

Bestyrelsesmøde i grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje

Søndag den 27. august 2017 kl. 15.00-18.00 på Kortevej 10, 3210 Vejby

Referat

Deltagere:

Birgitte Jørgensen, Kortevej 8, Formand

Lennon Andersen, Granhøj 9, Kasserer

Morten Zimmermann, Kortevej 10, Hjemmesideadministrator

Per H. Jørgensen, Hyremandsvej 6, Bestyrelsesmedlem

Majbritt Hansen, Frits Nielsens Vej 26, Bestyrelsesmedlem

Lisbeth Falk Olsen, Dæmningsvej 11, 2. suppleant til bestyrelsen

Afbud:

Theis Theisen, Skudehøj 1, 1. suppleant til bestyrelsen

1. Velkomst og præsentation

Mødet indledtes med et gruppefoto til foreningens hjemmeside.

Birgitte bød herefter velkommen. Deltagerne præsenterede sig.

2. Formandens orientering

Formanden har udarbejdet vedlagte udkast til velkomsthilsen til nye sommerhusejere.

Birgitte fortalte, at det er hensigten, at formanden udsender en velkomsthilsen til nye sommerhusejere, ikke bare for at byde velkommen, men også for at fortælle nogle af de vigtigste ting, de skal vide om grundejerforeningen, dvs. hvornår der afholdes generalforsamling, hjemmesideadressen, husordenen, vedtægter og servitutter. Bestyrelsen besluttede i enighed at udsende den med dagsordenen udsendte velkomsthilsen "Velkommen til Grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard i Rågeleje" fremover. Birgitte udsender.

Birgitte fortalte, at "Formandens sommerhilsen 2017", som blev udsendt til alle medlemmer primo juli måned, er blevet godt modtaget. Opfordringen om at melde sin e-mailadresse ind på hjemmesiden resulterede hurtigt i 15 flere e-mailadresser, så vi nu er oppe på at have e-mailadresser på 75% af alle medlemmer af grundejerforeningen. Det betyder, at foreningens portoudgifter reduceres fremover.

Der har været afholdt opstartsmøde med foreningens nye ejendomsadministrator ADVODAN mandag den 26. juni 2017 med henblik på at få fastlagt procedurer og ansvar. Lennon og Birgitte deltog. ADVODAN har i juni måned opkrævet kontingent for 2017 hos medlemmerne. ADVODAN har ansvaret for medlemsregisteret. ADVODAN savner stadig det underskrevne regnskab og budget fra generalforsamlingen i år, mens den tidligere formand oplyser, at han har sendt det til ADVODAN i en kuvert.

Birgitte oplyste, at CVR, hjemmeside og mail er blevet overdraget fra den tidligere formand.

Morten og Birgitte har den 11. juni hentet 4 kasser med grundejerforeningens arkivalier hos den afgåede formand. Han har fornylig afleveret endnu et ringbind. Morten og Birgitte har foretaget en hurtig gennemgang af arkivalierne. Langt det meste er gamle regnskabsbilag og bankudskrifter. Der er dog også nogle referater af generalforsamlinger, som vil blive indskannet og lagt på hjemmesiden sammen med øvrige relevante dokumenter. Desværre er der ingen optegnelser over eventuelle dispensationer, så vi opfordrer medlemmerne til at opbevare dispensationer fra grundejerforeningens servitutter. Bestyrelsen besluttede i enighed, at regnskabsbilag og

bankudskrifter, som er mere end 5 år gamle, kan smides ud. Morten foretager udsmidning ved lejlighed.

Birgitte fortalte, at arkivalierne rummer en "Landskabsvurdering af landskabet Heatherhill" udarbejdet af det rådgivende ingeniørfirma Orbicon for Gribskov Kommune i 2013. Den indeholder en vurdering med fokus på camping-områdets betydning og indpasning i landskabet. Bestyrelsen ønsker den lagt på hjemmesiden, så den er ved hånden ved eventuelle fremtidige henvendelser om campingpladsen.

Baseret på tidligere fremsendt jubilæumsskrift fra 2007 vurderer vi, at grundejerforeningen har 50 års jubilæum i år. Der er p.t. ikke planlagt særlig festligholdelse af jubilæet, men forslag modtages. Birgitte foreslog at udbygge det lokalhistoriske afsnit på hjemmesiden ved bl.a. at lægge nogle historiske fotos af gården Gl. Strandbjerggaard op på hjemmesiden. Nogle fotos, der fortæller, hvordan området så ud, inden sommerhusene kom. Birgitte har fået overdraget nogle fotokopier heraf af et medlem. Også den gamle pjece fra 40 års jubilæet (et genoptryk af et særtryk af Illustreret Tidende nr. 32, den 9. Maj 1915: "Raageleje") kunne lægges op. Bestyrelsen bakkede op om initiativet. Morten lægger det på hjemmesiden.

Birgitte orienterede om formandens kontakt til andre grundejerforeninger. Rågemarkens Grundejerforenings formand Karen Lise Rathsack og Studebjergslettens Grundejerforenings formand Jørgen Jensen er begge kontaktet via mail - men har desværre ikke svaret endnu. Oasevejens Vejlaugs formand Peter Ibsen er der etableret god kontakt til.

3. Aktuelle sager

Birgitte oplyste, at der ikke siden sidste bestyrelsesmøde er indkommet henvendelser, som kræver bestyrelsens stillingtagen.

Per har fået en mundtlig henvendelse med ønske om, at beplantningen langs Skolestien klippes tilbage til skel, så gående og i særdeleshed handicappede bedre kan komme forbi. Birgitte fortalte, at det allerede er blevet indskærpet i referatet fra årets generalforsamling. Lennon taler med grundejerne. Morten fortalte, at det med tekst såvel som tegning tydeligt fremgår af hjemmesiden, hvordan kommunens regler for beskæring af beplantning i skel er, se <http://www.glstrandbjerggaard.dk/>.

Bestyrelsen har bemærket, at hække, og sågar træer - måske i al ubemærkethed - har overtaget græsrabatterne langs vore veje i større eller mindre grad til skade for færdslen i almindelighed og vejbelægningerne i særdeleshed. Bestyrelsen ønsker at arbejde videre med at udarbejde forslag til "nogle regler, der bl.a. skal omfatte vedligeholdelse af rabatterne, der skal være græsbelagte langs alle veje", jvf. vedtægterne.

Per har bemærket, at der i stigende grad sker udlejning af sommerhuse gennem Airbnb, og ønskede drøftet, om det kan skabe problemer. Det er bestyrelsens holdning, at det er en udvikling, der næppe kan eller skal undgås.

4. Økonomi og medlemmer. Kassererens orientering.

Kassereren orienterede om foreningens økonomi. Bestyrelsen konstaterer, at der er skiftet bank undervejs. I Arbejdernes Landsbank står foreningens formue, henlæggelserne, på omkring 760.000kr. uden forrentning. På foreningens driftskonto hos Nykredit står omkring 280.000kr. Bestyrelsen ser ikke umiddelbart nogen mulighed for at få en bedre forrentning i øjeblikket.

Lennon konstaterede, at foreningens veje er noget nedslidte. Vi skal finde ud af, hvad det koster at få renoveret vejene.

Birgitte pointerede, at her og nu er det vigtigt at få lavet revneforseglinger og repareret huller for at lukke for frost- og vandskader, men derefter er det vigtigt at foretage rabatafhøvling for at sikre bedre afvanding af kørebanerne. En egentlig slidlagsfornyelse skal planlægges i god tid, så der kan sættes tilstrækkelige økonomiske ressourcer af til arbejdet. Hvis det nye slidlag skal have lang levetid, skal det nødvendige forarbejde som f.eks. bassinudskiftninger, rabatafhøvlinger, sporopretninger og andre opretninger foretages, og det skal undgås at udlægge minimumsmængder af asfaltslidlag. Læs mere herom i artiklen fra "Trafik & Veje", april 2017: "Underlagets og tykkelsens betydning for kvaliteten af et nyt slidlag" af produktchef Bjarne Bo Lund-Jensen, NCC Industry A/S http://ny.trafikogveje.dk/wp-content/uploads/2017/05/Maanedens_artikel_april_2017.pdf, samt i kapitlet "Afvanding" fra "Asfalthåndbogen", Asfaltindustriens Forlag 2016, se mere her: <https://www.asfaltindustrien.dk/Private/Vedligeholdelse-af-private-faellesveje/>.

Det aftaltes, at Per kontakter NCC, som grundejerforeningen før har brugt, for sammen at gå en tur på vejene med henblik på dels at få et tilbud på asfaltreparationer nu og her, dels at få et estimat på hvilket niveau, der kan forventes for de samlede udgifter, jævnfør ovenstående. Birgitte oplyste, at årets budget til asfaltreparationer blev reduceret til 15.000 kr. ved generalforsamlingen.

Lennon fortalte, at der er 41 medlemmer, der ikke har betalt kontingent i år, selvom betalingsfristen er overskredet. Bestyrelsen er enige om at bede ADVODAN udsende rykkere med gebyr. Lennon giver besked til ADVODAN.

Lennon foreslog, at vi lægger bankkontonummeret (regnr. 5470, kontonr. 0001520524) ind på hjemmesiden og skriver, at man ved indbetaling skal huske at skrive, hvilken adresse i grundejerforeningen, man betaler for.

5. Hjemmesiden. Hjemmesideadministratorens orientering.

Administratoren Morten orienterede om hjemmesiden www.glstrandbjerggaard.dk. Hjemmesiden er gennemgået og opdateret fra A-Z på baggrund af bestyrelsens ønsker om en åben og oplysende profil, hvor det er vigtigt at kunne lægge referater og meget andet ud.

Bestyrelsen udtrykte tilfredshed med hjemmesiden. Det er nemt at komme rundt, indholdet er relevant og forståeligt, og hjemmesiden virker indbydende med gode lokale fotos.

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. Birgitte tilbød at undersøge det.

6. Aktiviteter

Emne	Aktion
Betalingsfristen for medlemskontingent er overskredet. ADVODAN udsender rykkere med gebyr. Lennon giver besked til ADVODAN.	Lennon
Haveaffaldsordning. Der indhentes tilbud hos vores sædvanlige vognmand: Maglebjerggaard v. Torben Christensen, maglebjerggaard@gmail.com , tlf. 2025 8652 og 2440 0035. Haveaffaldet skal afhentes i uge 43 i år, dvs. efter efterårsferien. Hver grundejer må højst lægge en bunke på 5 m ³ ud, dvs. 5m*1m*1m. Efterfølgende oprydning er den enkelte grundejers ansvar. Per bestiller. HASTER. SKAL BESTILLES STRAKS.	Per
Velkomsthilsen udsendes til nye sommerhusejere i grundejerforeningen.	Birgitte
På hjemmesiden kan bestyrelsen lægge nogle links til entreprenører mv, som medlemmerne kan kontakte, hvis de har brug for professionel hjælp til f.eks. træfældning. Det vil stadig være grundejernes eget ansvar at sørge for, at entreprenørerne efterlader vejarealerne i samme stand, som inden arbejdet påbegyndtes. Lennon har et forslag til en entreprenør, som grundejerne kan anvende til træfældning. Han har kontaktet ham med henblik på at lægge hans kontaktoplysninger op på hjemmesiden, og han er interesseret. Lennon mailer de nødvendige data til Morten.	Lennon og Morten
Hjemmesideopdateringer: Gruppefoto. Rapporten "Landskabsvurdering af landskabet Heatherhill". Det lokalhistoriske afsnit udbygges med historiske fotos af gården Gl. Strandbjerggaard og pjecen fra 40 års jubilæet. Bankkontonummeret for indbetaling af medlemskontingent. Relevante dokumenter fra arkivalierne, f.eks. generalforsamlingsreferater indskannes og lægges på hjemmesiden.	Morten
Servitutter, hvad gælder hvor, og hvordan håndteres de. Det skal være synligt og tilgængeligt på hjemmesiden, hvilke regler, der gælder. Morten har udarbejdet et forslag til en overskuelig oversigt. Morten havde på forhånd udsendt forslaget til oversigt vedr. servitutter: "Noget helt særligt" til behandling på bestyrelsesmødet med henblik på at lægge det på hjemmesiden. Bestyrelsen synes, at oversigten er god "at blive klog af". Forslaget fortæller på en overskuelig og forståelig måde, hvad servitutterne drejer sig om, uden at tolke på dem. Bestyrelsen vil gerne gøre alle grundejerne opmærksom på servitutterne, som er et vilkår for os alle. Bestyrelsen godkendte i enighed forslaget til at lægge på hjemmesiden sammen med tegningsbilagene med byggelinjer. Blot er indledningen unødvendigt lang, og bør kortes lidt ned.	Morten
Forslag til "nogle regler, der bl.a. skal omfatte vedligeholdelse af rabatterne, der skal være græsbelagte langs alle veje", jvf. vedtægterne.	Alle
Vejvedligeholdelse, herunder rabatafhøvling og revneforsegling. Per kontakter NCC, for sammen at gå en tur på vejene med henblik på dels at få et tilbud på asfaltreparationer nu og her, dels at få et estimat på hvilket niveau, der kan forventes for de samlede udgifter.	Per

Campingpladsen, eventuelt salg, udvidet anvendelse og de gener, det kan medføre. Bestyrelsen ved Per har taget kontakt til campingpladsen med henblik på en løbende dialog. Per medbragte en underskriftsindsamling initieret af campingpladsen med ønske om etablering af ny cykelsti mellem Rågeleje og Vejby. De enkelte medlemmer af bestyrelsen kunne underskrive den. Interesserede kan henvende sig til Per eller til campingpladsen.	Per suppleret med 2. suppleanten Lisbeth
Omfanget af fastboende i sommerhusområdet. Grundejerforeningens medlemmer er velkomne til at melde tilbage til formanden, hvis de er helårsbeboere, med henblik på at det lægges det ud på hjemmesiden, da det kan være en fordel, at der er nogen til at kigge efter i vintersæsonen for at forebygge/opdage indbrud. Birgitte oplyste, at der ikke på nuværende tidspunkt har været henvendelser herom.	Birgitte
Omfanget af henvendelser til bestyrelsen vedrørende byggeprojekter. Birgitte vil som formand skaffe sig overblik over årets henvendelser med henblik på at fremlægge det på næste års generalforsamling. Birgitte oplyste, at der ikke på nuværende tidspunkt har været henvendelser herom.	Birgitte
Hjemmesideadministratoren arbejder videre med flg. forslag til hjemmesiden: Et privat område, som kun bestyrelsen kan se. Antallet af besøgende på hjemmesiden. Automatisk udsendelse af nyhedsmail til grundejerne, når der sker noget på hjemmesiden.	Morten
Det undersøges, hvilke muligheder ADVODANS hjemmesideløsning rummer.	Birgitte
Forsamlingshuset i Vejby bestilles til generalforsamlingen 2018	Birgitte
Lokale nyheder. Birgitte ønsker at være opdateret omkring lokale nyheder, der vedrører grundejerforeningen. Den lokale gratisavis Ugeposten husstandsomdeles nu kun til fastboende i sommerhusområderne, hvilket betyder, at formanden m.fl. ikke får det. Per undersøger mulighederne for omdeling til formanden.	Per

7. Indkomne forslag

Der er ikke indsendt forslag.

8. Bestyrelsens mødeplan

Der er aftalt bestyrelsesmøde hver anden måned fremover. De følgende møder er aftalt til:

- Søndag den 29. oktober 2017 kl. 15.00 (regnskab og budget, indledende drøftelser)
- Søndag den 10. december 2017 kl. 15.00 (regnskab og budget)
- Søndag den 4. februar 2018 kl. 15.00 (regnskab og budget godkendes endeligt, dagsorden til generalforsamling godkendes, og indkaldelse sker efter 31. marts)
- Søndag den 8. april 2018 kl. 15.00 (mødet afholdes kun, hvis behov)

Generalforsamlingen er aftalt til:

Lørdag den 26. maj 2018 kl. 11.00 i forsamlingshuset i Vejby.

Der er aftalt budgetmøde med ADVODAN i Hillerød for formand og kasserer mandag den 13. november 2017 kl. 16.00. Øvrige bestyrelsesmedlemmer er velkomne.

Vigtige deadlines i bestyrelsesperioden:

- Senest 1. marts 2018 skal regnskabet afleveres med alle bilag til revisorerne.

- Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes inden udgangen af marts måned 2018.
 - Indkaldelse til generalforsamling skal ske med mindst 14 dages varsel.
-

9. Eventuelt

Intet.