

Bestyrelsesmøde i grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje
Søndag den 31. marts 2019 kl. 15.00 hos Lisbeth, Dæmningsvej 11, 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

- Heste
- Bestyrelsens beretning
- Generalforsamling

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.

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

4. Økonomi og medlemmer. Kassererens orientering

5. Regnskab og Budget. Kassereren orienterer.

6. Hjemmesiden. Hjemmesideadministratorens orientering

- Hjemmesidens platform, se pkt. 7.39 om bestyrelsens ønsker til funktionaliteter på den nye hjemmeside.
- Generalforsamling 2019, se pkt. 7.12 og 7.13. Generalforsamlingen foregår i år på Søstjernen i Rågeleje. Bestyrelsens ønsker til forplejning.

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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 29. november 2018: "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 tætnere 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>Lennon Per Majbritt Morten</p>

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

Emne	Aktion
<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.</p> <p>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> <p>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>	Lennon
<p>7.38 Administration af servitutter og vedtægter.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>	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. 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. kapitel, "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>Birgitte Lennon</p>
<p>7.41 Byggeprojekter 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>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:

- 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