

Bestyrelsesmøde i grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje

Torsdag den 29. november 2018 kl. 18.00-21 på Restaurant Mantzius, Johan Mantziusvej 7A, 3460 Birkerød

Referat

Deltagere:

Birgitte Jørgensen, Kortevej 8, formand
Lennon Andersen, Granhøj 9, kasserer
Per H. Jørgensen, Hyremandsvej 6,
Morten Zimmermann, Kortevej 10, hjemmesideadministrator
Lisbeth Falk Olsen, Dæmningsvej 11, 1. suppleant
Ole D. Madsen, Møllekrog 14, 2. suppleant

Afbud:

Majbritt Hansen, Frits Nielsens Vej 26

1. Velkomst

Birgitte bød velkommen.

2. Formandens orientering

- Velkomsthilsen
- Dialogmøde
- Stien ved Ballekilde
- Oasevejens Vejlaug - beskæring af beplantning
- Parkering på vej

Formanden udsender løbende velkomsthilsen til nye grundejere, se pkt. 7.5.

Per, Morten og Birgitte deltog i Byrådets dialogmøde den 30. august 2018 på Sankt Helene Skolen i Vejby, se pkt. 7.31 og grundejerforeningens hjemmeside.

Formanden har ved flere lejligheder forsøgt at forbedre forholdene på stien ved Ballekilde, se pkt. 7.30. Det kan supplerende undersøges, om stien parallelt med, men øst for, kan bruges.

Ikke-medlemmers manglende beskæring af beplantning mod Hostrupsvej. Efter dettes efterårs succesrige haveaffaldsindsamling, hvor vore medlemmer tog opfordringen op og flittigt beskar deres beplantning ud mod vej, se pkt. 7.33, er det blevet meget synligt, hvordan de få grunde, der ikke er medlemmer, men støder op til Hostrupsvej, har beplantning, der rækker langt ud over skel - visse steder helt ud til asfalten, og således forhindrer gående passage. Lennon og Birgitte følger op, se pkt. 7.29 og 7.37.

Klager over en grundejer, der systematisk parkerer på vejareal, se pkt. 7.25.

3. Aktuelle sager

Tema: Vejvedligeholdelse, herunder asfalt. Administration af servitutter og vedtægter (såfremt tiden tillader det)

Vejvedligeholdelse.

Per og Lennon har haft et møde med NCC's Michael på vejene, se pkt. 7.9.

Morten har taget kontakt til NCC's produktchef Bjarne Bo Lund-Jensen vedr. en langsigtet plan for vejvedligeholdelse. Bjarne Bo har skrevet den artikel, vi linker til på hjemmesiden: "Underlagets og

tykkelsens betydning for kvaliteten af et nyt slidlag”, Trafik & Veje, april 2017. Vi afventer tilbagemelding.

Administration af servitutter og vedtægter.

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.

Bestyrelsen drøftede fordele og ulemper ved at foreslå en vedtægtsændring. Her nævnes nogle af de overvejelser, der blev gjort:

- Vi skal nok holde fast i vedtægternes regel om, at projekterne skal sendes til orientering i bestyrelsen, men at projekterne ikke skal godkendes af bestyrelsen, da det alene er grundejerens ansvar at overholde servitutterne. Formålet med det er, at man inden projektet igangsættes, får mulighed for fra bestyrelsens side at reagere, hvis der er noget, der åbenlyst strider mod servitutterne, men uden at bestyrelsen iøvrigt kan pålægges et ansvar for projektets lovlighed.
- Hvis ikke der er enighed om vedtægtsændringen på generalforsamlingen, så falder forslaget bare, og så er tingene ikke anderledes, end hvis vi ikke havde stillet forslaget.
- Vi skal ved samme lejlighed huske at få ændret vedtægternes bestemmelse om, at indkaldelse skal ske skriftligt til hvert medlem.
- Det blev nævnt, at vi kunne have en dialog på generalforsamlingen i 2019 for at gøde jorden inden vi foreslår vedtægtsændringer i 2020. Men problemet med at indkaldelse efter de nugældende vedtægter skal ske skriftligt, kunne tale for, at vi gør det i 2019.
- Det kræver en saglig og forståelig forklaring, hvis medlemmerne skal forstå, hvorfor det er vigtigt at ændre i de vedtægter, der blev besluttet for kun 6 år siden. Vi får brug for en advokat, der er inde i tingene, til at være dirigent på såvel generalforsamlingen som på den ekstraordinære generalforsamling. Lennon foreslog den advokat i Advodan, der har rådgivet os, Morten Kaas Vinther. Advokaten skal også sikre, at vedtægterne med de foreslåede ændringer denne gang bliver formuleret præcist og rigtigt.
- Vi bør have en second opinion fra anden advokat.

Der var på mødet overvejende stemning for at foreslå en vedtægtsændring til næste generalforsamling for at få skabt ro og orden i tingene fremover.

Punktet genoptages på næste bestyrelsesmøde den 3. februar 2019. Der er desuden aftalt temamøde om generalforsamlingen den 31. marts 2019. Forinden indhenter formanden oplysninger hos Advodan om, hvorvidt generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling kan afholdes på samme dag (for at spare tid og penge), og i givet fald hvordan.

4. Økonomi og medlemmer. Kassererens orientering

Budgetmøde med Advodan i Hillerød den 6. november 2018.

- Betalingsserviceprocedure
- Rykkerprocedure
- Gebyrer

Lennon fortalte, at der er fire grundejere, der mangler at betale i år. En er sendt til inkasso. Vi har på budgetmødet med Advodan drøftet det særskilte gebyr, der opkræves af Advodan, når en ejendom i grundejerforeningen skifter ejer. Gebyret fremgår af den aftale, som grundejerforeningen har med Advodan og som giver dem ret til at opkræve et gebyr af køber ved ejerskifte.

Opkrævning af kontingenter via Betalingsservice er igangsat fra indeværende år.

Beslutningsreferatet fra budgetmødet med Advodan, se pkt. 7.4, ligger på hjemmesiden.

5. Regnskab og Budget. Kassereren orienterer.

Det er aftalt med Advodan, at Lennon udarbejder budget og fremsender til Advodan, således at Advodan kan fremsende regnskab og budget til kasserer og formand den 20. januar 2019. Bestyrelsen holder møde den 3. februar 2019, hvor regnskab og budget skal godkendes endeligt. Regnskabet skal ifølge vedtægterne afleveres med alle bilag til revisorerne senest den 1. marts 2019.

Bestyrelsen opfordres til at fremsende ønsker til budgettet hurtigst muligt i det nye år.

Bestyrelsen skal have drøftet nødvendigheden af en kontingentstigning og vurderet, om dette skal være et forslag til den kommende generalforsamling.

6. Hjemmesiden. Hjemmesideadministratorens orientering

- Nyt hostingfirma på hjemmesiden.
- Vandværkets henvendelse
- Henvendelse fra Gribvand A/S (spildevand)
- Haveaffaldsafhentning
- GDPR, Persondataforordning.
- Mailadresser.

Vi har fået nyt hostingfirma på hjemmesiden og på formandsmailen. Overførslen er lykkedes uden større problemer. Morten opfordrer til, at eventuelle problemer indmeldes, så han kan tage hånd om dem.

Vandværket har skrevet til grundejerforeningen, fordi de ofte oplever problemer, når deres arbejde skal udføres i rabatten langs veje, hvor beplantning og træer er vokset ud over skel. Se pkt. 7.34.

Gribvand A/S, som håndterer spildevand, har skrevet til grundejerforeningen for at orientere om deres indsats for at nedbringe mængden af uvedkommende vand. Se pkt. 7.35.

2018 har sat ny rekord for afhentning af haveaffald. Der er afhentet ikke mindre end 25 tons haveaffald i grundejerforeningen. Det er, i hvert fald i forhold til de sidste mange år, en absolut rekord. Men det er ikke kun mængden der er imponerende. Det har lysnet meget i vores grundejerforening og specielt i forhold til vores græsrabatter, som nu er synlige og tilgængelige i et omfang, som det ikke er set i mange år. Der er nok ingen tvivl om, at Majbritt og Bennys indsats med husstandsomdeling af en flyer om haveaffaldsordningen og vedligeholdelse af græsrabatter har haft god effekt. Se pkt. 7.8 og 7.33.

Advodan har anbefalet os at have en privatlivsbeskyttelsespolitik. Advodan har fremsendt en skabelon hertil. Morten har med udgangspunkt i skabelonen udarbejdet et forslag til privatlivsbeskyttelsespolitik, som han fremlagde. Forslaget blev godkendt, og Morten lægger det på hjemmesiden. Vi skal huske, at grundejerforeningen som udgangspunkt ikke håndterer personfølsomme oplysninger. Navn, postnummer mv. betragtes nemlig ikke som personfølsomme oplysninger. Se pkt. 7.36.

Morten forhørte sig i bestyrelsen, om vi skal fortsætte med at have mailadresser opgivet på hjemmesiden. Det var der ingen, der havde noget imod, så det bibeholdes.

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

Emne	Aktion
7.3 Indbetaling af medlemskontingent 2018	Lennon
7.4 Budgetmøde med ADVODAN i Hillerød for formand og kasserer medio november 2018. Emner: bl.a. GDPR, betalingsprocedure, rykkerprocedure, gebyrer, honorarer samt udgifter til en evt. vedtægtsændring contra udgifter til porto. Beslutningsreferatet fra budgetmødet med Advodan den 6. november 2018 er lagt på hjemmesiden.	Afsluttet 29.11.2018
7.5 Velkomsthilsen til nye grundejere udsendes løbende. Den er pt. udsendt til 15 grundejere siden formandsskiftet sidste 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.	Birgitte
7.8 Haveaffaldsordning 2018. Haveaffald afhentes i uge 44. Per indhenter tilbud fra 2 vognmænd. Vognmanden får besked om, at afhentning af mere end 5 m ³ pr. ejendom skal aftales og afregnes direkte med den enkelte grundejer. Per bestiller hos vognmanden. Er sket og haveaffaldet er afhentet.	Afsluttet 29.11.2018

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. Det overvejes, om vi på næste generalforsamling skal bruge f.eks. 10 minutter på at få en kapacitet udefra til at fortælle om asfaltvedligeholdelse.</p>	Lennon Per Majbritt
<p>7.10 Cykelstier mellem Rågeleje og Vejby Per fortsætter det gode samarbejde med campingpladsen. Jf. også pkt. 7.31.</p>	Afsluttet 29.11.2018
<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. Skærm og projektor skal aftales særskilt.</p>	Morten
<p>7.13 Udsendelse af breve fra grundejerforeningen søges indskrænket for at spare portoudgifter Punktet er drøftet på budgetmødet med Advodan i november 2018, og vi afventer en tilbagemelding fra Advodan</p>	Lennon
<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
<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

Emne	Aktion
<p>7.25 Klager over en grundejer, der systematisk parkerer på vejareal til gene for naboen.</p> <p>I servitutterne er der tinglyst en bestemmelse om, at der skal være mindst to parkeringspladser inde på hver grund. Grundejerforeningen er påtaleberettiget til de tinglyste servitutter.</p> <p>Formanden har sendt en mail til grundejeren med besked om, at servitutternes krav om, at han skal etablere to parkeringspladser på egen grund skal overholdes og med henvisning til hjemmesiden. Klageren er orienteret herom. Der har tidligere i husordenen været et afsnit om parkering.</p> <p>Formanden og Morten har efterfølgende afholdt et uformelt møde med grundejeren. Han vil forsøge at parkere et sted, hvor han ikke generer. Han fortalte, at han ved kraftige regnskyl oplever, at gruset på hans parkeringsplads på egen grund skylles væk af vand fra vejen. Ole, som også er nabo til åen, fortalte, at han også har oplevet problemer med store vandmængder fra vejen. Han fortalte, hvordan det er lykkedes ham med ganske enkle midler at lede regnvandet hen, hvor det ikke generer på hans ejendom og videre ude i åen. Ole tilbød at stå til rådighed for en fremvisning af sin afvandingsløsning til grundejeren.</p>	<p>Afsluttet 29.11.2018</p>
<p>7.29 Oasevejens Vejlaug. Formanden har ved møde den 1. august 2018 aftalt med laugets, 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.</p> <p>Formanden har indmeldt problemet vedr. Oasevej på "TipGribskov"-appen. Stenene er nu flyttet.</p> <p>Formanden følger op vedr. problemerne på Hostrupsvej, om nødvendigt med henvendelse til kommunen.</p>	<p>Birgitte</p>
<p>7.30 Forbedring af forholdene på stien ved Ballekilde. Formanden støtter Oasevejens vejlaugs initiativer med henblik på at beplantningen langs stien mellem Rågelejevej og stranden ved Ballekilde skæres tilbage i henhold til kommunens regler, og med henblik på at få sikret de meget store sten på den nederste del af stien ud mod stranden, så de ikke udgør en risiko for mennesker og dyr. Flere af stenene, som er stablet ovenpå hinanden, er nemlig de seneste år faldet ned på stien.</p> <p>Formanden nævnte selv problemet med stenene for grundejeren den 14. august. Hun har også bemærket problemet, men har ikke tænkt sig at gøre noget.</p> <p>Formanden har indmeldt problemet på "TipGribskov"-appen. Kommunen har meldt tilbage til formanden, at der tages kontakt til grundejer.</p>	<p>Afsluttet 29.11.2018</p>
<p>7.31 Byrådets lokale dialogmøde i Vejby den 30. august 2018.</p> <p>Per, Morten og Birgitte deltog i mødet.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der er ultimo oktober 2018 fulgt op med et brev til borgmesteren, da vi ikke kan se vore foreslåede tiltag i kommunens budget.</p> <p>Birgitte og Morten følger op.</p>	<p>Birgitte Morten</p>

Emne	Aktion
7.33 Husstandsomdeling af flyer om haveaffaldsordning og vedligeholdelse af græsrabatter. Majbritt og Benny husstandsomdeler. Morten laver en flyer, hvor han også reklamerer for grundejerforeningens hjemmeside. Flyeren udsendes også på mail til grundejerne. Er sket i september 2018.	Afsluttet 29.11.2018
7.34 Grundejerforeningen modtog den 28. september 2018 henvendelse fra vandværket. De oplever ofte problemer, når de skal udføre renovering og reparationer på ledningsnettet. Der opstår problemer, når arbejdet skal udføres i rabatten langs veje, hvor beplantning er vokset ud over skel. Det kræver mange ressourcer fra vandværkets ansatte. Vandværket henviser til kommunens gældende regler om beskæring og håber, at grundejerforeningen vil viderebringe dette til foreningens medlemmer. Morten skriver om det på hjemmesiden, hvor vi allerede har en grundig gennemgang af reglerne for beskæring langs vore veje, en gennemgang, som er helt i tråd med vandværkets.	Afsluttet 29.11.2018
7.35 Grundejerforeningen modtog den 30. oktober 2018 henvendelse fra Gribvand A/S (spildevand). De orienterer om deres indsats for at nedbringe mængden af regnvand, som ulovligt ledes til deres kloakker. De håber, at grundejerforeningen vil udbrede kendskabet hertil blandt foreningens medlemmer. Morten viderebringer budskabet på hjemmesiden.	Afsluttet 29.11.2018
7.36 Advodan anbefalede på budgetmødet i november, at bestyrelsen udarbejder en privatlivsbeskyttelsespolitik. Det er blevet aktuelt i forbindelse med den nye persondataforordning, der trådte i kraft den 25. maj 2018. Morten har udarbejdet et forslag til privatlivsbeskyttelsespolitik, som er godkendt, se pkt. 5. Morten lægger det på hjemmesiden.	Afsluttet 29.11.2018
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.	Lennon

8. Indkomne forslag

Ingen.

9. Bestyrelsens mødeplan

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

- Søndag den 3. februar 2019 kl. 15.00 Tema: Regnskab og budget
- Søndag den 31. marts 2019 kl. 15.00 Tema: Generalforsamling 2019

Generalforsamlingen er aftalt til:

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

Vigtige deadlines i bestyrelsesperioden:

- Senest 1. marts 2019 skal regnskabet afleveres med alle bilag til revisorerne.

- Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal indsendes inden udgangen af marts måned 2019.
 - Indkaldelse til generalforsamling skal ske med mindst 14 dages varsel
-

10. Eventuelt

Intet.