Bestyrelsesmøde i grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaard, Rågeleje
Søndag den 6. september 2026, kl. 10.00-12.50 hos Birgitte Probst, Møllekrog 4

Referat

Deltagere:
Birgitte Jørgensen, Kortevej 8, formand
Ulrich Krühne, Frits Nielsens Vej 22, kasserer
Ida Dinesen, Dæmningsvej 7
Birgitte Probst, Møllekrog 4
Tove Daa Vitek, Møllekrog 1
Vibeke Poulsen, Virmandsvej 10, suppleant
Morten Zimmermann, gæst vedr. foto og vejvedligeholdelse

Afbud:
Rasmus Vanggaard Knudsen, Kærvej 5, suppleant

---

1. Velkomst og præsentation

Formanden bød velkommen.

Referatet blev besluttet udført på baggrund af mødeoptagelse og transskription.

Morten tog et gruppefoto af den samlede bestyrelse og suppleanten til hjemmesiden.

Punkt 8, "Vejvedligeholdelse", blev besluttet flyttet op efter punkt 1, "Velkomst og præsentation", så Morten også kan deltage.

Alle præsenterede sig.

---

8. Vejvedligeholdelse, ved Morten

Kassereren oplyste, at Frits Nielsens Vejs sidste blinde del ved åen, som blev udbedret med grus sidste år af entreprenøren Ryom, kommer til at kræve jævnlig vedligeholdelse med grus fremover. Næste gang skal vi huske, at lægge 1/2 meter ekstra grus på hver side, så vejen genvinder sin oprindelige bredde, så to biler kan passere hinanden. Det er aftalt med de få grundejere, som bruger vejen, at de også passer på den.

Kassereren havde bedt Morten komme og fortælle om vejvedligeholdelse.

Morten fortalte, at på strækningen ud for campingpladsen er der så store vandpytter under og efter regnvejr, at man har svært ved at køre uhindret forbi. Vi har på samme tidspunkter lavet målinger på vandpytterne på vore veje i grundejerforeningen, og vandpytterne er allesammen væk, pånær de steder, hvor der er lunker i asfalten og de steder, hvor grundejerne ikke gav plads til rabatafhøvling. Så nu er det på høje tid at gøre noget ved vore vejes lunker, revner og slidlag.

En væsentlig del af mødet handlede om vejenes tilstand og behovet for en mere langsigtet løsning. Flere steder er der problemer med ujævnheder og lunker i asfalten, som betyder,

at regnvand ikke ledes korrekt væk. Ved en fremtidig belægning er det derfor ikke tilstrækkeligt blot at lægge et nyt slidlag. Vejens profil skal samtidig rettes op, så vandet ledes mod siderne ud til rabatterne.

Tidligere overslag blev drøftet, men det blev understreget, at de er flere år gamle og derfor ikke kan anvendes direkte. Et tilbud fra 2019 lød på ca. 1,35 mio. kr. for en asfaltbelægning på hele området med en tykkelse på 30 mm. En tykkere belægning og nødvendig afretning ville allerede på daværende tidspunkt have øget prisen betydeligt. Samtidig er priserne steget siden 2019. Tallene blev derfor alene betragtet som historiske pejlemærker og ikke som aktuelle tilbud.

Der var enighed om, at projektet ikke nødvendigvis skal behandles som en alt-eller-intet-løsning. Mulighederne, som ønskes belyst, er:

1. at renovere alle veje samlet
2. at prioritere den mest belastede hovedvej og udskyde sidevejene
3. at anvende forskellige belægningstyper på hovedvej og sideveje
4. foreløbigt ikke at gøre noget, men samtidig tydeliggøre de langsigtede konsekvenser og følgeomkostninger

Bestyrelsen ønskede et beslutningsgrundlag, der viser både anlægspris, forventet levetid, vedligeholdelsesbehov og de økonomiske konsekvenser ved at udskyde arbejdet. Det blev fremhævet, at en uvildig rådgiver vil kunne undersøge alternativerne og opstille realistiske scenarier. Rådgiveren skal desuden vurdere, hvordan foreningen får mest muligt ud af de tilgængelige midler. Generalforsamlingen har tidligere opfordret bestyrelsen til at hyre en rådgiver.

Endelig blev trafiksikkerhed og hastighedsdæmpning inddraget i drøftelsen. Når vejene alligevel skal renoveres, kan det være relevant samtidig at undersøge chikaner, indsnævringer, bump, skiltning eller andre hastighedsdæmpende foranstaltninger. Der var dog usikkerhed om de myndighedsmæssige og sikkerhedsmæssige krav, særligt på veje uden belysning. Dette blev betragtet som endnu et område, hvor en faglig rådgiver kan bidrage.

Konklusion og opfølgning

Der var bred opbakning til at indhente et tilbud fra en uvildig vej- eller anlægsrådgiver. Tilbuddet skal beskrive rådgivningens omfang, leverancer og pris. Hvis udgiften kan rummes inden for det almindelige vedligeholdelsesbudget, var vurderingen, at bestyrelsen kan igangsætte arbejdet straks uden først at afvente generalforsamlingen. Hvis rådgivningsudgiften bliver væsentligt større, bør spørgsmålet forelægges generalforsamlingen.

Målet er at kunne præsentere generalforsamlingen for et objektivt grundlag med scenarier, priser, fordele, ulemper og konsekvenser. Bestyrelsen kan supplere med en anbefaling, men den endelige beslutning om et større vejprojekt ønskes truffet af medlemmerne på en generalforsamling.

Det blev besluttet, at Morten indhenter tilbud på rådgiverbistand til at udarbejde et beslutningsgrundlag.

Kanter, rabatter og grundejernes ansvar

Bestyrelsen fulgte op på et af Vibeke tidligere udarbejdet skriv om vedligeholdelse af vejkanter og rabatter. Teksten ligger allerede på foreningens hjemmeside, men er ikke blevet udsendt direkte til grundejerne. Det blev foreslået at opdatere teksten med generalforsamlingens seneste beslutning om, at den enkelte grundejer har ansvar for at holde kanter og rabatter ved sin ejendom.

Det skal samtidig fremgå, at naboer så vidt muligt opfordres til at hjælpe personer, som ikke selv fysisk kan udføre arbejdet. Informationen udsendes af formanden som en venlig efterårspåmindelse og kan kombineres med oplysninger om den kommende haveaffaldsordning.

---

2. Generalforsamling 2026, evaluering, ved alle

Der var generelt tilfredshed med årets generalforsamling. Stemningen blev beskrevet som positiv og konstruktiv, og det indledende foredrag blev vurderet som en god måde at tiltrække flere deltagere på. Nogle medlemmer kom primært på grund af foredraget, men blev efterfølgende til selve generalforsamlingen. Bestyrelsen ønsker derfor at fortsætte med et fagligt eller lokalt relevant oplæg ved fremtidige generalforsamlinger.

Mulige emner til kommende foredrag kan være naturpleje, lokalhistorie, områdets landskab eller naturprojekter. Der blev nævnt flere mulige fagpersoner, herunder biologer og personer med erfaring fra naturplejeprojekter.

Det blev vedtaget, at formanden kontakter biolog Anders Michaelsen, Natur360, som gennemførte Heatherhill naturvandringerne denne sommer for en aftale om et indledende foredrag til næste års generalforsamling. Alternativt Jacob Jelsing, Søborg Sø eller Gribskov Museerne

Et konkret forbedringspunkt er lydforholdene. Nogle deltagere havde vanskeligt ved at høre oplæg og diskussioner. Bestyrelsen vil derfor undersøge, om der kan anvendes mikrofon og højttalere næste gang, eventuelt via campingpladsens eksisterende udstyr.

Det blev oplyst, at næste ordinære generalforsamling forventes afholdt på campingpladsen den første søndag i maj 2027.

Ida har truffet aftale om lån uden beregning af samme lokale på DCU Campingpladsen til næste års generalforsamling.

Generalforsamlingen besluttede, at haveaffaldsordningen fortsætter, og at kontingentet forhøjes.

---

3. Rammer og visioner for bestyrelsens arbejde

Rammer for bestyrelsens arbejde, se bl.a. https://www.glstrandbjerggaard.dk/index.php/regler/vedtaegter og https://www.glstrandbjerggaard.dk/index.php/regler/servitutter og https://www.glstrandbjerggaard.dk/images/bestyrelsesdokumenter/2024-25/Bestyrelsesmoeder/2024-05-05_Forretningsorden.pdf og https://www.glstrandbjerggaard.dk/images/bestyrelsesdokumenter/2025-26/Bestyrelsesmoeder/Forretningsorden_2025.pdf .

Alle for bestyrelsen relevante dokumenter blev gennemgået i fornødent omfang. Det var **vedtægter, servitutter, kommuneplanbestemmelser, husorden og forretningsorden.**

Vedtægterne foreskriver bl.a. at: “Foreningens formål er at vedligeholde områdets veje, samt at varetage ejernes fælles interesser. Foreningen skal sørge for, at miljøet fastholdes, og at området fremtræder pænt og ordentligt.”
Servitutterne fastslår bl.a., at Grundejerforeningen er påtaleberettiget.
Husordenen handler om bl.a. fartbegrænsning, græsrabatter og maskinstøj.
Forretningsordenen skaber rammerne for bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen havde en principiel drøftelse af, hvordan den skal agere i sager, som påvirker området, men som ikke direkte falder inden for den traditionelle vejvedligeholdelse. Ifølge den oplæste formålsbestemmelse skal foreningen både vedligeholde områdets veje, varetage ejernes fælles interesser og bidrage til, at området fremtræder pænt og ordentligt.

Der var enighed om, at bestyrelsen skal:

- handle inden for vedtægterne, de gældende servitutter og forretningsordenen
- varetage medlemmernes fælles interesser frem for enkelte personers holdninger
- undgå partipolitiske eller ensidige udmeldinger
- skelne tydeligt mellem personlige synspunkter og udtalelser på foreningens vegne
- orientere medlemmerne sagligt, så de selv kan deltage i relevante høringer og borgermøder

Foreningens hjemmeside blev fastholdt som bestyrelsens primære officielle kommunikationskanal. Sociale medier kan anvendes af medlemmer som privatpersoner, men bestyrelsen ønsker ikke, at Facebook bliver den officielle platform. Baggrunden er blandt andet risikoen for konfliktfyldte debatter og uklarhed om, hvorvidt en udtalelse er privat eller fremsat på bestyrelsens vegne. Hvis bestyrelsen skal overveje at bruge Facebook, kræver det, at der er nogen, der aktivt går ind og sorterer og modererer indholdet, så det ikke ender i ren tilsvining, således som der er eksempler på.

Det blev samtidig understreget, at bestyrelsesmedlemmer ikke bør være personligt tilgængelige døgnet rundt via private telefoner, SMS’er og gentagne henvendelser. Medlemmer, som har stærke holdninger til en sag, bør også selv benytte de demokratiske muligheder og deltage i offentlige møder eller høringer.

---

4. Økonomi og medlemmer, ved Kassereren

Intet nyt.

---

5. Regnskab og budget, ved Kassereren

Intet nyt.

---

6. Haveaffaldsordningen, ved Tove

Bestyrelsen bekræftede, at haveaffaldsordningen skal fortsætte. Ordningen værdsættes af mange medlemmer, selv om ikke alle benytter den. Haveaffaldsordningen er besluttet af Generalforsamlingen.

Den hidtidige aftale er forholdsvis uformel. Vognmanden afhenter de placerede bunker og afregner efter den faktiske mængde. Bunker over 5 m³ pr. ejendom skal aftales og betales direkte af den enkelte grundejer. Der bør gives tydelig besked til leverandøren om, at alt affald skal afhentes, og at der skal ryddes ordentligt op. Det skal også sikres, at foreningen ikke ved en fejl kommer til at betale for affald fra andre områder.

Tidspunktet for afhentningen bør meldes ud i god tid. Ønsket er afhentning hurtigst muligt efter efterårsferien, så bunker ikke ligger på rabatterne i lang tid og spredes af vind og vejr. De nærmere datoer og leverandørforhold skal afklares og offentliggøres på hjemmesiden.

Tove meddelte, at hun alligevel ikke har kunnet finde et billigere alternativ til haveaffaldsordningen. Tove bestiller derfor årets haveaffalds afhentning hos Vejby Cementstøberi, som grundejerforeningen har benyttet tidligere år.

---

7. Bogskab, ved Birgitte Probst

Birgitte Probst fremlagde flere idéer til aktiviteter, som kan styrke fællesskabet og skabe positive møder mellem grundejerne:

- Et mindre bogskab eller bogbytteskab i nærheden af campingpladsen. Der blev givet accept til at anvende op til ca. 1.000 kr. på en enkel forsøgsmodel.
- En plantebyttedag i april, eventuelt med borde på eller ved campingpladsen.
- Et lokalt loppemarked i juni langs områdets veje.
- En fælles efterårsvandring, hvor medlemmer med mange års kendskab til området kan fortælle om lokalhistorie, stier, natur og seværdigheder.

Forslagene blev positivt modtaget. Det overordnede mål er at skabe et stærkere naboskab og et fællesskab, som ikke kun handler om skel, veje, regler og konflikter.

---

9. Aktuelle sager, ved Formanden

Kommunen har udarbejdet forslag til Lokalplan for det historiske fiskerleje i Rågeleje. Formanden deltog i borgermødet og sendte høringssvar, som er blevet indarbejdet.

Et centralt emne var udviklingen omkring “Musik i Lejet”, MIL, og de mulige konsekvenser for sommerhusområdet. Holdningerne til selve festivalen var forskellige. Nogle havde haft positive oplevelser og mente ikke, at musikken fra festivalpladsen var særligt generende. Andre havde oplevet betydelig støj.
Den største fælles bekymring var dog ikke nødvendigvis festivalen i sig selv, men de afledte aktiviteter i sommerhusområdet. Der blev beskrevet høj musik og fester i udlejede sommerhuse, støj både før og efter festivaldagene, glasskår og affald på veje samt problemer med unge eller andre gæster, der ikke tager hensyn til naboer og natur.
Flere deltagere havde forsøgt at tale direkte med de festende gæster. I nogle tilfælde havde en venlig henvendelse løst problemet, mens det i andre tilfælde havde været nødvendigt at kontakte politiet. Der var enighed om, at almindelig nabodialog bør være udgangspunktet, når det er forsvarligt, men at bestyrelsesmedlemmerne ikke skal fungere som politi eller udsættes for ubehagelige konfrontationer.
Bestyrelsen drøftede forskellige mulige tiltag:

- et nyt punkt i husordenen om musik, fester og hensyn til naboerne
- en præcisering af, at området er et rekreativt sommerhusområde og ikke et festområde
- en opfordring til ejere, som udlejer deres huse, om at informere lejere om husordenen

- mulig regulering af udlejning til egentlige fester
- tydeligere ansvar for oprydning efter udlejning
- en opfordring til, at planlagte private fester varsles over for naboerne
- dialog med festivalarrangøren om at informere billetkøbere om hensynsfuld adfærd i sommerhusområdet
- deltagelse i relevante møder om lokalplaner og områdets fremtidige anvendelse
- Campingpladsen, DCU i Rågeleje - kan vi bruge deres regler?

Der var ikke fuld enighed om, hvorvidt reglerne skal indarbejdes i vedtægterne eller som et tillæg til husordenen. Den foreløbige retning var, at en mindre arbejdsgruppe (Ida og Birgitte Probst) skal formulere et konkret forslag. Forslaget kan derefter drøftes på næste bestyrelsesmøde og siden forelægges generalforsamlingen.
Der blev også udtrykt ønske om en konstruktiv og positiv dialog med festivalarrangøren. Formålet er ikke nødvendigvis at modarbejde festivalen, men at begrænse generne i de omkringliggende sommerhusområder og gøre arrangørerne opmærksomme på de afledte problemer.

---

10. Aktuelle byggeprojekter, ved Formanden

Formanden oplyste, at alle henvendelser vedr. byggesager er behandlet og besvaret.

---

11. Hjemmesiden, ved Formanden

Intet nyt.

---

12. Indkomne forslag, ved Formanden

Formanden har fået en henvendelse fra Hanne Bierring, Virmandsvej 7. Hun udtrykker bekymring over for høj hastighed på Rågelejevej ved Campingpladsen og vil gerne oprette en arbejdsgruppe herom. Arbejdsgruppen er velkommen til at fremsende forslag til bestyrelsen.

Bestyrelsen vedtog at købe en metaldetektor, som medlemmer kan låne til at finde skelpæle. Formanden køber metaldetektor.

Derudover ønskes et tilbud fra en landinspektør på at digitalisere eller tydeliggøre byggelinjer og skeloplysninger, så grundejerne lettere kan orientere sig ved byggeprojekter. Formanden indhenter tilbud.

---

13. Aktiviteter, ved Formanden

Formanden havde medbragt grundejerforeningens indkøbte bog “Rågeleje - byen ved havet” af Mads Th. Haugsted. Bogen fortæller historien om Rågeleje de sidste 100 år. Det er aftalt, at den medbringes på bestyrelsesmøderne, at den kan udlånes på skift til bestyrelsesmedlemmerne, og at den skal med på generalforsamlingerne for at cirkulere. Når bogen ikke er udlånt, opbevares den hos formanden.

Den 22. juni blev formandens sommerhilsen sammen med referatet fra generalforsamlingen, budgettet og husordenen udsendt til grundejerne. Der blev i den forbindelse informeret om det praktiske omkring kontingentindbetalingerne. Ligesom der blev informeret om korrekt placering af affaldsbeholdere på egen matrikel.

Formanden fortsætter med at udsende velkomsthilsener, når der kommer nye grundejere.

Søndag, den 14. september bliver der afholdt delegeretforsamling i GLF, Gribskov Landligger Forbund. Kassereren, Ida og Tove deltager.

Kommunen har gennemført tre vellykkede naturture på Heatherhill. Formanden deltog i den første tur.

Sommerhusejernes Landsforening, SLF, har opfordret grundejerforeningen til medlemskab. Bestyrelsen takker nej.

Per har tidligere informeret om, at weekendmorgenbaderne arbejder på at få en permanent badebro op på stenstranden ved Campingpladsen for at støtte en vinterbadeklub. Bestyrelsen støtter op om en permanent badebro.

---

14. Nyt fra bestyrelsesmedlemmerne, bordet rundt

Intet nyt.

---

15. Bestyrelsens mødeplan, ved Formanden

Der afholdes budgetmøde med VQ Advokater i Hillerød for formand og kasserer i november-december 2025. Formanden arrangerer. Øvrige bestyrelsesmedlemmer er velkomne.

Et kommende bestyrelsesmøde blev foreslået til slutningen af januar, men der var også ønske om et tidligere møde i oktober eller november. Baggrunden er, at flere aktuelle opgaver, herunder rådgivertilbuddet om vejene og forslaget til nye støj- og festregler, bør behandles, inden januar. Formanden indkalder.

Næste bestyrelsesmøde er aftalt til:
Søndag den 31. januar 2027 kl. 10.00. Tema: Regnskab og Budget.

Generalforsamlingen er aftalt til:
Søndag den 2. maj 2027 kl. 11.00 på DCU Camping Rågeleje.

Vigtige deadlines i bestyrelsesperioden:
• Senest 1. marts skal regnskabet afleveres med alle bilag til revisorerne
• Indkaldelse til generalforsamling skal ske med mindst 14 dages varsel

---

16. Eventuelt

Vibeke påpegede, at der bør opsættes nye bomme ved skolestien. Formanden retter henvendelse herom til kommunen.

---

17. Tak for i dag

Formanden takkede for et godt og konstruktivt møde.