

Referat Generalforsamlingen

fredag den 13 april 1990

Hotel Inger, Hulsig.

Formanden bød velkommen.

Beklager at mødet måtte flyttes, men glad for at Inger igen kan have os, selv med så kort varsel.

Speciel velkomst til nye medlemmer.

Mødet flyttet til fredag istedet for lørdag efter ønske fra mange medlemmer.

Dirigent: Willy Grube Mikkelsen stillet i forslag og valgt.

Dirigenten kontrollerer at formalia er i orden.

agsordenen:

Bestyrelsens beretning v. formanden, Niels Peter Madsen.

Afholdt 2 best.møder siden sidste gf. (generalforsamling) det ene af disse et maraton møde, hvor bestyrelsen var hele området igennem, til fods.

Andet møde kortere møde.

Ingen telefonmøder, idet vi finder dem for dyre.

Indbrud: Ingen siden sidste gf.

Vintervejen: Vejen er lukket og åbnes igen ca. 1.nov.

Antennen: Ingen større problemer siden sidste gf. det har dog været nødvendigt at rette antennerne til.

Ang. forsikring af antenneanlægget. Det vil koste ca. 14 - 1600 kr. at forsikre selve antennen.

Det vil koste ca. 5000 kr at forsikre hele anlægget, begge dele årligt. derudover er der en selvrisiko på 5000 kr.

Bestyrelsen enige om at vi fortsat ikke forsikrer anlægget.

Vejen: De lavede "bump" fungerer. Best. opfordrer dog stadig alle til at køre forsigtigt (max 30 km.t.) af hensyn til børn, dyr og støv.

Telefon: Har nu fungeret i snart et år. Problem i højsæsonen at kassen skal tømmes hver uge, form. kørt 7 - 800 km. bare for at tømme den, vi finder en anden løsning til sommer.

Telefonen har givet ca. 4000 kr. i overskud, de første 7 mdr.

Best. enige om at vi fortsat ikke vil udlevere nøgler til huset så det kan låses. Bange for at det at der er låst kan virke inspirerende på evt. tyve. Hidtil har der ikke været problemer med det ulåste hus, og vi tømmer kassen ofte så der aldrig er ret mange penge at stjæle/miste.

Forsikring på telefon, det er der ingen selskab der laver.

Postkasseanlægget: Folk opfordres stadig til at tømme deres postkasser, også om vinteren, idet de overfyldte kasser ødelægger kasserne.

Har man fået sine nøgler væk, må man selv sørge for at få den gamle cylinder boret ud og sat en ny i, for egen regning.

Brændeovne: Gælder de der fra starten har købt deres hus med brændeovn.

Der er problemer med at ovnene nogle steder står for tæt på trævæg.

Afstanden skal være. Fra væg uden varmeskjold: 50 cm.

Fra væg med " : 30 cm.

Hvis der er nogle der har problemer med disse mål kan det være en sag vi må tage op med Boligfonden Bikuben.

De der selv senere har fået sat ovne ind, står selv med ansvaret.

Skovrydning: Best. meget ked af den rydningssag vi har haft i det forløbne år. Har talt med Skagen Kommune mange gange (vi mener de er vores arbejdsgiver i denne sag) Kommunen har været ude og se på sagen 2 gange, den ene gang talt med den nye ejer.

Der er på grunden plantet en del meget små fyrretræer og nogle enkelte større træer. Det mener bestyrelsen slet ikke erstatter de mange store træer der er fældet.

Desuden ser vi også det nu, som vi frygtede, at de næste træer i skovbrynet er begyndt at vælte.

Hvis vi skal videre i sagen skal der en politianmeldelse til, og det er vi bestemt meget kede af. Vi håber nu på at det skete ikke vil gentage sig et andet sted.

Fældning i læhegnet, på fællesarealet, mod Kandestedvejen:

Der er klaget over at der er fældet mange træer i dette bælte, samt toppen er savet af rigtig mange fyrretræer.

Dette kan naturligvis ikke accepteres.

Der kan kun fældes træer i vore områder når det er den til enhver tid siddende best. der har besluttet dette.

Samtidig er det set at lejer/ejer har hentet sit juletræ i fælles beplantningen. Dette kan naturligvis heller ikke accepteres.

Læhegnet langs Solbakken: Udgåede og helt visne træer vil i nærmeste fremtid blive fjernet, og der vil blive genplantet.

Sti til stranden: Mange klager fra Solb. 79 og 85 overfolk der går tværs over deres parceller.

Det skal som hovedregel bemærkes at det ikke er forbudt at gå over en parcel. Men best. opfordrer dog stadig folk til at undgå dette og vise hensyn.

Og det sidste er netop det mange ønsker, men det har været svært at se hvor man må gå uden at genere andre.

Dette har resulteret i at best. har bestilt 5 nye skilte (6500 kr.) og sat dem op.

Det ene skilt er sat op ude i forlængelse af de 2 skilte edr tidl. stod for enden af Solbakken v. nr. 85.

De fire andre er sat op ved vejen ned til nr. 77 - 83. og så opover Solnedgangsbakken, hvor der hele tiden har været mulighed for at gå, det har bare været svært at se hvor man måtte gå. Derfor er der også idag lavet en sti over parcellen Solb. 77. Vi håber nu at folk vil følge skiltene så vi undgår disse stier ind over parcellerne.

Klitdæmpning: Den hårde vinter har været hård ved vore klitter flere steder, specielt Solnedgangskl. Skagen kommune vil ikke lave den gang, så vi må selv lave/betale dette.

Bestyrelsen er startet op med en dæmpning.

Solnedgangsbakken vil på vestsiden blive fyldt helt op med store 100 kg. tunge baller (ses ikke fra husene)

Hotelprojectet: Første plan om at opføre et feriecenter med stort vandland er heldigvis forkastet.

Nuværende project ser helt fornuftigt ud efter best. mening.

Det består af 50 mindre huse med 50 lejligheder beregnet på ca.

4 pers. (der må max være 200 sengepladser) Hver lejlighed er på ca. 50 - 60 m².

Der skal bygges en centerbygning med svømmehal. der skal laves 2 tennisbaner, et amfiteater, bålplads og lign.

Bilerne skal parkere op mod Kandebakkevej så de ikke ses så meget.

Centret er et privat foretagende der håber på billige lån fra ferie-fonden.

Kandehus skal efter planen jævnes med jorden. dette område bliver så fællesareal.

Hvis dette ikke sker skal der laves 5 luksusommerhuse på grunden, og feriecentret får så kun 150 sengepladser.

Kloakering: Når feriecentret skal bygges skal området kloakeres.

Dette kan medføre at kommunen forlanger en kloakering af Solbakken.

Det fremgår også af vore vedtægter at de kan forlange dette.

Pris pr. parc. ca. 50.000 kr.

Bestyrelsen vil arbejde på at undersøge dette yderligere, evt helt undgå en kloakering. Det sidste tror vi dog ikke på.

Farver på husene: Vore medl. opfordres stadig til at bruge de farver

på deres huse der er bestemt for de enkelte områder. De der har

andre farver på husene bedes rette dem næste gang huset skal males.

Andre grundejerfor. farver. Her er der med møje og besvær fundet frem til at de må bruge lidt andre farver end vi må, dog kun på mindre områder fx. døre og vinduer.

Medlemslisten: Best. inde på om det er nødvendigt at udsende listen, Bliver den brugt? Der skal hvert år kopieres flere tusinde stk. papir for at udsende alt. Hidtil har vi ikke betalt for dette, men "lånt" os frem til kopieringen. Pris pr. kopi ca. 1 kr. hvis vi skal betale, så der er penge at spare.

Tak til Foss Michelsen for at han vil være behjælpelig med at revidere listen og lave Labels, dette også gratis.

Kommentarer til beretningen.

Roser: Foss Michelsen roser best. for veludført arbejde og beretning.

Medlemslisten: Foss Michelsen tilbyder at kopiere listen gratis til alle medlemmer hvis den fortsat ønskes.

Konkl. dette ønske vil alle gerne tage imod.

Brændeovne: Hugo Pedersen vil gerne være koordinator for dem der har probl. med afstanden til væg fra deres brændeovne.

Adr. Slotsdalen 35, 2980 Kokkedal. tlf:42861283

Feriecentret: enkelte ville vide at det nu planlagte center også er kaseret.

Det mener best. bestemt ikke, det sidste vi har hørt at det skal endelig vedtages her sidst i april mdr.

Kloakering: Mange bekymrede over at hele området skal graves op, samt der skal betales ca. 50.000 kr.

Best. bedt om at se på om kloakering kan undgås, om forholdsvis fordeling af udgifterne, omman kan vælge at betale kontant eller over fx. 10 år eller mere.

Enkelt nyt medlem kunne berette at han på det nærmeste havde fået at vide at kloakeringen er en realitet.))

Nye flaskecontainere: Klager over deres placering. Best. enig vil tale med Skagen kommune om sagen.

Postkasseanlægget: Meget svært at udskifte bogstaverne. Best. ingen løsning men vil se på sagen.

Vejen: Forslag om at springe istandsættelsen over i år. Best. har været inde på samme ide. Det kan dog ikke nås i år, da den allerede er lavet. Vi får vores vej gjort meget billigt istand. den undersøgelse vi lavede sidste år viste at andre selskaber skal have op til 3 gange så meget fo arbejdet. Vejen gjort istand 4 gange siden sidste gf.

Flagstang: Er det lovligt at have en sådan? Best. kan ikke se det er

forbudt, men mener stangen skal have samme farve som huset.

Telefonen: Best. vil opsætte en opslagstavle i huset, som medlemmerne så kan bruge til opslag. Vi vil også opsætte en liste med oplysning på tlf.nr. på læge etc.
(dette desværre glemt under beretningen)

Berretningen blev herefter enstemmigt vedtaget.

3. Indkomne forslag. Ingen.

4. Aflæggelse af regnskab, v. kas. Else Curtis.

Kort gennemgang af regnskabet, det kniber stadig for enkelte at betale til tiden, hvilket folk igen opfordres til.

Regnskabet godkendes.

4 a. Kaffe.

5 Forslag til budget. v. Else Curtis.

Kassereren improviserede lidt med tavle og papir.

Laver forslag til budget og oplæg til kontingent 800 kr. som kan vælges at betales over 2 gange eller samlet senest den 30 sept 90.

Hugo Pedersen S. 42 bekymret over at der ikke var sat penge af til grøfterensning, idet han føler sig truet af oversvømmelser ved manglende rensning. Mener ikke vi kan springe over i år, medbringer en redegørelse fra planlægningsfirma der påpeger vigtigheden af at grøften bliver rensset op hvert år, eller vegetation fjernes. Mener vi måske bør have en mand ansat til at holde øje med grøften.

Formanden kunne oplyse at grøften blev rensset op for ca. et år siden. Grøfterne blev rensset så godt op at der næsten hele vejen rundt er ca. 30 cm. fra bunden af grøften op til rørene. Er derfor ikke bekymret over at springe over i år.

H.P. Mener tidspunktet for grøfterensning er forkert, den bør renses op om efteråret. NPM helt enig med H.P.

Angående oversvømmelse er NPM mere bange for det overfladevand eller smeltevand der kommer fra vejen og ender ved nr. 42. mener huset skulle være hævet en halv meter mere da det blev hævet.

Ang. tilstopning af rør. NPM kunne berette at han mange gange havde fjernet siv og lign. der havde tilstoppet rørene. Sidst her før Påske var det yderste rør fuldstændig tilmuret med brædder der var banket ind i klitten og sømmet til.

Vi opfordrer alle til at vi ved fælles hjælp holder et øje med grøfterne og samler eventuelle ting op.

Herefter bliver budget og kontingent vedtaget.

Valg af best.medl. Per Langballe på valg. Bliver genvalgt.

H.P. vil gerne ind i bestyrelsen, og vil gerne vide hvorfor der kun er et best.medl. på valg i år når der er 4 best.medl. + 2 supp. + kasserer.
 Dette også dårligt, men det skyldes at der tidl. er best.medl. der er afgået i utide. Best. er opmærksom på problemet og vil prøve at finde en løsning.

H.P. kunne ikke komme i best. idet P.L. lige var genvalgt.

7. Valg af revisor (Boris Nordmann desværre død)

Erik Overgaard S. 65 i forslag og valgt.

8. Evt.

Købmanden i Hulsig død, forretningen til salg.

Else Curtis overbragte en hilsen til vore medl. og opfordrer samtidig de af vore medlemmer der har nøgler liggende hos købmanden til at afhente dem snarest.

Campingpladsen har nu åben fra Påske til midten af sept. (Råbjerg M)
 De må nu handle med vore medl. også, så der er I nu også velkommen.
 De åbner 11 maj en swimmingpool der også kan benyttes af vore medl. mod at betale ca. 5 kr.

Nogle af vore medl. har problemer med at der trænger vand ind i husene, mener det skyldes en dårlig konstruktion.

H.P. tilbyder hjælp til disse ved at føre deres sag over for Boligfonden Bikuben.

Dirigenten takker herefter for god ro og orden.

Formand takker også derfor. Meddeler at han ønsker at trække sig som formand til næste år, syntes der har været altfor meget arbejde med det.

Ønsker alle en god Påske og sommer samt god hjemtur.

Ref. og formand

Niels Peter Madsen

Niels Peter Madsen.

Dirigent.

Willy Grube Mikkelsen

Willy Grube Mikkelsen.

P.S. En tak til Willy Grube Mikkelsen for et veludført job som sædvanligt.

*Tak for de rosende ord til jf. det lynes altid.
 Er du klar til at tage en ny løn som formand? isafald vil jeg gerne stille en til bestyrelsen, jeg skal nok lave et stykke arbejde
 Niels Peter*

Grundejerforeningen SOLBAKKEN
v/ formanden N. P. Madsen,
Fuglsigvej 32,
9800 Hjørring.

I fortsættelse af referatet af generalforsamlingen den 13/4-90 på hotel Inger, Hulsig, fremsendes nedenstående redegørelse fra Hugo Pedersen i nr. 42.

1. brændeovnens afstand fra brændbart materiale (trævæg).

I henhold til BYGNINGSREGLEMENTET af såvel 1977 som 1985, skal ovne, som ikke er udmuret med ildfaste sten indvendigt, have en afstand fra udvendig side til brændbar væg på mindst 500 mm.

Såfremt ovnen er udmuret indvendigt med ildfaste sten, skal afstanden fra den udvendige side til trævæg være mindst 300 mm.

Samme afstand gælder fra ovnens overside til loft af brændbart materiale.

Såfremt ovnen ikke er udmuret med ildfaste sten indvendigt og afstanden er mindre end 500 mm målt fra den udvendige side til brændbar væg eller loft, skal der anbringes et varmeskjold således som vist på medfølgende skitse.

Nr. 42 har ladet skorstensfejermester Lillelund, Ålbæk 98-489244, udføre brandsyn. Ovnene er udmuret indvendigt med ildfaste sten og holder den krævede afstand til væg og loft. Ovnene er godkendt.

Medlemmerne må selv kontrollere, at ovennævnte krav er overholdt. Hvis dette ikke er tilfældet og ovnene er leveret og opsat af Boligfonden, så skal Boligfonden afholde udgifterne til opsætning af varmeskjold og i så fald skal der reklameres omgående.

Dette påtager Grundejerforeningen sig at gøre kollektivt og i så fald skal der gives besked til Hugo Pedersen, Slotsdalen 35, 2980 Kokkedal.

Såfremt man selv har leveret og opsat ovnen, er man personligt ansvarlig for, at ovennævnte krav er overholdt og følgelig må man selv afholde omkostningerne til ændringer, såfremt kravene ikke er overholdt.

2. Skorstensrørets gennemføring i tag.

Skorstensfejermester Lillelund oplyser, at afstanden fra uisolaret rørør til brændbart materiale (træloft) skal være mindst 30 mm. Såfremt dette ikke er tilfældet, skal der foretages en ændring.

Skorstensfejermesteren anbefaler, at der foretages en udskæring i det brændbare materiale, som skorstensrøret føres igennem, således at afstanden øges til 50 mm. Så er man på den sikre side, udtalte skorstensfejermester Lillelund. Det vil koste ca. kr. 300.- excl. moms.

Grundejerne må selv tage stilling til Lillelunds forslag og selv kontakte ham, da Grundejerforeningen ikke kan påtage sig denne opgave.

3. Udvendig inddækning omkring skorstene på huse med tag af græstørv.

Ovennævnte inddækning er på samtlige huse udført i galvaniseret plade og i de huse, der er udført med tag af græstørv er der konstateret tæringsangreb på den del af inddækningen, som befinder sig under græstørvne. Dette medfører, at der drypper vand ned på ovnen med rustskader til følge.

Der er en fejl, at ovennævnte inddækning er udført i galvaniseret plade. Inddækningen bør udføres af bly på huse med tag af græstørv.

Boligfonden har erkendt sit ansvar overfor Flemming Larsen, Solbakken nr. 22, men boligfonden har begrænset sit ansvar til kr. 1000.- oplyser herr Flemming Larsen. Ændringen har i foråret 1988 kostet kr. 969.- iflg. modtaget faktura.

Grundejerforeningen vil i dette spørgsmål rette henvendelse til Boligfonden Bikuben med krav om, at alle grundejere inden for Grundejerforeningens regi stilles lige.

4. HØM husene

Ejere af ovennævnte type huse har efter generalforsamlingen oplyst, at der er problemer med såvel vestvendte som østvendte vinduer. Slagregn trænger ind i vægkonstruktionerne og da disse ikke er beskyttet med tagpap indvendigt, hvilket de burde være, rådner træværket og der har vist sig svampeangreb enkelte steder.

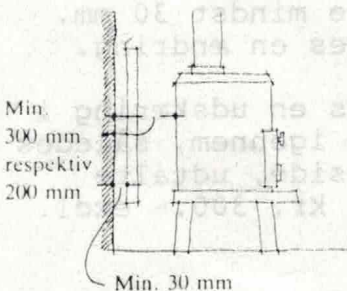
Boligfonden har allerede nægtet at erkende noget ansvar for ovennævnte, så det vil formentlig ikke være let at overbevise Boligfonden om det modsatte.

Man kan enten få foretaget syn-og skøn og på den måde få afklaret byggefejls karakter og omfang (forudsat der er tale om en fejl) eller også kan man anmelde skaden til forsikringsselskabet med angivelse af, at man skønner, der er tale om et svampeangreb og i den forbindelse må man afkræve forsikringsselskabet en bedømmelse konstruktionen og risikoen for svampeangreb. Den første udvej er bekostelig.

I første omgang vil Grundejerforeningen forsøge at overbevise Boligfonden om, at den bør tage sig af opgaven.

Med venlig hilsen

N. P. Madsen.



(9.5.2) Afstanden til brændbart materiale kan nedsattes, hvis der anbringes en såkaldt strålings-skærm bag ildstedet og under forudsætning af, at luften frit kan cirkulere mellem væggen og strålings-skærmen. En strålings-skærm er en plade af ubrændbart materiale som fx jern, stål, aluminium eller kobber.

Grundejerforeningen SOLBAKKEN,
v/ N. P. Madsen,
Fuglsigvej 32,
9800 HJØRRING.

Hjørring den 28/5-1990

TIL ORIENTERING

DIREKTIONEN
Bikubens Boligfond,
Herlev Torv 20,
2730 HERLEV.

Att.: dir. Peter Snabe.

Vedr.: Fritidshusene, Solbakken m. fl. Kandestederne.

Ovennævnte fritidshuse, som i sin tid er opført og solgt af Bikubens Boligfond, har i de senere år givet ret mange ejere problemer af bygningsmæssige årsager.

Det kom særlig stærkt frem på Grundejerforeningens generalforsamling den 13. april 1990 og da vi efterhånden er kommet frem til, at der i visse hustyper er gennemgående fejl, som iflg. medlemmernes og deres rådgiveres opfattelse kan henføres til konstruktionsfejl, har grundejerforeningen indvilliget i på kollektiv basis at optage forhandlinger med bygherren.

Det drejer sig om følgende hustyper:

1. HØM HUSE: mangelfuld inddækning af vinduer forårsager indtrængen af vand ved slagregn og da der ikke er dækket af med tagpap mellem træværk og isolering trænger regnvandet ned i vægkonstruktionen med råd og svamp til følge.
2. HUSE MED TAG AF GRÆSTØRV: Skorstensinddækningen er fejlagtigt udført i galvaniseret plade og der er i samtlige huse af denne type tydelige tegn på tæringsangreb - se vedlagte kopi af brev af 5/10-87 fra Boligfonden Bikuben i Nørresundby.

Konsekvensen af disse tæringer er, at der trænger vand ned langs skorstensrøret på brændeovnen samt at der trænger vand ind i tagkonstruktionen med risiko for råd- og svampeskader.

Skorstenene på den hustype burde være inddækket med bly, således som udført af Pejse-og skorstenseksperten, se kopi af faktura nr. 011905 af 18/5-88.

Inddækning i disse tilfælde med galvaniseret plade må karakteriseres som en konstruktionsfejl, som er godkendt af fondens teknikere, se vedlagte kopi af brev af 21/10-87 fra TRÆ-MADSEN.

Bestyrelsen er blevet orienteret om, at enkelte ejere af HØM-HUSE med de under pkt. 1 nævnte problemer har rettet henvendelse til Boligfonden i Ålborg med anmodning om erstatning, men er blevet afvist.

Det fremgår klart af TRÆ-MADSENS brev af 21/10-87, at "intet blev udført uden at dette både før og efter udførelsen blev godkendt af fondens egne teknikere".

Dette er ensbetydende med, at konstruktionsfejl er Boligfondens ansvar.

Hvad angår problemet under pkt. 2, fejlagtig inddækning af skorsten med galvaniseret plade, kan vi oplyse, at herr Flemming Larsen, Solbakken 22, Kandestederne, oplyste på generalforsamlingen, at Boligfonden sluttelig erkendte, at den var ansvarlig for den forkert udførte skorstensinddækning, men at den begrænsede sit ansvar til kr. 1.000.-, hvilket beløb er udbetalt til herr Flemming Larsen fra Boligfonden i Ålborg.

Vi forventer, at Boligfonden stiller de øvrige husejere med inddækningsproblemer omkring skorstene med tag dækket af græstørv lige med herr Flemming Larsen.

Bestyrelsen har overvejet at anbefale samtlige medlemmer af Grundforeningen enten at få foretaget syn og skøn på ejendommene eller også at anmelde råd og svampeskader til forsikringsselskabet

Vi vil gerne understrege, at vi er blevet gjort bekendt med flere bygningsmæssige problemer end de ovenfor nævnte, men har gjort de pågældende medlemmer opmærksom på, at det er problemer, som efter vor opfattelse falder ind under almindelig vedligeholdelse og det kan foreningen ikke tage sig af.

De ovenfor under pkt. 1 og 2 nævnte problemer skyldes konstruktionsfejl, som Boligfonden iflg. TRÆ-MADSEN har ansvaret for og afhjælpningen af disse fejl falder ikke ind under almindelig vedligeholdelse for ejernes regning.

Vi har hermed lagt problemerne frem for Boligfondens Direktion i håb om, at vi gennem forhandling kan finde frem til en løsning.

Til Deres orientering vedlægges kopier af breve fra 2 af medlemmerne, fordi de på udmærket vis beskriver de bygningsmæssige problemer.

Vi håber at modtage et positivt svar fra Dem.

Med venlig hilsen

GRUNDEJERFORENINGEN SOLBAKKEN.

v/ N. P. Madsen

Formand.

cc.: bilag

Grundejerforeningen
SOLBAKKEN
v/ formanden N. P. Madsen,
Fuglsigvej 32,
9800 Hjørring.

Vedr.: Vor henvendelse til Boligfonden Bikuben af 14/6-90.

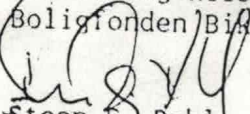
Nedenstående følger en ekstraktudskrift af Boligfondens svar på ovennævnte henvendelse.

Fritidshuse, Solbakken m.fl., Kandestederne.

I fortsættelse af tidligere korrespondance, senest Deres skrivelse af 14. juni 1990, skal vi hermed vende tilbage til sagen.

Vi har i den mellemliggende periode besigtiget bebyggelsen, og det er vores opfattelse, at fritidshusene gennemgående er velvedligeholdte og fungerer godt. Det kan naturligvis ikke afvises, at der er forhold ved enkelte af husene, som ikke har kunnet konstateres ved besigtigelsen, men det er vores opfattelse, at sådanne forhold primært skyldes manglende vedligeholdelse eller almindelig slid og ælde.

Allerede på dette grundlag finder vi derfor ikke anledning til på nuværende tidspunkt at foretage os yderligere.

Med venlig hilsen
Boligfonden/Bikuben

Steen F. Dahl
advokat

Endvidere vedlægges kopi af vort svar af 20/8-90.

Svaret fra Boligfonden taler for sig selv og derfor har vi konkretiseret vore krav lidt stærkere og nu involverer vi også bestyrelsesformand og Direktion i sagen.

Såfremt vort brev af 20/8-90 ikke får til resultat, at Boligfonden vil gå med til en seriøs drøftelse af vore reklamationer, så vil vi overveje at gå til myndighederne - Forbrugerombudsmanden og eller Boligstyrelsen - og eventuelt også til medierne.

Sidste udvej er at stille krav om gennemførelse af en syn-og-skøn forretning eller at gå rettens vej. Sidstnævnte vil vi ikke gennemføre uden de involverede ejeres godkendelse, herunder sikkerhedsstillelse for omkostningerne.

Med venlig hilsen

N. P. Madsen.

PS. Hugo Pedersen har skiftet adresse per 15. aug. 90 til
SLOTSBAKKEN 93, 2980 KOKKEDAL.

GRUNDEJERFORENINGEN
SOLBAKKEN,
v/ N. P. Madsen,
Fuglsigvej 32,
9800 HJØRRING.

Hjørring, den 20/8-1990.

1. ROV HUSE

Mangelfuld inddækning i trækonstruktioner - specielt omkring vinduer.

2. HUSE MED TAG AF GRESTØR.

Herr dir. Peter Snabe,
Boligfonden Bikuben,
Herlev Bygade 9,
2730 HERLEV.

Vedr.: reklamation Fritidshuse, Solbakken m. fl. Kandestederne.

Vor skrivelse af 14. juni 1990 angående ovennævnte spørgsmål, har De besvaret i brev af 26/6-90, underskrevet af advokat Steen F. Dahl.

De konkluderer i Deres brev, at De på nuværende tidspunkt ikke finder anledning til at foretage Dem yderligere i denne sag, fordi De i vor skrivelse anførte reklamationer primært skyldes manglende vedligeholdelse eller almindelig slid og ælde.

De oplyser endvidere, at De har ladet bebyggelsen besigtige samt at det er Deres opfattelse, at fritidshusene er velvedligeholdte og at de fungerer godt.

Efter samråd med vor advokat kan vi oplyse, at vi i et og alt afviser Deres begrundelse for ikke at foretage Dem yderligere.

Vi kan endvidere oplyse, at vor henvendelse til Dem er foretaget på basis af en godkendelse på vor generalforsamling den 13. april 1990 samt at vi finder det besynderligt, at De gennemfører ovennævnte besigtigelse uden orientering til os.

Af hensyn til sagens videre udvikling, beder vi Dem venligst orientere os om følgende:

1. hvornår er besigtigelsen foretaget.
2. hvem har foretaget besigtigelsen.
3. hvilke ejendomme er besigtiget.
4. hvad har besigtigelsen omfattet.
5. har De gennemført besigtigelsen efter aftale med een eller flere af vore medlemmer og i givet fald hvem.

Vi bestrider på vore medlemmers vegne, at de i vort brev af 14/6-90 anførte reklamationer kan henføres til manglende vedligeholdelse eller almindelig slid og ælde.

Skaderne på husene skyldes konstruktionsfejl, som først giver sig til kende efter en årrække og det er konstruktionsfejl, som Deres egne teknikere er ansvarlig for, jfr. tidligere fremsendt kopi af brev fra Deres underentreprenør, TRÆMADSEN, FREDERIKSHAVN, af 21/10-87.

CC: Sparekassen Bikuben
Bestyrelsesformand og Direktion
Skorstensfejermester Lillelund

Det drejer sig i korthed om følgende konstruktionsfejl:

1. HØM HUSE

Mangelfuld inddækning i trækonstruktioner - specielt omkring vinduer.

2. HUSE MED TAGE AF GRÆSTØRV.

Skorstensinddækning er udført i galvaniseret plade, men burde være udført i bly.

De har accepteret reklamationer fra Solbakken nr. 22 og 42 over fejlagtig skorstensinddækning og betalt for udbedring af konstruktionsfejlen.

Vi forventer, at De uden yderligere påkrav retter denne konstruktionsfejl i de øvrige huse med tage af græstørv.

Siden vort brev af 14/6-90 er vi blevet bekendt med, at skorstensfejermester Lillelund, Ålbæk, ved brandsyn har konstateret, at brændeovnen i enkelte af huse er placeret i strid med BYGNINGSREGLEMENTET af 1977, som foreskriver, at ovne, som ikke er udmuret med ildfaste sten indvendigt, skal have en afstand fra udvendig side til brændbar væg på mindst 500 mm og hvis dette ikke er tilfældet skal der anbringes et varmeskjold på brændbar væg.

Som det fremgår af vedlagte bilag om dette forhold, er vi bekendt med, at Boligfonden har overtrådt ovennævnte bygningsreglement i Solbakken nr. 35 og nr. 43.

Vi stiller hermed krav om, at Boligfonden uden yderligere påkrav og uden udgift for vore medlemmer, gennemfører brandsyn i samtlige huse med brændeovne og opsætter varmeskjolde i de tilfælde, hvor det konstateres, at Boligfonden har overtrådt ovennævnte bygningsreglement.

Vi forventer endvidere, at De holder ejeren af Solbakken 43 skadesløs for omkostningerne ved opsætning af varmeskjold efter påkrav fra skorstensfejermester Lillelund.

Boligfonden kan ikke påberåbe sig, at ovennævnte reklamationer er indgivet for sent. Vi har ved henvendelse til Byggestyrelsen fået oplyst, at bygherren hæfter for skader på grund af fejlkonstruktioner/byggesjusk/overtrædelse af gældende bygningsreglement og at der ikke er nogen tidsfrist for dette ansvar og hæftelse.

Det kom helt klart frem på ovennævnte generalforsamling, at bebyggelsen på Solbakken m. fl. er markedsført i Bikubens navn og med Bikubens bomærke.

Dette borger for kvalitet og troværdighed.

Med venlig hilsen

N. P. Madsen

: CC:: Sparekasen Bikuben

Bestyrelsesformand og Direktion
Skorstensfejermester Lillelund.