

Grundejerforeningen Solbakken

Bestyrelsesmøde torsdag den 29.06.23

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

REFERAT

1. Opfølgning fra bestyrelsesmøde 18. februar 2023

1a) Grøfter

Anette Løkken orienterede:

Erik B Nielsen har udarbejdet et dokument med information om grøfter og sø. Bestyrelsen takker for hans store arbejde med at samle og dele sin viden på området. Dokumentet uploades til hjemmesiden under fanen 'Grøfter'.

Det aftales, at bestyrelsen besigtiger området omkring pilesøen fredag 30.06.23 kl. 14 med henblik på at vurdere behov for oprensning af det område, som Aagaard ikke kunne tilgå i efterår 2022.

Der har ikke været problemer med grøfter siden seneste møde.

Rabatter og grøfter slås i september 2023.

1b) Økonomi

Karsten Søndergaard orienterede om, at økonomien ser fornuftig ud, idet vi i første halvdel af 2023 ligger ca. 12.000 kr. under udgiftsniveauet for samme periode sidste år.

13 grundejere mangler dags dato at betale kontingent for 2023. Det aftales, at kassereren på mandag den 03.07.23 sender rykkere til dem, som er i restance. Jf. vedtægternes § 6 opkræves rykkergebyr på 20 %, svarende til 140 kr.

1c) Veje og fællesarealer

Bøgh Stisen orienterede om, at vejen generelt er i god stand. Dog er der i forbindelse med det store regnskyl i sidste uge kommet enkelte huller, som skal fyldes op. Såfremt det bliver nødvendigt, kan vejen slæbes i løbet af sommeren.

Ole Vindfeld, S9 har tilbudt løbende at lappe huller ved Solbakken første stykke, hvor der ret hurtigt kommer huller efter regnskyl. I den forbindelse aftales, at vi fredag 30.06.23 kører det grus, som ligger på Solbakken ud for D24 til indkørslen til Solbakken.

Status på de træer, der blev plantet i efteråret 2022: En del af de nyplantede lærketræer er blevet gul-brune. Vi må vente og se, hvor mange af træerne, som der har overlevet den tørre periode.

Stillingtagen til genplantning af betonrør på Dødningebakken ud for D18, hvor beplantning er gået ud: Det aftales, at rense røret og plante et træ i efteråret.

Nedgang til stranden: Klitfogeden har i forsommeren gjort et stort arbejde med at beplante klitten for at holde på sandet og forhindre yderligere erodering af den. Klitfogeden foreslog, at grundejerforeningen sørger for at lukke den uautoriserede sti rundt om klitten med grene med henblik på at beskytte klitten.

Vi aftalte, at lægge grene på den uautoriserede sti fredag den 30.06.23.

Desværre er opstået en stor kløft i klitten ved opgangen fra stranden til solbakken. Kløften er kommet i forbindelse med, at nogen i løbet af 2022 tilsyneladende har gravet hul i tørvelaget, - sandsynligvis for at gøre det lettere at komme op over kanten.

Det indskræpes, at der ikke må graves i klitten, og at der ikke må trædes nye stier.

Stillingtagen til fælles arbejdsdag i efteråret 2023: Det vurderes ikke at være behov fælles arbejdsdag. Vi aftaler, at i det omfang, der er mindre opgaver, som bør løses i efteråret, aftaler vi med nogle af de grundejere, som har givet udtryk for, at de gerne vil hjælpe.

1d) Grønne kasser og containerpladsen på Dødningebakken

Judith Paludan-Müller informerede. Der er 3 typer grønne kasser placeret langs Solbakken, nemlig

- a) elforsyning, som fortsat er i brug. Kan ikke fjernes.
- b) TDC. Så længe der er medlemmer som har fastnet telefon, kan de ikke fjernes. Det aftales, at Lene Langer skriver til medlemmerne med henblik på at undersøge, om der stadig er grundejere, som har fastnet telefon.
- c) tidligere fælles antenne anlæg, som ikke længere anvendes. Der tages stilling til, om disse skal fjernes. I den forbindelse indhenter Judith Paludan-Müller tilbud med henblik på beslutningsforslag til generalforsamling.
- d) Placering af den fælles containerplads / renovationsskjuler på den øvre del af Dødningebakken. Ejer af Solbakken 57 har med assistance fra landmåler dokumenteret, at renovationsskjuleren er placeret med et hjørne ca. 20 cm inde på Solbakken 57's matrikel, og ca. 1/3 af renovationsskjuleren placeret på GF Solbakkens fællesareal. Judith Paludan-Müller har været i dialog med både formanden for GF Dødningebakken og repræsentant / initiativtager blandt de involverede grundejere på Dødningebakken. De har lovet at fjerne den fra GF Solbakkens og S57's matrikler, men det er desværre ikke sket endnu. På dagens bestyrelsesmøde kom Karen Nørgaard, Dødningebakken 49 B, uventet forbi, idet hun ønskede at drøfte netop denne problemstilling med vores formand Judith Paludan-Müller.

Vi inviterede Karen Nørgaard til at drøfte sagen. Karen oplyste, at det er de 5 grundejeres ønske at renovationsskjuleren beholder nuværende placering, alternativt ønsker man at flytte den mindst muligt. Man ser gerne at S57 og GF Solbakken accepterer den nuværende placering, idet man ikke mener, at den er til gene, og man mener, at overskridelsen på privat grundejers matrikel er minimal. Fra GF Solbakkens bestyrelse henstilles, at renovationsskjuleren flyttes fra S57 og GF Solbakkens matrikel. Vi foreslog alternative placeringer på GF Dødningebakkens matrikel. Dette er man ikke interesseret i. Karen Nørgaard oplyste i den forbindelse, at de overvejer at parallelforskyde renovationsskjuleren, således at den netop kommer til at stå på GF Dødningebakkens areal. Vi opfordrede til, at man i så fald sikrer, at hele renovationsskjuler placeres på GF Dødningebakkens ejendom.

Det aftales, at Judith Paludan-Müller taler med Thorkild Kristensen, S57, om sagen og melder tilbage til Karen Nørgaard.

2. Henvendelse vedr. dimensioneringspraksis

Sagsfremstilling: Den 3. marts modtog bestyrelsen henvendelse fra Otto Langhoff, S48 vedr. dimensioneringspraksis. Mailkorrespondance i sin helhed fremgår af bilag 1.

Drøftelse og konklusion: Henvendelsen indeholder spørgsmål og udsagn, som bestyrelsen drøftede, og besvarer hhv. kommenterer således

- *"Hvor kan man læse om "dimensioneringspraksis" for regnvandssystemer. Er der tale om en lov, eller er det ikke fastlagt præcist. Gælder denne dimensioneringspraksis oversvømmelse af private matrikler? Gælder den oversvømmelse af huse på private matrikler?"*

Svar:

Hvordan afløbssystemer skal fungere, når det regner, er ikke bestemt ved lovgivning, men Spildevandskomiteens skrifter danner grundlag for fælles dansk praksis i forhold til oversvømmelser på offentlige og private matrikler. Til dimensionering af regnvandssystemer anvender de danske forsyninger anbefalinger fra Spildevandskomiteens Skrift nr. 27 "Funktionspraksis for afløbssystemer under regn". Heri er beskrevet en tilladelig gentagelsesperiode ved opstuvning til terræn (oversvømmelse) for regnvandssystemer max. hvert 5. år (og ikke hvert 10. år som angivet i referat af 18.02.2023).

- *"Grunden til, at der ikke kom oversvømmelse i januar i år, var også, at grundvandet ikke stod højt i forvejen - i modsætning til vinteren 20/21, hvor der var faldet store mængder regn i en lang periode."*

Kommentar:

Årsag til oversvømmelse primo 2020 var, at der blev ledt ekstra meget vand ned til udløbet i vinteren 2019/20 fordi der havde været en opstuvning i grøfterne. Den "forhindring" der forårsagede opstuvningen var Aagaard ude at grave op i december 2019. Dette bevirkede at der efterfølgende blev ledt ekstra meget vand ned til udløbet; både det vand der var i grøfterne, men også al det vand der var stuvet op i jordlaget. Dette er tidligere beskrevet i referat af 21.10.22. I 2022 blev grøfterne blevet gravet op tidligt på efteråret og grundvandet er dermed blevet afledt kontinuerligt med lavere grundvandsstand til følge.

- *"Det kræver jo ikke et bestyrelsesmøde at svare min mail. Der er blot tale om at Judith uddyber sit svar."*

Kommentar:

Der gøres opmærksom på, at det svar der henvises til, ikke er givet af et enkelt bestyrelsesmedlem, men af den samlede bestyrelse. Med hensyn til svartider godkendte Generalforsamlingen den 7. april 2023 bestyrelsens beretning, hvor det fremgår, at det forventede serviceniveau for medlemmer er fastsat således, at henvendelser, som har karakter af at være akutte og henvendelser, hvor det vil være hensigtsmæssigt at tage stilling til hurtigt, behandles mellem møderne, hvorimod henvendelser, som ikke er hastesager, som udgangspunkt behandles på førstkomende ordinære bestyrelsesmøde.

3. Henvendelse vedr. grøfter

Sagsfremstilling: Den 14. april modtog bestyrelsen flg. henvendelse fra Otto Langhoff, S48 vedr. grøfter. Mailkorrespondance i sin helhed fremgår af bilag 2.

Drøftelse og konklusion: Henvendelsen indeholder spørgsmål og udsagn, som bestyrelsen drøftede, og besvarer hhv. kommenterer således

- *"Grøfterne er anlagt for at fjerne regnvand og højtstående grundvand fra området ved de røde huse. Grøftevandet bliver således ført væk i lange perioder året rundt til glæde for beboerne i de røde huse."*

Kommentar:

På GF Solbakkens hjemmeside under fanen "Grøfter" ligger et dokument udarbejdet af Erik Nielsen, S47, der bl.a. beskriver historikken for grøfterne. Dokumentet indeholder oplysninger om at grøfterne også er anlagt for at afdræne det lavtliggende område ved S42

og S44. Heri fremgår bl.a. "Vores grøfter på Solbakken og deres oprindelse. I forbindelse med udstykningen af Solbakken blev grøfterne anlagt i 1978-79 hvor grøften sluttede ved det vi i dag kalder Pilesøen. Det viste sig hurtigt i årene 1980 og 1981, at dræning også var nødvendig for området ud for S. 42 og S. 44, hvor der var store problemer med overfladevand. Området ligger meget lavt og der støder et stort, åbent og fladt, fredet hedeareal til /fra øst. Derfor blev der igangsat et større anlægsprojekt i februar og marts 1982, hvor der blev anlagt en åben grøft fra Pilesøen, som går videre i skellet langs det fredede hedeareal mod øst og lagt videre i 200 meter betonrør gennem en klit til udløb i en lavning/sø."

Disse oplysninger verificeres i referater af generalforsamlinger fra 1981 og 1982 samt bekræftet af to daværende bestyrelsesmedlemmer, hvoraf den ene var formand.

- *"Når grøftevandet en sjælden gang giver væsentlige problemer ved husene for enden af vores stikvej (S42 og S44), må grundejerforeningen påtage sig ansvar for det. Grundejerforeningen skal selvfølgelig ikke gå ind på den enkelte matrikel, men skal sørge for, at vandstanden i grøften bliver holdt rimeligt nede"*

Kommentar:

Grøfteudvalget har foretaget måling og dokumenteret koter i grøfterne. Gravning af grøfter i efterår 2022 - og fremtidige rensninger - foretages med udgangspunkt i disse opmålinger. Det betyder, at grøftevand kontinuerligt flyder gennem systemet til søen, hvor det nedsiver. Eventuel afværgelse af oversvømmelse på egen matrikel er den enkelte grundejers ansvar, uanset om det kommer fra opstigende grundvand, overfladevand eller nærliggende vandløb i forbindelse med en ekstremhændelse.

- *"Husk at grundejerforeningen igennem årene har brugt mange penge på at fjerne overskydende træ fra fællesarealerne. Grundejerforeningen bør således også fjerne overskydende vand fra grøften. Alternativt forhindre at det opstår."*

Kommentar:

Det fremgår af foreningens vedtægter § 12 at "Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg." Det indebærer, at det er bestyrelsens ansvar at sørge for vedligeholdelse af veje, grøfter og fællesarealer, herunder også beplantningen i fællesarealer. For grøfternes vedkommende er bl.a. nedsat et grøfteudvalg, som har iværksat kontinuerlig vedligeholdelse af grøfteanlæg med henblik på så vidt muligt at forebygge problemer med højtstående vand i grøfterne.

- *Husk at grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende parceller. (§3)*

Kommentar:

Der er undladt et enkelt, men vigtigt ord, nemlig 'fælles', hvorved vedtægten fejltolkes! Korrekt citeret fremgår af § 3, at "Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige **fælles** interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende parceller."

Det er således grundejerforeningens opgave overordnet at sørge for driften af fælles anlæg, bl.a. grøfterne, mens det er den enkelte grundejers ansvar at sørge for vedligehold af egen

matrikel. Dette gælder eksempelvis ved ekstremhændelser med langvarig regn, opstigende grundvand eller overløb fra nærliggende vandløb.

- *”Lene Lange anførte ved generalforsamlingen, at man inden huskøb bør sikre sig blandt andet, at grundvandet ikke står for højt på grunden. Det har vi gjort på vores stikvej, og dér står grundvandet dybt. Se for eksempel på kampmiljoportal.dk/grundvand ! Så hvad siger du til det Lene?”*

Svar:

Af referat fra generalforsamlingen citeres Lene Lange således ”Det bør ikke komme bag på nogen, at grunde og bebyggelse i lavninger og i våde områder udgør en større risiko for oversvømmelse i forbindelse med ekstrem nedbør eller forhøjet grundvand. Man kan eksempelvis på www.dingeo.dk finde oplysninger om risikovurdering for alle matrikler.”

På Dingo fremgår risikovurderinger for oversvømmelse ved hhv. ekstrem regn, grundvand, vandløbsoversvømmelse og havvand.

- *”Forslaget om en dykpumpe (red. på den enkelte matrikel). Det kræver nok en betydelig kapacitet. Men grundejerforeningen kan jo prøve at stille en op i grøften! Hvis grundejerforeningen ikke kan klare at pumpe grøftevandet i grøften væk, bliver det nok også et stort problem for de enkelte matrikler, når man tænker på, hvor meget grøftevand, der bliver tilført området i de mest belastede perioder.”*

Kommentar:

En dykpumpe (f.eks. i en brøndring) ved det enkelte hus vil kun skulle sænke vandspejlsniveauet lokalt ved soklen. Dykpumpen skal blot i en kort periode pumpe mere vand væk end det der strømmer gennem jordlagene fra det omkringliggende terræn. Dette kræver ikke en betydelig kapacitet, men er en kendt og meget udbredt løsning for grundejere der har problemer med oversvømmelse i perioder.

Konklusion:

Emnet vedr. risiko for forekomst af oversvømmelse i det lave område i forbindelse med en ekstrem situation er blevet grundigt behandlet, bl.a. på bestyrelsesmøder den 21.10.22 og 18.02.23 samt i svar på henvendelser fra medlemmer.

Emnet anses hermed for fuldt belyst, og bestyrelsen besvarer herefter kun henvendelser desangående, såfremt der fremkommer væsentlige, nye oplysninger til sagen.

4. Planlægning af tømning af septiktanke

Sagsfremstilling: Flere grundejere har spurgt, om det er muligt at få tømt septiktanke senere på foråret, da nogle husejere ikke benytter sommerhus i løbet af vinter og tidlig forår, og derfor ikke har mulighed for at grave dæksel fri til tømning i februar.

Konklusion: En tidligere bestyrelse har haft rettet henvendelse til Frederikshavn Kommune for at forhøre om mulighed for tømning efter påske af hensyn til husejerne. Dette var imidlertid ikke muligt af hensyn til leverandørens planlægning af tømninger i kommunen. For langt de fleste huse skal septiktanken tømmes hvert andet år, og tømning foretages i ulige år.

Bestyrelsen anbefaler derfor, at man sørger for at grave dækslet fri samtidig med, at huset lukkes ned for vinteren i lige årstal.

5. Brandfare grundet langvarig tørke

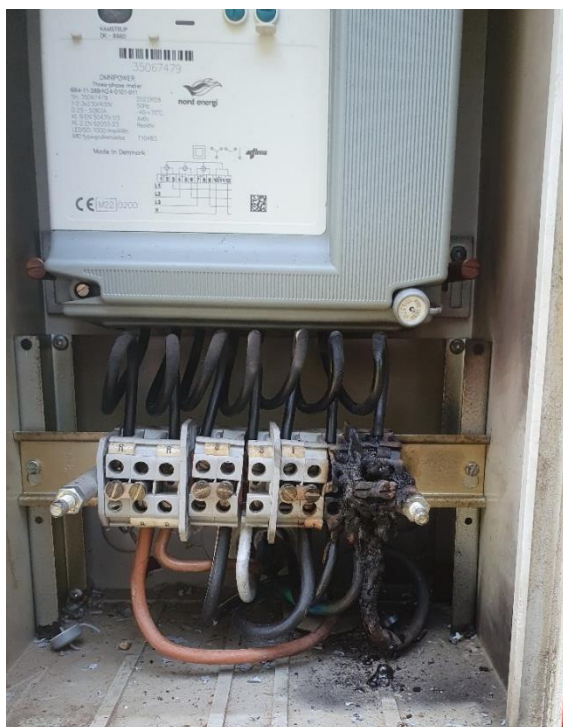
Sagsfremstilling: Som bekendt har det sene forår og den tidlige sommer været ekstremt tørt. Der har været hændelser med naturbrande på Skagen Odde. I forbindelse med Skt. Hans udstedte Frederikshavn Kommune afbrændingsforbud.

Drøftelse og konklusion: Bestyrelsen minder om, at der er opsat 2 branddaskere på bagsiden af Info-boksen, hvis uheldet skulle være ude. Mange huse har forholdsvis lang afstand til Info-boksen, og en brand *kan* nå at udvikle sig kritisk, inden man får at få hentet branddaskerne. Derfor opfordres til, at hver enkelt husejer overvejer, om det vil være hensigtsmæssigt at anskaffe egen branddasker. Det kan oplyses, at flere husejere allerede har indkøbt branddasker.

I øvrigt er observeret en stigende tendens til, at der smides cigaret skod på grusvejene. Alle opfordres til at undgå dette, herunder sikre at deres gæster er orienteret om, at der ikke må smides skod – eller andet affald i øvrigt – i naturen.

6. Eltavler

Sagsfremstilling: Karsten Søndergaard orienterede om, at han forrige lørdag måtte rekvirere brandvæsenet pga. mistanke om begyndende brand i målerskabet i sit sommerhus, S17. Den endelige årsag bliver nok aldrig fundet, men både brandfolk og tilkaldt elektriker er fremkommet med to teorier. Enten en løs forbindelse i "0-lederen" eller kortslutning pga. saltaflejringer hidrørende fra det fugtige klima på disse kanter Den nu over 40 år gamle 'samleskinne' er nu udskiftet med en mere tidssvarende model.



Drøftelse og konklusion: Grundejere opfordres til at vurdere, om der er behov for opdatering af målerskab.

7. Skiltning vedr. hund

Sagsfremstilling: Stillingtagen til placering af de to skilte om 'hund i snor og hundelort i pose'

Konklusion: Placering aftalt. Sættes op i morgen den 30.06.23.

8. Eventuelt

Judith Paludan-Müller orienterede om, at GF Dødningebakken afholder generalforsamling den 17. juli. Vi plejer at blive inviteret til at deltage. Det aftales, at Lene Lange repræsenterer GF Solbakken i den forbindelse.

9. Næste møde

Afholdes lørdag den 21. oktober 2023 kl. 10.00 hos Lene Lange.

BILAG 1.

Korrespondance med Otto Langhoff, S48 vedr. dimensioneringspraksis

Den 3. marts modtog bestyrelsen flg. henvendelse:

"Kære Judith og bestyrelse GF Solbakken. Du henviser til en "dimensioneringspraksis" for regnvandssystemer. Hvor kan man læse om det? Er der tale om en lov, eller er det ikke fastlagt præcist. Gælder denne dimensioneringspraksis oversvømmelse af private matrikler? Gælder den oversvømmelse af huse på private matrikler? Det er fint at grøfterne bliver passet godt. Men grunden til, at der ikke kom oversvømmelse i januar i år, var også, at grundvandet ikke stod højt i forvejen - i modsætning til vinteren 20/21, hvor der var faldet store mængder regn i en lang periode. Venlig hilsen Otto Langhoff S48"

Den 4. marts svarede bestyrelsen således:

"Kære Otto. Hermed bekræftes, at bestyrelsen har modtaget din henvendelse. Vi behandler sagen på næste ordinære bestyrelsesmøde, og du kan forvente svar derefter. Dato for næste ordinære møde vil blive fastsat efter generalforsamlingen, som afholdes den 07.04.23. Med venlig hilsen, på vegne af bestyrelsen for GF Solbakken, Lene Lange, Sekretær"

Den 15. marts skrev Otto Langhoff, S48 således:

"Kære Judith og bestyrelse GFSolbakken. Jeg sendte en mail til dig den 3. marts, og jeg formoder, at du ikke har modtaget den, da du ikke har svaret. Derfor prøver jeg igen. Venlig hilsen, Otto Langhoff S48"

Den 15. marts svarede bestyrelsen således:

"Kære Otto. Som svar på din mail til Judith og bestyrelsen i GF Solbakken, som vi har modtaget i dag kl. 12.35, kan jeg oplyse, at jeg svarede dig på vegne af den samlede bestyrelse den 4. marts, altså dagen efter vi modtog din henvendelse. Se venligst dokumentation herunder. Med venlig hilsen, på vegne af bestyrelsen, Lene Lange, sekretær."

Den 15. marts skrev Otto Langhoff:

"Kære Lene. Jeg kan oplyse at din svarmail ikke er i min indbakke, min spam box eller min kasse med slettede mails. Men lige meget, jeg synes godt at Judith kan give en uddybning af sit svar, som jo ikke rigtig fortæller, hvor man finder den angivne "dimensioneringspraksis", og kan læse om tolkning af denne. Om det er en lovbestemmelse, eller blot noget nogle "kloge hoveder" har fundet på. Det kræver jo ikke et bestyrelsesmøde at svare min mail. Der er blot tale om at Judith uddyber sit svar. Venlig hilsen, Otto Langhoff"

BILAG 2.

Korrespondance med Otto Langhoff, S48 vedr. grøfter

Den 14. april modtog bestyrelsen flg. henvendelse:

"Til bestyrelsen for Grundejerforeningen Solbakken. Jeg skal bede bestyrelsen erindre min mail fra den 3. marts i år: "Du henviser til en "dimensioneringspraksis" for regnvandssystemer. Hvor kan man læse om det ? Er der tale om en lov, eller er det ikke fastlagt præcist ? Gælder denne dimensioneringspraksis oversvømmelse af private matrikler? Gælder den oversvømmelse af huse på private matrikler."

Husk at grøfterne er anlagt for at fjerne regnvand og højtstående grundvand fra området ved de røde huse. Grøftevandet bliver således ført væk i lange perioder året rundt til glæde for beboerne i de røde huse. Det er rigtig fint, så længe det ikke giver problemer, men når grøftevandet en sjælden gang giver væsentlige problemer ved husene for enden af vores stikvej (S42 og S44), må grundejerforeningen påtage sig ansvar for det. Grundejerforeningen skal selvfølgelig ikke gå ind på den enkelte matrikel, men skal sørge for, at vandstanden i grøften bliver holdt rimeligt nede.

Husk at grundejerforeningen igennem årene har brugt mange penge på at fjerne overskydende træ fra fællesarealerne. Grundejerforeningen bør således også fjerne overskydende vand fra grøften. Alternativt forhindre at det opstår.

Husk at grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende parceller. (§3)

Lene Lange anførte ved generalforsamlingen, at man inden huskøb bør sikre sig blandt andet, at grundvandet ikke står for højt på grunden. Det har vi gjort på vores stikvej, og dér står grundvandet dybt. Se for eksempel på kampmiljoportal.dk/grundvand ! Så hvad siger du til det Lene?

Til gengæld belyser kortet med grundvandstanden jo netop, hvorfor nogle af matriklerne ved de røde huse har fået pålæg om at etablere nedslivningsanlæg. Det er selvfølgelig ærgerligt for disse. Men det er et helt andet problem end grøftevand, der fra de røde huse føres ned forbi vores stikvej. Forslaget om en dykpumpe. Det kræver nok en betydelig kapacitet. Men grundejerforeningen kan jo prøve at stille en op i grøften! Hvis grundejerforeningen ikke kan klare at pumpe grøftevandet i grøften væk, bliver det nok også et stort problem for de enkelte matrikler, når man tænker på, hvor meget grøftevand, der bliver tilført området i de mest belastede perioder. Venlig hilsen, Otto Langhoff S48"

Den 14. april svarede bestyrelsen således:

"Kære Otto. Vi meddelte dig pr. mail den 4. marts 2023, at du kan forvente svar efter næste ordinære bestyrelsesmøde. Måtte du være i tvivl, er svarmailen af 4. marts indsat herunder. Det fremgår af referat af ekstraordinært bestyrelsesmøde den 7. april 2023, at der forventeligt afholdes bestyrelsesmøde i uge 26.

Med venlig hilsen, på vegne af bestyrelsen for GF Solbakken
Lene Lange, sekretær"