

# Grundejerforeningen Solbakken

## Bestyrelsesmøde lørdag den 18.02.23

**Deltagere:** Judith Paludan-Müller, Bøgh Stisen, Anette Løkken og Lene Lange (referent)

**Afbud:** Karsten Søndergaard

### REFERAT

#### 1) Opfølgning fra møde den 21. oktober 2022

1a) Grøfterne. Anette orienterer om forløbet siden seneste bestyrelsesmøde.

Grøfterne har fungeret tilfredsstillende i vinterens løb på trods af, at der har været rekordhøje nedbørsmængder i januar måned. Der er et område ved indløb til pilesøen, hvor entreprenøren ikke har kunnet grave pga. for stor afstand fra kørefast underlag. Til sommer tages stilling til, om der er behov for at gøre noget ved det.

1b) Økonomi. Karsten orienterer.

Karsten måtte desværre melde afbud, men havde på forhånd fremsendt regnskab og udkast til budget. Det aftales, at Judith afholder telefonmøde med Karsten i løbet af ugen med henblik på at gøre materialet klar til generalforsamling.

1c) Grønne kasser i området. Judith orienterer.

De gamle telefonkasser mv. står fortsat i området. Mange af dem er gået i stykker. Judith har haft kontakt til TDC med henblik på at få dem fjernet. TDC behandler sagen, og vender tilbage.

1d) Fællesvejen/Fællesarealerne. Bøgh orienterer.

Som aftalt på seneste bestyrelsesmøde har vi fået leveret to bunker grus til fordeling i huller på vejene. Medlemmer er velkomne til løbende at fordele grus i hullerne på vejen. Ca. 2/3 af bunken på Solbakken er i denne uge blevet fordelt på stikvejen S30-S54. Resten vil blive fordelt i forbindelse med arbejdsdagen Skærtorsdag.

Det aftales at bestille 16 tons grus som entreprenøren fordeler og jævner på det første stykke af Solbakken (forbi nr. 27) og på det første stykke af Dødningebakken (til glasboblen).

#### 2) Buketter og gaver til medlemmer fra Grundejerforeningens midler

*Sagsfremstilling:* Der har over de seneste år har været tilfælde, hvor en siddende bestyrelse har sendt kondolencebuketter, omsorgsgaver mv. til medlemmer af grundejerforeningen i forbindelse med dødsfald og kritisk sygdom. Imidlertid har det tilsyneladende været praktiseret lidt tilfældigt afhængig af, om og hvornår en bestyrelse er blevet opmærksom på hændelsen. Bestyrelsen vil i den forbindelse drøfte og tage stilling til, i hvilket omfang grundejerforeningen fremadrettet sender kondolencebuketter o.lign. ved medlemmers alvorlige sygdom, dødsfald mv.

I forlængelse heraf drøftes og tages stilling til, hvorvidt grundejerforeningen giver gave til afgangende bestyrelsesmedlemmer sådan som det hidtil har været praksis. Dette i lyset af, at der udbetales bestyrelsesgodtgørelse til bestyrelsesmedlemmer.

*Konklusion:* Jf. foreningens vedtægter, er der ikke hjemmel til at bruge foreningens midler på ovenstående formål. Bestyrelsen foreslår derfor, at der ikke gives hverken buketter, gaver o.lign på foreningens regning, - ej heller til afgangende bestyrelsesmedlemmer. Såfremt man ønsker at give kondolencebuketter, gaver etc., bør det ske af egne midler. For at sikre ensartet praksis

fremadrettet, sættes punktet med bestyrelsens anbefaling på dagsorden til førstkommende generalforsamling.

### 3) Genaffald

*Sagsfremstilling:* På generalforsamling 2022 drøftedes, under punktet eventuelt, hvorvidt det fortsat skal være en mulighed, at grundejere kan få bortskaffet grenaffald fra private matrikler på grundejerforeningens regning. Generalforsamlingen tilkendegav en række argumenter for og imod, og henstillede at bestyrelsen skulle arbejde videre med de input, der kom frem.

Flg. synspunkter blev præsenteret på generalforsamlingen

- Det er et fælles ansvar at vedligeholde den oprindelige vegetation, herunder fjernelse af rosa rogusa. Derfor bør grenaffald fra hele området fjernes under fællesskabet
- Der bør skelnes mellem privat grund og fællesarealer. Privat grund er privat ansvar, fælles arealer er grundejerforeningens ansvar
- Fjernelse af grenaffald fra privat grund mod betaling
- Det er vigtigt at der er klarhed over, hvad der er den enkelte grundejers ansvar og hvad der er fælles ansvar
- Det er vigtigt at holde foreningens omkostninger nede, og derfor bør antal bunker under alle omstændigheder begrænses
- Fælles ordninger øger følelsen af fællesskab understøtter motivation til at hjælpe til i fællesarealer
- For at minimere udgifter til bortskaffelse af grenaffald, kan der skelne mellem det grenaffald, som bør fjernes og det, som hensigtsmæssigt kan blive liggende
- Opmærksomhed på, at såfremt grenaffald fra private matrikler sker på grundejerforeningens regning, kan der evt. være afledte konsekvenser ift. andre ting, hvor det bør drøftes, om det er privat eller fælles udgift.

I lyset af ovenstående argumenter, grundejerforeningens økonomiske forhold og vedtægter drøftes og tages stilling til sagen.

*Konklusion:* Med udgangspunkt i debatten på generalforsamling 2022, samt de henvendelser, der har været til bestyrelsen i det forløbne år omkring retfærdighed og det faktum, at foreningens vedtægter<sup>1</sup> specifikt beskriver, at foreningens midler skal anvendes til realisering af foreningens formål, besluttet, at grundejere fremover ikke kan aflevere grenaffald til afhentning på grundejerforeningens regning.

I øvrigt har bestyrelsen besluttet, at der ikke sættes penge af til fjernelse af grenaffald i 2023, idet der ikke vil blive fældet træer i fællesarealerne på arbejdsdagen Skærtorsdag.

### 4) Henvendelser fra medlemmerne

Bestyrelsen har modtaget følgende henvendelser:

#### 4a) Den 02.11.22 skriver Otto Langhoff, S48:

”Til Bestyrelsen GFS.

---

<sup>1</sup> § 10 i vedtægterne for Grundejerforeningen Solbakken fastsætter, at anvendelse af midler ud over fællesarealer, forandring af foreningens vedtægter, ordensreglement, bevilling af midler ud over det til administrationen nødvendige, etc. kræver, at beslutningen vedtages på generalforsamling med mindst 2/3 af de afgivne stemmer, samt at mindst en tredjedel af medlemmerne er til stede eller repræsenteret.

Tak for jeres besvarelse af vores brev fra midten af juli 2022. Kommunikation kan tage lang tid! Jeg vil igen gøre opmærksom på Kamp/miljøportal på vores hjemmeside. I kan nok finde ud af at aflæse, at grundvandet står ekstra højt i området ved de røde huse, og at det ikke står højt ved vores stikvej ved S42-44 under normale forhold. I den meget våde vinter 2019-2020 vil jeg tro, at der er faldet omtrent lige meget regn i de to områder. Resultatet var imidlertid, at det var huse ved vores stikvej, der blev truet af vand. Vandet stod også højt ved S48, der var vand i lokale fordybninger og op til fliserne foran huset. Vi kunne ikke skylle ud i toilettet.

I området ved de røde huse, kan der sive grundvand i grøften, når grundvandet står højt. I den anden ende kan der nok også sive vand ud i omkringliggende jord, når grøften er oversvømmet. Derfor tror jeg, at grøftevandet var medvirkende årsag til det højtstående vand hos os.

Det er dejligt at læse, at I alligevel har regnet jer frem til, at der var virkning af at pumpe vand fra søen. Det er rigtigt, at vandstanden ikke sank hurtigt, men det var det bedste bud vi havde i den situation, og der kom ikke andre løsningsforslag. Heller ikke, da jeg spurgte Judith efter generalforsamlingen, hvad hun ville have gjort; Judith ville have spurgt fagfolk til råds, men der var tale om en akut situation, der krævede hurtig handling. Har I haft fagfolk udefra til at vurdere, hvad man kan gøre i en lignende situation fremover?

I henhold til fysikkens love om forbundne kar vil fjernelse af vand fra søen også trække vand fra grøftesystemet, og selvom virkningen ikke var hurtig, var det måske alligevel det, der gjorde, at vandet ikke gik de sidste cm op i husets træværk.

Det kan være, at der er tale om en misforståelse, men vi har ikke noget ønske om, at grundejerforeningen går ind på vores grunde for at pumpe vand væk. Der er udelukkende tale om, at grundejerforeningen holder vandstanden i grøften så lav, at grøftevandet ikke kan påvirke vandstanden på vores grunde. Det kan så være ved enten at forhindre, der kommer grøftevand fra de røde huse, eller ved at fjerne ophobet vand i grøften før røret.

venlig hilsen Otto Langhoff"

Drøftelse og konklusion: Bestyrelsen drøftede henvendelsen, og sender flg. svar til Otto Langhoff:

I forhold til svartiden på dit brev af medio juli 2022 skal nævnes, at henvendelser der ikke er akutte behandles på førstkommende bestyrelsesmøde, og der afholdes 3-4 møder om året.

Det har tilsyneladende fra områdets udstykning stået klart, at grundvandet var så højt ved de røde huse, at det var nødvendigt at afdræne med et grøftesystem. Grøfterne leder naturligt nok vandet til det laveste beliggende område, hvorfra det via et rør ledes til et endnu lavere liggende areal ("søen"). Sådan er systemet udformet fra udstykningens start og det kan i den forbindelse oplyses, at dimensioneringspraksis for regnvandssystemer i Danmark er, at der kun må være oversvømmelse på terræn 1 gang hvert 10. år. Dvs. hvert 10. år skal det tåles, at der er vand på terræn (oversvømmelse). I den kontekst må vores grøftesystem siges at være veldimensioneret, da det generelt set har været ca. hvert 20. år, at der har været problemer med høj vandstand i grøften. Ydermere har disse hændelser ikke udelukkende været forårsaget af megen nedbør, men der har også været andre forhold der gjorde sig gældende som f.eks. ikke-vedligeholdte grøfter samt frost og tø.

I § 10 i vedtægterne for Grundejerforeningen Solbakken står følgende angivet:

”Til vedtagelse på en generalforsamling af beslutninger, der går ud på anvendelse af fællesarealer, forandring af foreningens vedtægter, ordensreglement, **bevilling af midler ud over det til administrationen nødvendige**, ect. kræves, at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer, samt at mindst en tredjedel af medlemmerne er til stede eller repræsenteret.”

Bestyrelsen har således ikke mandat til at bruge midler udover til almindelig drift og vedligehold af grøfterne, og kan derfor ikke bevilge, at der anvendes ekstraordinære midler til bortpumpning af vand fra grøften ved udløbet ved en ekstrem regnhændelse.

I henhold til lovgivningen gælder, at på private ejendomme har den enkelte lodsejer ansvaret for at klimasikre sin egen grund. Hvis man i en ekstremhændelse har vand der står tæt på soklen, kan man som grundejer selv foranstalte f.eks. at holde vandstanden ved huset under sokkelniveau ved hjælp af en drænpumpe. Dette er ikke nogen stor udgift og en kloakmester vil kunne rådgive om den nærmere løsning.

Det er bestyrelsens forpligtigelse at vedligeholde grøftesystemet, så afledning af vand kan ske kontinuerligt. I efteråret 2022 er der blevet gravet grøfter og tillige etableret ”sandfang” ved vejunderføringer. Januar 2023 været den vådeste januar måned nogensinde målt i Danmark. Grøfterne har afledt vandet fint, og der har ikke været optræk til oversvømmelse. Vi håber derfor at god vedligeholdelse af grøfterne betyder, at der ikke igen vil opstå problemer med forhøjet vandstand i grøften ved udløbet.

#### **4b) Sag behandlet fortroligt. Henvendelse modtaget den 15.01.23**

*Drøftelse og konklusion:* Sagen drejer sig om en nabosag involverende fællesareal. Bestyrelsen har valgt at behandle sagen fortroligt.

#### **4c) Den 17.01.23 skriver Jytte og Poul Foss Michelsen, S68 flg.**

”Kære bestyrelse i Grundejerforeningen Solbakken

Vi vil gerne vide, hvilken holdning bestyrelsen har til en placering af affaldsbeholder-skjulere ca. en meter inde på vejarealet, som er en del af grundejerforeningens fællesareal. Stikvejene er (skal være) 6 meter brede, men efter vejanlæggelsen i slutningen af 70'erne er vejene groet til i siderne med græs som rabatbevoksning. De pågældende grundejere har næppe været bevidste om, at skjulerne er forkert placeret, men placeringen skæmmer terrænet og er ikke i harmoni med de hensigter, der er formuleret i vores lokalplan nr. 9-S 20 (§1 Lokalplanens formål), der siger: ”at området anvendes med den størst mulige hensyntagen til de landskabelige værdier, der findes i området”.

I øvrigt siger lokalplanen om bebyggelsens ydre fremtræden (§8.2): ”I område III med de brune farver i jordfarveskalaen”. Dette har bestyrelsen tilsyneladende ikke været opmærksom på ved valget af den sorte model.

Nedenfor har vi indsat en del af en artikel om placering af sten på vejareal. Artiklen er fra FDM's MOTOR nr. 9/2022. Vi formoder, at samme regel gælder for affaldsbeholder-skjulere.

Venlig hilsen Jytte og Poul Foss Michelsen”

*Drøftelse og konklusion:* Renovations skjulere skal placeres på egen matrikel. Nogle matrikler er placeret således, at der ikke er mulighed for at placere stativ på egen matrikel, idet placeringen så vil betyde, at Forsyningens kriterier ift. terræn og afstand ikke kan opfyldes. Vores er veje inkl. rabat er oprindeligt udlagt som hhv. 6 (stikveje) og 10 (gennemgående vej) meter brede. Derfor må ingen renovations skjulere være placeret på vejens oprindelige areal. Bestyrelsen vil på baggrund af jeres henvendelse bede enhver grundejer tjekke, at dette krav opfyldes, og såfremt renovations skjuler står på vejareal, skal den flyttes ind på egen matrikel. Hvis man er i tvivl, kan man kontakte bestyrelsen.

Med hensyn til de to modeller af renovations skjulere, som bestyrelsen indhentede tilbud på, var en af udfordringerne at finde modeller, som opfylder Forsyningens krav. Det var ikke muligt at få tilbud på andet end standardmål. Det er uvist om renovations skjulere hører under lokalplanens definition af bebyggelse, idet dette emne ikke var aktuelt ved lokalplanens udformning. Det var desværre ikke muligt af få leveret renovations skjulere i hverken rød, brun eller grøn. Når den sorte model blev taget med i udbuddet var det ud fra det faktum, at containerne er sorte og derfor mindre synlige i en sort ramme. Endvidere har de røde Høm-huse sorte vinduesrammer, dørramme og et sort bånd ved tagskæringen, hvorfor de sorte skjulere kan fremtræde i harmoni med disse huse. Der var også mulighed for at vælge en model i imprægneret træ. Nogle grundejere har valgt at male den imprægnerede model i samme farve som deres hus, andre har valgt at lade den være umalet og falde i med farven på marhalmen. En del grundejere har selv lavet renovations skjuler. Således er der en vis mangfoldighed i renovations skjulene. Bestyrelsen forventer, at hver enkelt grundejer sikrer overholdelse af intentionen om ensartethed jf. lokalplanens bestemmelser.

#### **4d) Den 20.01.23 skriver Erik Nielsen, S47 flg.**

”Til bestyrelsen for GF-Solbakken v / Judith Paludan-Muller.

Vedrørende fællesarealet nord for min stikvej, hvor der tidligere har ligget en sø.

Jeg vil meget gerne fortsætte med årlig vedligeholdelse af området, som jeg har gjort i næsten 20 år, med nedskæring af selvsået pil m.m. i efterår eller vinterperioden. Det er måske lille ting med har stor betydning for arbejdet, at det bliver gjort hvert år da pilen ellers skyder op som græs og bliver tæt og kraftig og som gør, at det bliver et svært arbejde og også at få skåret helt i bund! Jeg har selv det rigtige udstyr til opgaven.

Venlig hilsen Erik Nielsen”

*Drøftelse og konklusion:* Der afsættes med års mellemrum midler til maskinklipning af det pågældende fællesareal samt fællesareal nord for S35-S39, - imidlertid vil der ikke blive maskinklippet i år. Bestyrelsen takker ja til Erik Niensens tilbud om at klippe pil i fællesarealet nord-øst for stikvejen S41-S51. Såfremt Erik ikke når hele arealet inden påske, vil resten indgå som opgave på arbejdsdagen Skærtorsdag.

Bestyrelsen er taknemmelig for enhver håndsækning fra medlemmerne ift. at pleje og vedligeholde fællesarealerne. Da fællesarealerne er bestyrelsens ansvar, skal dette altid aftales med bestyrelsen på forhånd. For god ordens skyld gøres opmærksom på, at der ikke ydes kompensation for udgifter i forbindelse med frivilligt arbejde i fællesarealer.

#### **4e) Den 23.01.23 skriver Thorkild Christensen, S57 flg.**

”Til: Bestyrelsen for Grundejerforeningen Solbakken, Att.: Formand Judith Paludan-Muller

Vedrørende sagen: Se endvidere referater fra Grundejerforeningen Solbakkens bestyrelsesmøder den 9/7-2022 punkt 5 og den 1/10-2022 punkt 5.

Min sommerhusadresse: Solbakken 57, Kandestederne, 9990 Skagen. Vi har overtaget huset den 1/1-1999. Min klage angår lovligheden/rimeligheden af en sådan placering i fredet område og tæt på anden mands ejendom - jvf. senere. Jeg ved, at der har været en gammel ordning med et mindre ”træskur” for de 5 sommerhuse på deres del af Dødningebakken. Da vi købte huset i 1999 var det en eksisterende ordning som vi var nødt til at acceptere.

Med udrulningen af Frederikshavns Kommunes nye affaldssorteringssystem med de 10 nævnte affaldsbeholdere på nuværende placering ved det gamle ”træskur”, finder jeg den nye situation fuldstændig urimelig for mig. (En lidt spids bemærkning: Fjernt fra egen ejendom/grund, men meget tæt på anden mand ejendom)

Som det fremgår af referaterne fra Grundejerforeningen Solbakkens bestyrelsesmøder, har der på min foranledning forgæves været forsøgt med en løsning. Det er først nu - ca. 1 år efter leveringen af de første 5 beholdere - at der ageres fra de 5 berørte huse på Dødningebakken. Desværre tilsyneladende med en løsning med de nu 10 beholdere på nuværende placering. Det finder jeg fuldstændigt urimeligt, og jeg kan ikke acceptere det!

Jeg blev bekendt med de 5 sommerhuses planer da jeg den 19/1-2023 telefonisk talte med ejeren af det nybyggede hus på Dødningebakken - Søren Thulstrup. Efter en ikke konstruktiv samtale, måtte jeg konstatere/gætte mig til, at de 5 ejere i december 2022 havde besluttet at opføre en sikring/skjul til de 10 affaldsbeholdere på nuværende placering på fællesareal, og meget tæt på skel til min ejendom. Ifølge Niels Thulstrup udsagn er det Frederikshavn Kommune der har bestemt placeringen. Ifølge de tidligere nævnte referater fra Grundejerforeningen Solbakkens bestyrelsesmøder, kan der være en mulighed for placering af affaldsbeholderne ved den enkelte ejendom.

Jeg håber at Bestyrelsen vil behandle sagen hurtigt med henblik på en for alle parter rimelig og lovlig løsning - måske med henblik på Naturbeskyttelseslovens paragraf 3.

Med venlig hilsen Thorkild Christensen”

*Drøftelse og konklusion:* Bestyrelsen har tidligere haft dialog med formanden for Dødningebakkens grundejerforening om problemstilling med samling af affald tæt på GF Solbakkens område, idet væltede containere betød, at affald blev spredt ind i vores område. Efterfølgende har 5 grundejere på Dødningebakken i dialog med deres grundejerforening og Forsyningen etableret en fælles renovations skjuler på GF Dødningebakkens fællesareal med plads til 10 containere.

Problemstillingen med spredning af affald, bør således være løst. Hvorvidt Thorkild Christensen, S57 føler sig generet af den fælles renovations skjuler og hvorvidt den er placeret lovligt er imidlertid udenfor vores bestyrelses myndighedsområde. Vi anbefaler Thorkild Christensen at fastslå om renovations skjuleringen er placeret lovligt, dvs. med en afstand på minimum 2,5 meter til hans matrikel. Hvis afstanden er mindre kræver det samtykke fra Thorkild Christensen, og han kan derfor indgive klage til grundejerne og GF Dødningebakken, alternativt Frederikshavn Kommune, såfremt der ikke findes løsning mellem de involverede parter.

#### **4f) Serviceniveau ved medlemshenvendelser**

*Sagsfremstilling:* Der er i årets løb kommet en del henvendelser til bestyrelsen fra medlemmerne. Det er en vigtig opgave for os at servicere vores medlemmer, men det er også nødvendigt at begrænse mødeaktiviteten.

*Konklusion:* Vi drøftede serviceniveau, og fastholder den praksis, at hvis indholdet af en henvendelse er af en sådan art, at det kræver en hurtig reaktion fra bestyrelsen, skal det ikke vente til næste planlagte bestyrelsesmøde, men behandles virtuelt på enten mail, telefon eller videomøde. Henvendelser, der er af en sådan art, at de ikke kræver omgående handling, vil blive behandlet på førstkommende ordinære bestyrelsesmøde.

#### **5. Planlægning af arbejdsdag i fællesarealerne, Skærtorsdag den 6. april 2023**

*Sagsfremstilling:* Planlægning af arbejdsopgaver og forplejning samt rollefordeling i bestyrelsen.

*Konklusion:* Der aftales flg. arbejdsopgaver bliver 1) fylde grus i huller i vejene, rydde fællesareal øst til nord for S41-S51 og fællesareal nord for S35-S39 samt, hvis der er tilstrækkelig med kapacitet fjerne hybenroser i udvalgte områder. Deltagere opfordres til at medbringe skovl, rive, trillebør, buskrydder, grensaks / papegøjenæb i det omfang, man har nogle af disse ting.

Der fældes ikke træer i fællesarealerne i foråret, hvorfor der ikke bliver bunker til grenaffald.

Tidspunkt: kl. 9,30-12 – herefter serveres sandwich, øl og vand.

Mødested infoboksen.

Lene udsender invitation. Tilmelding til Bøgh Stisen senest fredag den 2. april på mail

[stisenbogh@gmail.com](mailto:stisenbogh@gmail.com)

#### **6. Planlægning af generalforsamling, Langfredag den 7. april 2023**

*Sagsfremstilling:* Planlægning af tid, sted og opgaver i forbindelse med generalforsamlingen.

Drøftelse af og input til beretning for 2022

*Konklusion:* Generalforsamling planlagt. Invitation udsendes i god tid inden deadline.

#### **7. Eventuelt**

- Hundeefterladenskaber: Der er desværre en del hundeejere, som ikke samler deres hundes efterladenskaber op. Dette til stor gene for alle, som færdes i området. Det gælder både mennesker, som får lort i sko og støvler, men det er også problematisk for andre hunde, fordi nogle hunde har for vane at æde hundelort. Derfor skal al lort fjernes, også selvom den ligger 'et par meter inde i græsribatten'. Bestyrelsen ønsker ikke at anklage nogen, - men opfordrer på det kraftigste til at alle grundejere samler op efter egen hund og sørger for at informere deres gæster / lejere om, at hundelort skal samles op og tages med til korrekt affaldscontainer. Da der også færdes andre end ejere, vores gæster og lejere med hunde i vores grundejerforenings område, har bestyrelsen besluttet at opsætte piktogramskilte ved indgang til området med relevant information, - "Hund i snor og lort i pose"! Derudover opfordrer vi til at lade en venlig bemærkning falde, hvis man ser en hundeejer, som ikke samler op 😊