

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

Foreningens CVR nr. 355 77 386

v/formand Harald Hartvig Jepsen, Ringstedgade 8, 3 th., 2100 København Ø, tlf. 29 65 94 82
og Grønningen 10, 3210 Vejby Strand, tlf. 48 79 01 34

Referat af bestyrelsesmøde afholdt lørdag d. 19. marts 2016 kl. 9.30 hos Kurt Kristensen, næstformand, Kastorvej 13, 3210 Vejby Strand

Til stede var: Harald Jepsen, formand, Grønningen 10, Kurt Kristensen, næstformand Kastorvej 13, Peter Carlsen, kasserer, Grønningen 17, Poul Bach Sørensen, medlem, Kastorvej 12, Ida Rasmussen, medlem, Grønningen 3, Steen Wangel, suppleant, Grønningen 5. Desuden deltog foreningens interne revisor Maria Bau, Kamillevej 8, i mødet.

1. Referat fra bestyrelsesmødet 20. februar 2016 blev godkendt.

2. Siden sidst

a. Politianmeldelse af grundejerforeningens tidligere kasserer.

Formanden indgav mandag den 22. februar 2016 på foreningens vegne politianmeldelse til Nordsjællands Politi mod den tidligere kasserer Max Döbeli for underslæb mod foreningen. Det skete efter foreningens eksterne revisor have haft lejlighed til at gennemgå kontoudtog og bilag og konstateret underslæbets størrelse og omfang. Revisors gennemgang bekræftede, at der over fem gange i løbet af 2015 uretmæssigt var overført i alt kr. 91.500 fra foreningskontoen til den tidligere kasserers privatkonto, for hvilke transaktioner der ikke fandtes bilag. Den tidligere kasserer havde desuden uretmæssigt tilknyttet et mobiltelefonabonnement til foreningskontoen på godt 100 kr. om måneden. Abonnement tillige med kassererens adgang til kontoen blev stoppet øjeblikkelig efter henvendelse til bank og PBS.

Politiet i Nordsjælland har siden meddelt at sagen er overgivet Københavns politi til efterforskning. Al dokumentation for underslæbet er nu afleveret til politiet.

Formanden og den nye kasserer har siden begge fået kontofuldmagt og kan til enhver tid tjekke indestående og transaktioner på foreningskonto og værdipapirdepotet tilknyttet vejfonden. Der arbejdes på at opsætte netbank, så alle transaktioner med foreningens midler for fremtiden vil kræve to bestyrelsesmedlemmers underskrift.

Ud over politianmeldelsen skal der rejses erstatningskrav mod den tidligere kasserer. Formanden følger op med Københavns politi og melder tilbage om der evt. er behov for yderligere dokumentation.

Formandens beretning som udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamling vil indeholde en orientering om underslæbet og foreningens tiltag til at forhindre en gentagelse.

b. Overdragelsesforretning for kassereren.

Den tidligere kasserer har afleveret kassererarkivet, som omfatter flere ringbind og kasser med bilag samt en CD-rom, som nu vil blive gennemgået. Peter Carlsen blev kort sat ind i de til kassererhvervet hørende opgaver, herunder ajourføring af adressekartotek, opfølgning på kontingentrestancer, kontakt med ejendomsmæglere mv. Man besluttede på et kommende møde at foretage en gennemgang af praksis mht. udbetaling af kørselsgodtgørelse, telefonpenge, julefrokoster og julegaver til bestyrelsen etc. med henblik på at få en klar politik på området og nedbringe posten på budgettet.

c. Container på Kastorvej 15 – opfølgning.

Trods henvendelser pr. mail til Gribskov Kommune er det ikke lykkedes at få oplyst, hvilken beslutning der fra kommunens side er truffet vedrørende containeren, som stadig står og skæmmer. Bestyrelsen besluttede at henvende sig til kommunen med angivelse af de punkter i lokalplanen, som vi mener er overtrådt (afstand til skel, højde). Den røde container er nødtørftigt blevet beklædt med gule brætter men dog kun på den ene gavl mod nabo.

d. Bestyrelsesansvarsforsikring – indhentning af tilbud og dækningsoversigt

Efter at have undersøgt markedet og tjekket landliggersammenslutningens anbefalinger, orienterede Poul B. Sørensen bestyrelsen om muligheden for at tegne ansvars- bestyrelsesansvars- og underslæbsforsikring. Samlet vil præmien for de tre forsikringer løbe op i ca. kr. 3.000 årligt med en dækningssum på hhv. max 10 millioner, 1 million og 100.000 kr. for de respektive forsikringer. Bestyrelsen bemyndigede PBS til at gå videre og indhente konkrete tilbud. Hvis det er muligt, skal der forsøges at få en samlerabat.

e. Andet

Ida Rasmussen overtager kontakten til foreningens græsmand Mikkel Christensen, Alme, og aftaler græsslåning to gange i år (gl. ordning). Det skete ved en fejl ikke sidste år. I kilerne vil græsset kun blive bioklippet og lagt på skår, mens det i alt fald i juni opsamles på fælderne.

3. Veje.

a. Ny-asfaltering af Højdevej og Vangegærdet. Tidsplan, udgiftsfordeling og varsling.

Kurt Kristensen og Steen Wangel fra vejprojektgruppen orienterede. De havde 18. marts møde med en repræsentant for NCC Roads i marken og gennemgik sammen med han det fremsatte tilbud på ny-asfaltering på vejstrækningerne. De enkelte observationspunkter og præciseringer i forhold tilbud fremgår af særskilt notat. Det vurderedes, at uforudsete udgifter kan holdes på et minimum. Man vil søge at få en lysere asfalt (Isopal eller lignende), hvis det kan laves udgiftsneutralt og uden at forringe kvaliteten. Tilfræsning på sideveje foretages under anvendelse af fleksibelt materiale.

Entreprenøren vil benytte maskiner, der rækker ca. 75 cm ud i bredden fra asfaltkant og betinger sig at rabatten er fri. Det mente projektgruppen ikke ville blive et problem undtagen måske på den nederste strækning af Vangegærdet ud for Rågevej nr. 14 (se under 3b.), hvorfor grundejeren dér skal have påbud om at fjerne den ulovligt udlagte jord og beplantning snarest.

Der vil blive givet 14 dages varsel med opsætning af skilte om vejenes midlertidig lukning og parkeringsforbud i tidsrummet. Parkerede biler, der holder i vejen, vil blive fjernet, evt. med politiets hjælp eller med ”fejblad”. Der er afsat to dage til arbejdet, og vejene kan atter benyttes efter 4-6 timer. Entreprenøren vil desuden lægge besked i de berørte grundejeres postkasser. Foreningen vil kun udsende sådanne meddelelser til de vejbidragspligtige grundejere, som har opgivet mailadresser.

Formanden opdaterer og udsender brev med varsling til grundejerne ”på den anden side” (dvs. under Vejby Strand Grundejerforening) og angivelse af deres andel af udgifterne, samt betalingsfrist (1. maj).

NCC Roads vil antagelig også kunne levere den ekstra asfalt til Bos Ulriks udestående asfaltarbejde ud for Grønningen 2. SW formidler kontakten mellem de to firmaer.

Under gennemgang af Vangegærdet med repræsentant fra NCC Roads blev spørgsmålet rejst om evt. præventiv rodkæring af vejnære træer – især grantræer med krybende rødder. Entreprenøren anbefaler at grundejerne på strækningen ud for Rågevej 14 og desuden langs Vangegærdet 6 og 8 og et enkelt sted på Højdevej allerede nu foretager rodkæring for at forhindre dannelsen af lunke eller bukler i asfalten.

Vejprojektgruppen KK og SW vil se nærmere på omfanget af behovet og om påkrævet rette henvendelse til naboerne på vejene om at få foretaget rodkæring eller lade foreningen foretage den for deres regning.

b. Ulovlig jordpåfyldning og tilplantning af rabat på Vangegærdet ud for Rågevej 14.

Der har været en vis udvikling i sagen. Formanden har i dagene 14-20 marts korresponderet dels med ejerne af Rågevej 14 Miskowiaks og dels med landinspektørfirmaet Hvilsby og Gribskov kommune, og han redegjorde herfor.

Det har vist sig, at landinspektør Hvilsby på opdrag fra os allerede i september 2015 har foretaget skel-retablering på strækningen og fastslået, at skellet mellem matriklen Rågevej 14 og Vangegærdet løber midt i tjørnehækken. Det betyder, at rabatten på strækningen er grundejerforeningens. Miskowiaks opfyldning med overskudsjord efter fundamentudgravning i 2009-10 og beplantning er således ulovlig, da den er foretaget på foreningens ejendom. Hvilsby beklagede over for formanden, at han glemte at sende os resultatet af opmålingen i september 2015, som foreningen først modtog med mail 16. marts 2016. Vi har i øvrigt heller ikke modtaget faktura på arbejdet. Det har givet anledning til en del misforståelser, som dog nu skulle være ude af verden.

Formanden mindede om, at Miskowiaks i efteråret sendte formanden en mail med udkast til et såkaldt kompromis, hvor de tilbød at holde rabatten og beplantningen, mod at vi fra grundejerforeningens side frasagde os al fremtidig ret til gøre indsigelser uanset udfald af fremtidige skelforretninger. Det var og er naturligvis helt uacceptabelt for foreningen.

Det er i øvrigt fremkommet, at Miskowiaks allerede i 2009 fik foretaget opmåling og præcisering af skel ved landinspektør Hvilsby, som også dengang viste, at skellet går i tjørnehækken og at rabatten er grundejerforeningens. Dokumentation herfor i deres besiddelse valgte Miskowiaks imidlertid ikke at dele med os, da formanden og næstformanden mødtes med dem i august. Resultatet af skelopmålingen i 2009 fik foreningen først lejlighed til at se og studere i forgangne uge, efter at formanden ved henvendelse til landinspektørfirmaet modtog en kopi af den. Der er ved opmålingen i 2015 sat tydelige skelpæle – det kan undre, hvad der er sket med de skelpæle, som måtte være sat i forbindelse med tidligere opmålinger.

Bestyrelsen tog formandens orientering til efterretning og bemyndigede ham at skrive til Miskowiaks og give dem frist til at fjerne overskudsjorden og planter fra rabatten inden 1. maj. Mail herom er nu afsendt. De pågældende grundejere af Rågevej 14 blev også underrettet om, at foreningen forbeholder sig ret til at foranledige det ovennævnte fjernet for deres regning, hvis de ikke gør det selv inden for fristen.

Selv om bestyrelsens velvilje over for Miskowiaks er ved at være opbrugt, valgte den dog af hensyn til, at parret pt. opholder sig i Spanien at give dem en forholdsvis lang frist til at få foretaget det fornødne. Der var i bestyrelsen enighed om, at fristen vil blive håndhævet strengt, da entreprenøren NCC har meddelt, at hans store maskine kræver rabatten er fri for at komme til med sine maskiner (se ovenfor). Bestyrelsen ser nødt til at vejprojektet forsinkes.

Formanden oplyste desuden om, at han har været i kontakt med Gribskov kommune v. Torsten Forsberg (TF), Vejafdelingen, og kort sat ham ind i sagen. TF tilkendegav, at det faktisk står grundejerforeningen frit at disponere over sin ejendom, herunder at bortskaffe jorden og de mange buskplanter her og nu og uden at give noget varsel.

Besigtigelsen med repræsentanten for vejentreprenøren NCC Roads har i øvrigt også på denne strækning påvist et muligt behov for rodskæring af vejnære grantræer, som ideelt bør ske før vejens reparation. Det påhviler ejeren af grunden, hvor træerne står at sørge for rodskæringen, hvis rødderne truer med at skade asfaltbelægningen på en privat fællesvej. Problemet er ved Rågevej 14, Vangegærdet 6 og 8, samt et enkelt sted på Højdevej. Vejgruppen vil tage kontakt til de pågældende grundejere.

Det er hensigten, at den retablerede rabat langs Rågevej 14 skal holdes på niveau med den nye asfalt (af hensyn til bortledning og nedsivning af overfladevand fra kørebanen) og tilsås med græs (så gående igen kan færdes på strækningen og af hensyn til en ensartet fremtoning af rabatterne i området). Spørgsmål om evt. tiltag til at forhindre at vejstrækningen benyttes til bilerparkering af badegæster vil blive drøftet på et senere møde og efter kontakt til de berørte grundejere i området.

4. Dræn.

- c. Orientering fra drænlav om udviklingen på strækningen Grønningen-Munkestensvej

Steen Wangel og Kurt Kristensen redegjorde kort for at langt de fleste presserende skader på drænet nu var udbedret eller i færd med udbedring. Drænlaget og individuelle bredejere har gjort en stor indsats i den forgange sæson på at få ordnet presserende skader. Langt de fleste ”K3-skader” på drænet, som kom dagen under kortlægningen for halvandet år side, er nu næsten alle udbedret.

Drænlaget har generalforsamling den 19. marts; der ventes ingen større overraskelser. Kassebeholdningen i drænlaget er pt. sådan, at den kan dække de løbende udgifter til spuling m.v. næste år, hvorfor der i 2016 ikke vil blive behov for opkrævning til dette. Kurt kontakter revisor og beder ham rette foreningens budget for 2016 til i tråd med dette.

d. Opfølgning på henvendelsen vedrørende drænproblemer på strækningen v. Mælkevejen

Vinterens vandproblemer, som i perioder har skabt større pres end drænet dernede kunne klare, har fortaget sig – så længe det varer. Bestyrelsen drøftede kort, at formanden i sin beretning bør henstille til at også bredejerne på denne strækning går sammen og danner drænlag efter det andet drænlags model. Der er brug for et drænlag dels til at træde til og hjælpe med at løse akutte problemer, men det kan samtidig arbejde mere langsigtet med at finde varige løsninger på problemerne. Grundejerforeningen kan af principielle årsager ikke påtage sig at være primus motor, men vil som bredejer til fællesarealer og veje naturligvis gerne deltage og bidrage økonomisk jf. sine forpligtelser i henhold til vandløbsloven.

Det har i øvrigt ingen betydning, om der er tinglyst vedligeholdelsespligt på grunden (som det er tilfældet ved Grønningen-Munkestensvej) eller ej (drænet ved Mælkevejen), da vandløbslovens bestemmelser om vedligeholdelsespligt gælder for alle bredejere uanset tinglysning. Kommunen er lokal vandmyndighed.

Kurt Kristensen besvarer på bestyrelsens vegne gammel mail fra Lunavej 11.

5. Forberedelse af generalforsamling 2016 og jubilæumstiltag

a. Indkaldelse og dato for generalforsamling og jubilæumsreception

Indkaldelse blev drøftet og et par rettelser tilføjet. Formanden sender endeligt udkast rundt til godkendelse og derefter går den til revisor til udprintning. Dato for generalforsamling er igen 30. april, og dato for jubilæumsreception vil blive aftalt på næstkommende møde.

b. Gennemgang af regnskab 2015 og budget 2016

Bestyrelsen og den interne revisor gennemgik regnskab og budget og havde flere kommentarer, som Peter Carlsen samler op på og får rettet i samarbejde med ekstern revisor.

Der er forholdsvis store poster på dræn og udgifter til bestyrelsen i år. Bestyrelsen vil tage skridt til at nedbringe udgifterne til gaver og møder (jf. ovenfor). Drænudgifterne er ekstraordinære pga. udbedring af store og presserende skader og vil blive væsentlig mindre næste år. Øvrige kommentarer berørte opsætning, formuleringer og gennemsigtighed og vil blive reflekteret i det endelige regnskab.

Der var et par præciseringer til budgettet, bl.a. bliver udgifter til dræn mindre, da SW oplyste at drænlaget har tilstrækkelig opsparede midler til at dække udgiften til spulinger m.m. så den post udgår i år.

Underslæbet skal fremgå mere tydeligt at regnskabet, evt. med forklarende note.

c. Adresseliste opdatering og udsendelse elektronisk og pr. mail

Kassereren sørger for at opdatere adresseliste seneste til udgangen af den første uge af april af hensyn til den rettidige udsendelse af indkaldelse til generalforsamlingen. PC udsender elektronisk, og PBS og KK pakker og udsender med brevpost.

Ved kontakt til Vejby Vandværks administrationskontor kan helårsadresser normalt fremskaffes under hånden, hvis post kommer retur og andre muligheder er udtømt. Med udsendelsen af indkaldelsen vil vi slå et nyt slag for at få medlemmernes mailadresser.

d. Dato for reception og jubilæumsskrift

Punktet udgik på grund af tidsnød.

6. Eventuelt, herunder fastsættelse af dato for næste møde

Punktet udgik delvist på grund af tidsnød. Bestyrelsen mødes til formøde og morgenmad kl. 9:00 den 30. april i Vejby Forsamlingshus forud for generalforsamlingen.

Mødet sluttede kl. 11.50.