg har den 23. januar 2019 snakket med Nordsjællands Politi om sagen. De oplyste, at anmeldelsen afventer en ledig sagsbehandler i Driftcenter Midt (Hillerød).”</i> Lennon oplyste, at det er vigtigt straks at ringe til politiet, når man ser heste strejfe i området. Det blev også foreslået at indgive klage til Dyrenes Værn og til Levnedsmiddelstyrelsen.”</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 31. marts 2019: “Birgitte har fået oplysning fra kommunen, at politiet nu har sat en sagsbehandler på sagen. Kommunen henviser til, at vi kan ringe til hende. Det har vi gjort, men hun har ikke været til at træffe. De tre heste opholder sig stadig i området. Bestyrelsen afventer politiets indgriben, men hører gerne fra grundejere, hvis der er problemer.”</p>	<p>Birgitte</p>
<p>7.41 Byggeprojekter</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 3. februar 2019: “Morten præsenterede de to indsendte og i forvejen rundsendte byggeprojekter. Begge projekter udfordrer i større eller mindre grad de tinglyste servitutter. For at sikre ansøgerne en fair behandling af deres byggeprojekter blev det besluttet at sende projekterne til udtalelse hos en landinspektør. Ansøgerne kan forvente bestyrelsens tilbagemelding på baggrund heraf. Vi håber at kunne sende svar ultimo februar måned.”</p> <p>I henhold til aftalen på bestyrelsesmødet er der indhentet en uvildig udtalelse vedr. pkt. 5 i servitutterne om bebyggelsesgrad, og på baggrund heraf har det ikke været muligt for bestyrelsen at give tilladelse til byggeprojekterne.</p> <p>Fra bestyrelsesmødet den 31. marts 2019: “Endelig har vi endnu en gang drøftet et byggeprojekt, hvor bestyrelsen tidligere har givet afslag på byggeansøgningen med henvisning til de gældende servitutter. Ansøgeren har lige inden bestyrelsesmødet fremsendt forslag til tolkning af servitutterne til beslutning på generalforsamlingen. Bestyrelsen besluttede derfor, at byggesagen kan genbehandles efter generalforsamlingen i 2019.”</p>	<p>Morten</p>

8. Indkomne forslag

Ingen.

9. Bestyrelsens mødeplan

Der er ikke aftalt flere bestyrelsesmøder inden generalforsamlingen.

Generalforsamlingen er aftalt til:

Lørdag den 25. maj 2019 kl. 11.00 på Søstjernen i Rågeleje.

En eventuel ekstraordinær generalforsamling tænkes afholdt lørdag den 15. juni 2019 kl. 11.00 på Søstjernen i Rågeleje.

Vigtige deadlines i bestyrelsesperioden:

- Indkaldelse til generalforsamling skal ske med mindst 14 dages varsel. Advodan skal have tilsendt dagsorden til generalforsamling senest den 1. maj 2019, således at Advodan kan udsende indkaldelsen i rette tid til medlemmerne

10. Eventuelt