

## Bestyrelsesmøde i grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje

Onsdag den 18. september 2019, kl. 18.30 hos Ole D. Madsen, Niels Finsens Alle 31C, Søborg.

### Referat

Deltagere:

Birgitte Jørgensen, Kortevej 8, formand  
Ole D. Madsen, Møllekrog 14, kasserer  
Ulrich Krühne, Frits Nielsens Vej 22  
Per H. Jørgensen, Hyremandsvej 6  
Anette Jørgensen, Dæmningsvej 3, 2. suppleant

Gæst under punkt 1 og 2:

Morten Zimmermann, Kortevej 10, forhenværende bestyrelsesmedlem

Afbud:

Majbritt Hansen, Frits Nielsens Vej 26  
Lisbeth Falk Olsen, Dæmningsvej 11, 1. suppleant

---

#### 1. Velkomst

Birgitte bød velkommen og takkede Ole for at lægge hus til bestyrelsesmødet denne gang.

---

#### 2. TEMA: Deklarationer

*Deklarationernes indhold er beskrevet på foreningens hjemmeside.*

*Grundejerforeningen er påtaleberettiget til de deklarerationer, der er tinglyst på hver eneste ejendom i grundejerforeningen. Det er derfor vigtigt, at alle bestyrelsesmedlemmer har et detaljeret kendskab til dem.*

*Formanden har inviteret Morten Zimmermann, som har beskæftiget sig indgående med emnet i bestyrelsen de seneste to år, til at deltage i dette punkt for at gennemgå deklarerationerne og svare på spørgsmål.*

Morten gennemgik punkterne i deklarerationerne et for et, og bestyrelsen supplerede med egne erfaringer, synspunkter og spørgsmål.

Forklaringerne og uddybningerne på hjemmesiden suppleres i den udstrækning, der er indhentet valid viden herom, f.eks. vedr. deklarerationens pkt. 2 om, at der ikke må foretages udstykninger, hvor bestyrelsen tidligere i forbindelse med en byggesag har indhentet en landinspektørs udtalelser om betydningen heraf. Det betyder, at man godt må flytte skellene, men ikke lave flere grunde.

Vedr. deklarerationernes pkt. 4 kan det være svært at vurdere, hvornår er det et udhus og hvornår det er det beboelse. I forhold til vores byggelinjer er det et problem, hvis et udhus eller en garage, som ønskes anvendt til beboelse, ligger tættere end 5 meter på skel. Her skal Bygningsreglementets krav også følges, da der kan være risiko for brandsmitte.

Vedr. deklarerationernes pkt. 8 om farve på træbeklædning må tanken have været at anwise en farve, der er så tæt på naturligt træ som muligt, så der ikke sker "visuel forurening" i området.

Deklarationens pkt. 9 om tagbeklædning. Der er i en byggesag henvist til et tolkningspapir på dette punkt om, at bølgeeternit godt kan godkendes. Men dette tolkningspapir er ikke i grundejerforeningens besiddelse.

Deklarationernes pkt. 11 bliver ofte kritiseret for at være et krav om, at der i skel mod vej skal plantes hybenroser, rosa rugosa, som kan være invasive i naturen. Deklationerne rummer imidlertid kun et krav om at plante vilde roser i skel mod vej, så der er mange andre muligheder end hybenroser. Bestyrelsen har iøvrigt ikke selv oplevet hybenrosen som invasiv på egne grunde. Hensigten med deklARATIONEN må have været at undgå klippede hække som i parcelhuskvarterer, men anwise en busk, som kan vokse frit og naturligt uden at skulle klippes hvert år.

---

### 3. Formandens orientering

- *Permanent tilladelse til vintercamping. Høring.*
- *Kiosken/Caféen ved Heatherhill.*
- *[trikel.dk](http://www.trikel.dk)*

Formanden har sendt høringssvar til kommunen om permanent tilladelse til vintercamping. Vi har ikke fået svar fra kommunen endnu. Formanden følger op.

Formanden orienterede om, at Kiosken/Caféen ved Heatherhill, som kommunen tidligere har forpagtet ud, nu overvejes solgt.

Formanden har i starten af året 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.

Der er igangsat ny hård kystsikring med kørende adgang gennem Heatherhill. Vi frygter for, at de runde strandsten igen bliver knækkede og skarpe at gå på med bare fødder, og for at de fine gamle bølgebrydere igen bliver kørt i stykker. Per klager.

---

### 4. Evaluering af den ekstraordinære generalforsamling

Den ekstraordinære generalforsamling blev afviklet meget tilfredsstillende. Formanden takkede bestyrelsen for indsatsen.

---

### 5. Haveaffald

*Fra bestyrelsesmødet den 22. juli 2019, pkt. 7: "Haveaffaldsordningen fortsættes ligesom sidste år, således at grundejerne igen i år får mulighed for at bruge efterårsferien, uge 42 til at lægge haveaffald ud til afhentning i de følgende uger. I år vil der højst blive afhentet 5m<sup>3</sup> pr. grund - resten bliver liggende til grundejerens egen bortkørsel. Per bestiller hos den sædvanlige vognmand og med besked herom. På næste bestyrelsesmøde drøfter vi, hvad der skal være budskabet i forbindelse med ordningen, og om vi skal husstandsomdele flyers ligesom sidste år. Vi kunne konstatere rigtig god effekt af kommunikationsindsatsen sidste år."*

Per bestiller vognmanden til afhentning af haveaffald i uge 44-45. Der foretages ikke husstandsomdeling af flyers i år.

---

### 6. Ny arbejdsgruppe om servitutter. Formanden orienterer

*Fra bestyrelsesmødet den 22. juli 2019, pkt. 7: "Bestyrelsen har foreslået at igangsætte en proces for, hvordan vi opdaterer eller fornyer vores servitutter, så de passer ind i dagens sammenhæng,*

eventuelt i form af en lokalplan. Første step bliver at kigge ind i fremtiden for, hvordan vores sommerhusområde kan videreudvikles, samtidig med at de grundlæggende værdier bevares.

Her har vi brug for medlemmernes input. Medlemmerne opfordres derfor til, hvis de ønsker at deltage i arbejdet i en arbejdsgruppe herom, så at sende en mail til formandspostkassen [formand@glstrandbjerggaard.dk](mailto:formand@glstrandbjerggaard.dk).

Indkaldelse til deltagelse i arbejdsgruppen vil ske på hjemmesiden og i referatet fra generalforsamlingen. Bestyrelsen skal have modtaget tilmeldingerne til arbejdsgruppen i formandspostkassen senest den 1. september. Per har allerede modtaget 3 tilmeldinger til arbejdsgruppen.

Birgitte skriver et forslag til kommissorium for arbejdsgruppen, som behandles på næste bestyrelsesmøde tillige med et forslag til proces. Herefter indkalder formanden til det første møde i arbejdsgruppen.”

Birgittes forslag til kommissorium, som var udsendt inden mødet, blev godkendt. Fra bestyrelsen deltager Per, Ole og Ulrich i arbejdsgruppen. Der er 6 andre medlemmer, der har tilmeldt sig arbejdsgruppen: Ida Dinesen Dæmningsvej 7, Vibeke Poulsen Virmandsvej 10, John Nielsen Møllekrog 1, Søs Gøth Kærvej 10, Morten Zimmermann Kortevej 10 og Rune Kirkeby Skudehøj 5.

Første møde er aftalt til lørdag den 19. oktober kl. 10.00 hos Per, Hyremandsvej 6. Formanden indkalder.

---

## 7. Byggeprojekter

Alle byggeprojekter, der er indkommet siden sidste ordinære bestyrelsesmøde, gennemgås.

Et byggeprojekt, hvor bestyrelsen tidligere har givet afslag på byggeansøgningen med henvisning til de gældende servitutter, genbehandles i lyset af beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling 2019.

Der var 5 byggesager/forespørgsler til behandling på mødet. Formanden sender svar til 4 af dem, og Ulrich tager en dialog med en af dem.

---

## 8. Vejvedligeholdelse. Formanden orienterer

Bestyrelsen indhentede i starten af året tilbud på vejvedligeholdelse fra NCC. Det er vigtigt at sikre en effektiv afvanding af asfalterealerne inden nyt slidlag. Men det bliver dyrt at hævle 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.

Formanden fortalte om, at hun - også for selv at indhente erfaringer - har frigjort asfalten ud for sin matrikel for mos, græs og jord og etableret en lille vandrende i sandet langs asfaltkanten. En hel trailer fuld med mos, græs og jord blev kørt på lossepladsen. Håbet er, at regnvandet hurtigt løber ud i vandrenden og ned i sandet, så det ikke ender som en stor vandpyt i bunden af vejen, som det plejer. Sidegevinsten er, at asfalten frigøres for mos og jord, så nedbrydning undgås.

Kassereren fortalte om, hvordan han igennem en årrække og med stor succes har passet vejafvanding og asfalt ud for sin matrikel.

Bestyrelsen opfordrer grundejerne til at renholde vejarealerne ud for matriklen, således som de er pligtige til iht. vejloven.

---

## 9. Forsikringer. Kassereren orienterer

Grundejerforeningens forsikringer er gennemgået og vil blive tilpasset de aktuelle behov efter anbefaling fra kassereren.

---

## 10. Økonomi og medlemmer. Kassererens orientering

Der er omkring 20 grundejere, der ikke har betalt deres kontingent endnu. Det er betydeligt bedre end sidste år.

---

## 11. Regnskab og Budget. Kassereren orienterer.

### *Revisorens rolle.*

Kassereren gennemgik årets forbrug og oplyste, at underskuddet bliver væsentligt større i år end budgetteret.

Der er valgt en ny revisor, som har spurgt ind til, hvad revisorens opgave er. Bestyrelsen vil derfor få udarbejdet en vejledning til foreningens revisorer om deres rolle. Vejledningen udsendes til revisorerne samtidig med, at regnskabet udsendes til revision. Det tages op på budgetmødet med Advodan til november.

Bestyrelsen havde i starten af året 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 alt for få penge på kontoen, og med den opsparing, der sker i øjeblikket, når vi ikke i mål. Vi kan konkludere, at det bliver nødvendigt med en kontingentforhøjelse. Der arbejdes med en langsigtet plan for vejvedligeholdelse, som kan præsenteres på generalforsamlingen sammen med et forslag til kontingentforhøjelse til måske 1.000 kr.

Kassereren aftaler budgetmøde med Advodan i Hillerød til november. Formanden deltager. Øvrige bestyrelsesmedlemmer er velkomne.

---

## 12. Hjemmesiden. Hjemmesideadministratorens orientering

Ulrich overtager administrationen af hjemmesiden fra den tidligere hjemmesideadministrator Morten. Morten indkalder til møde herom.

---

## 13. Indkomne forslag

*Ingen.*

---

## 14. Bestyrelsens mødeplan

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

Onsdag den 20. november kl. 18.30 hos Anette, Rubinsteinsvej 17, 2.tv. København SV.

Onsdag den 29. januar 2020 kl. 18.30 hos Ulrich på Halmtorvet.

Onsdag den 1. april 2020 kl. 18.30 et sted i Storkøbenhavn.

---

## 15. Eventuelt

*Ulrich er bortrejst i uge 37 og er travlt optaget hverdage i januar.*

*Birgitte er bortrejst i uge 40-42.*