

**Bestyrelsesmøde i grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje**  
Søndag den 3. februar 2019 kl. 15.00 på Søstjernen, Rågelejevej 155, Rågeleje

## Dagsorden

Deltagere:

Birgitte Jørgensen, Kortevej 8, formand  
Lennon Andersen, Granhøj 9, kasserer  
Per H. Jørgensen, Hyremandsvej 6,  
Majbritt Hansen, Frits Nielsens Vej 26  
Morten Zimmermann, Kortevej 10, hjemmesideadministrator  
Lisbeth Falk Olsen, Dæmningsvej 11, 1. suppleant  
Ole D. Madsen, Møllekrog 14, 2. suppleant

Afbud:

---

1. Velkomst

---

2. Formandens orientering

- Oasevejens Vejlaug - beskæring af beplantning mod Hostrupsvej, se pkt. 7.29.
- Træfældning
- Heste

---

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.

**På mødet skal det besluttes**, om vi går efter en vedtægtsændring på førstkommende generalforsamling.

Byggeprojekt for tilbygning på Kærvej 5. Materiale fra grundejer eftersendes til bestyrelsen.

---

4. Økonomi og medlemmer. Kassererens orientering

---

5. Regnskab og Budget. Kassereren orienterer.

**Regnskab og budget skal godkendes endeligt på dette møde.** Regnskabet skal ifølge vedtægterne afleveres med alle bilag til revisorerne senest den 1. marts 2019. Kassererens forslag til regnskab og budget eftersendes til bestyrelsen inden mødet.

---

6. Hjemmesiden. Hjemmesideadministratorens orientering

- Hjemmesidens platform, se pkt. 7.39. Bestyrelsens ønsker til funktionaliteter på den nye hjemmeside.
- Generalforsamling 2019, se pkt. 7.12 og 7.13.

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
7.5 Velkomsthilsen til nye grundejere udsendes løbende. Den er pt. udsendt til 17 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.	Birgitte
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 kontakten 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.	Lennon Per Majbritt Morten
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.	Morten

Emne	Aktion
<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
<p>7.29 Oasevejens Vejlaug. Formanden har ved møde den 1. august 2018 aftalt med lauget, 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.</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.</p>	Lennon

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.  Bestyrelsen drøftede fordele og ulemper ved at foreslå en vedtægtsændring. Her nævnes nogle af de overvejelser, der blev gjort:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Vi skal ved samme lejlighed huske at få ændret vedtægternes bestemmelse om, at indkaldelse skal ske skriftligt til hvert medlem.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• Vi bør have en second opinion fra anden advokat.</li> </ul> <p>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.”</p>	Morten

Emne	Aktion
<p>7.39 Ny platform for hjemmesiden.  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.”  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.”  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”. ”  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>	Morten

---

## 8. Indkomne forslag

Ingen.

---

## 9. Bestyrelsens mødeplan

Der er aftalt bestyrelsesmøde hver anden måned fremover. Det følgende møde er aftalt til:

- 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. 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