

Grundejerforeningen Solbakken

Generalforsamling den 18. april 2025

Afholdt på Hotel Inger, Hulsig

REFERAT

Formand Judith Paludan-Müller, S67 bød velkommen til generalforsamling 2025. Der blev budt særligt velkommen til de nye ejere af S9 samt til formand Claus Brinch, som repræsenterede Grundejerforeningen Dødningebakken.

Sekretær Karsten Søndergaard, S17 forestod herefter navneopråb.

30 husstande var mødt frem, og yderligere 7 var repræsenteret ved fuldmagt.

1) Valg af dirigent

Poul Foss Michelsen, S68 blev valgt til dirigent. Poul Foss Michelsen takkede for valget.

Dirigenten fastslog herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt idet den jf. vedtægternes § 7 skal "indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert enkelt medlem under den i medlemslisten anførte post- eller e-mailadresse." Indkaldelse blev sendt pr. mail til medlemmerne den 7. marts 2025. Dirigenten konstaterede endvidere, at dagsordenen var i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Dirigenten redegjorde for regler for afstemning: Vedtægtsændringer kræver, at 1/3 af medlemmerne er fremmødt samt 2/3 flertal ved afstemning. Øvrige beslutninger kan vedtages ved simpelt flertal. Hver matrikel har 2 stemmer. Der kan kræves skriftlig afstemning.

2) Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Bestyrelsens beretning blev udsendt pr. mail den 7. marts 2025 sammen med indkaldelse til generalforsamlingen. Beretningen vedhæftes som bilag 1.

Judith Paludan-Müller ønskede ikke at supplere beretningen idet der kontinuerligt er kommunikeret til medlemmerne om bestyrelsens arbejde via mødereferater. Hun opfordrede i stedet medlemmerne til at komme med spørgsmål eller kommentarer til beretningen. I den forbindelse roste Ulla Barsøe, S26 vejens stand.

Konklusion: Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3) Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelse og revisor

Regnskab blev udsendt til grundejerforeningens medlemmer sammen med indkaldelse til generalforsamlingen. Kasserer Karsten Søndergaard fremlagde regnskabet idet han redegjorde for, at vi kom ud af året med et underskud på ca. 7.300 kr. Der var budgetteret med underskud på ca. 12.000 kr. I øvrigt oplyste han, at der sidste år var der kun 6 medlemmer, som indbetalte kontingent for sent. Han opfordrede medlemmerne til at betale rettidigt, og på at være opmærksom på kun at betale kontingent én gang. Sidste år betalte 4 medlemmer kontingent 2 gange, og det medfører ekstra arbejde for både medlem og kasserer, når for meget indbetalt kontingent skal tilbageføres. I øvrigt henledte Karsten Søndergaard opmærksomheden på, at vi har fået ny bankkonto, som har reduceret foreningens omkostninger til banken.

Der var ingen spørgsmål fra medlemmerne til regnskabet.

Konklusion: Regnskabet blev godkendt.

4) Rettidigt indkomne forslag

Bestyrelsen havde i indkaldelsen meddelt, at den stiller flg. forslag til ændring af vedtægternes §6 idet flg. passage "Er et medlem mere end 1 måned i restance til foreningen, kan kassereren i en rykkerskrivelse tillægge et gebyr på 20%."

foreslås ændret til

"Er et medlem mere end 1 måned i restance til foreningen, tillægger bestyrelsen i en rykkerskrivelse gebyr svarende til den til enhver tid gældende lovgivning på området."

Kasserer Karsten Søndergaard redegjorde for, at baggrunden for ændringsforslaget er, at bestyrelsen er blevet opmærksom på, at foreningens vedtægter ikke er i overensstemmelse med Rentelovens §9b, og at der er behov for at lovliggøre vedtægten vedr. rykkere.

Foreningens vedtægter foreskriver, at forandring af foreningens vedtægter kræver, at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer, samt at mindst en tredjedel af medlemmerne er til stede eller repræsenteret.

Hanne Hansen S37 spurgte om der opkræves rykkergebyr ved første rykker. Det gør der.

Konklusion: Forslaget blev bragt til afstemning. Alle stemte for forslaget, ingen stemte imod, ingen undlod at stemme. Vedtægterne vil således blive ændret og fremsendt til Frederikshavn Kommune, som skal godkende ændringen.

5) Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent

Budgetforslag, hvor bestyrelsen foreslår kontingent for 2025 udgør kr. 1.000, blev fremsendt sammen med mødeindkaldelsen. Kasserer Karsten Søndergaard redegjorde for årsagen til forslag om øget kontingent: Vi er velkonsoliderede, og har penge på kontoen, men priser, på de ydelser vi køber, er steget over de seneste år, langt de fleste udgifter skal betales i foråret, og deadline for kontingent er 1. juni. Derfor er der behov for likviditet til at betale regninger i første halvår. Bestyrelsen ønsker at sikre, at der altid er økonomi til nødvendig vedligeholdelse af veje og grøfter.

Spørgsmål og kommentarer til budget:

Martin Overgaard, S65 forespurgte om der bliver stemt om forskellige beløbsstørrelser idet han medbragte fuldmagt fra et medlem, som ville foreslå kontingent 900 kr. Der stemmes først om det mest indgribende forslag, nemlig 1000 kr. som var stillet i indkaldelsen.

Såfremt det ikke godkendes af generalforsamlingen, stemmes om kontingent på 900 kr.

En fuldmagt stemmer imod 1000 kr. Alle andre stemte for.

Konklusion: Alle fremmødte samt 6 fuldmagter stemte for kontingent kr. 1000 i 2025. 1 fuldmagt stemte imod. Ingen undlod at stemme. Kontingent 2025 blev herefter fastsat til 1000 kr. Sekretæren vil udsende information om betaling til medlemmerne på mail.

6) Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for så vidt disse afgår

Bestyrelsesmedlemmerne Judith Paludan-Müller, S67 og Lene Lange, S51 var på valg. Begge ønskede at genopstille.

Konklusion: Begge blev genvalgt uden modkandidater.

Suppleanterne Adam Elbæk, S69 og Henrik Holst, S33 blev valgt for 2 år i 2024, og var således er ikke på valg i 2025.

7) Valg af revisor og revisorsuppleant

Revisor Hans Toftdahl, S21 og revisorsuppleant Marianne Enøe Jensen, S71 blev begge valgt for 2 år i 2024, og var således ikke på valg i 2025.

8) Orientering og opfølgning på møde med Kystsikringsgruppen Tannisbugt

Karsten Søndergaard orienterede om at han og Judith Paludan-Müller har for nyligt deltaget i møde om problemstillingerne med nedbrydning af kysten i Tannisbugt. Karsten er blevet medlem af gruppens bestyrelse.

Grundejerforeninger langs kysten fra Gammel Skagen til Hirtshals er repræsenteret i gruppen.

Skagen Odde er opstået efter seneste istid, hvor odden hævede sig ca. 15 meter over havoverfladen. Odden hæver sig stadig ca. 2,2 mm om året, men vandstanden stiger 5,2 mm om året. Det betyder, at der er en udfordring! Havneudvidelsen i Hirtshals har blokeret for den naturlige sandvandring, som løbende har lagt sand på Skagen Odde, hvilket har intensiveret problemstillingen. Yderligere har Kystdirektoratet givet dispensation i 10 år til sandfodring på stranden ved Lønstrup. Arbejdsgruppen arbejder på at få det stoppet og i stedet lagt sandet i Tannis Bugt. Arbejdsgruppen har i den forbindelse sendt mail til Kystdirektoratet, men ikke fået andet svar, end at de har modtaget henvendelsen. Derfor er hyret en advokat til at gå i dialog med Kystdirektoratet. Der arbejdes på modeller til at skaffe finansiering til dette arbejde.

Henrik Tams, S19 anmodede om at der linkes til artikler om emnet. Bestyrelsen vil placere relevante artikler på forsiden af hjemmesiden.

Ulla Barsøe, S26 spurgte, om det er korrekt, at problemstillingerne primært er forårsaget af udvidelsen af Hirtshals Havn. Karsten Søndergaard, S17 redegjorde kort for regler om håndtering af sand, som bliver i overskud.

Preben Kaarsholm, S11 oplyste, at det er bedst at undgå høftebyggeri som kystsikring..

Judith Paludan-Müller, S67 oplyste, at vestmolen i Hirtshals havn ønskes udvidet med yderligere 600 meter, så den bliver 1 km lang, hvilket forventes at øge problemerne yderligere.

Claus Brinch oplyste, at Kystsikringsgruppen mener, at udbedring af skader bør finansieres af offentlige midler. Hvis det ikke lykkes, mener han bliver man nødt til som grundejere at gå ind i økonomien med at sikre kystlinjen.

Bodil Nørgaard, S10 oplyste, at Kystdirektoratet officielt ikke går ind for høfter men sandfodring

9) Eventuelt

Ulla Barsøe, S26 foreslog at undersøge mulighed for fælles ladestander til el-biler. I den forbindelse blev oplyst, at der allerede er ladestander på Hjorths Hotel, som kan benyttes af alle. Ladestanderne drives ikke af hotellet. Der blev udtrykt bekymring for forsyningssikkerhed, hvis mange husstande etablerer egne ladestander. Claus Brinch fortalte i den forbindelse, at man i yderområderne omkring sommerhusområderne er bekymret for belastningen, menat bl.a. Norlys kæmper for at være på forkant. Forsyningssikkerhed forventes derfor ikke, at blive et problem.

Sekretær Lene Lange, S51 opfordrede kraftigt til, at de medlemmer som har oplyst arbejdsrelaterede mailadresser hurtigst muligt giver sekretæren besked om privat

mailadresse. Dette fordi der kommer utroligt mange 'out of office' beskeder og beskeder om at mailen ikke kan leveres, fordi medlemmer typisk glemmer at give sekretæren besked ved jobskifte.

Der blev spurgt om mulighed for at medlemmerne kan få en samlet medlemsliste. GDPR regler forhindrer dette. Lene Lange oplyste, at man altid er velkommen til at kontakte sekretæren, hvis man har behov for at komme i kontakt med et andet medlem af grundejerforeningen, men ikke har vedkommendes mailadresse eller telefonnummer.

Herefter var der en kort drøftelse af passagen over klitten til stranden, som er desværre blevet meget stejl over de seneste par år. Der er ikke noget at gøre ved det. Bestyrelsen beder på det kraftigste om, at der IKKE trædes nye stier over klitten.

Herefter blev generalforsamlingen afsluttet idet Poul Foss Michelsen udtrykte stor begejstring for vores fantastiske område og roste bestyrelsens for dens arbejde.

Judith Paludan-Müller takkede herefter Poul Foss Michelsen for god og sikker styring af generalforsamlingen.

Referat udarbejdet af sekretær Lene Lange

Referat underskrevet af



Poul Foss Michelsen, dirigent
Kandestederne den 18. april 2025

BILAG 1 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning for 2024.

I løbet af 2024 har S2, S41 og S29 skiftet ejere.

Efter seneste generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig uændret:

Formand: Judith Paludan-Müller

Næstformand, sekretær og fællesarealer: Lene Lange

Kasserer: Karsten Søndergaard

Veje: Benny Christensen

Grøfter: Anette Løkken

Bestyrelsen har i 2024 afholdt følgende møder: 17. februar, 30. marts, 16. juni samt 13. oktober. Der foreligger referat fra møderne på www.gfsolbakken.dk.

Ud over møderne har bestyrelsen arbejdet virtuelt i det omfang det har været nødvendigt.

Økonomi

Som budgetteret kom vi ud af 2024 med et underskud på ca. 7000 kr., som skyldes øgede udgifter til fællesområderne, primært genopretning og aftale om kontinuerlig vedligeholdelse af den gennemgående grusvej på Solbakken samt det første stykke af Dødningebakken. Fremadrettet betyder dette også, at bestyrelsen lægger op til en kontingentforhøjelse på 300 kr. for 2025.

Vi har i løbet af foråret fået ny konto i Rønde Sparekasse. Den nye konto er en NemKonto hvor vi årligt vil hente en besparelse på knap 1000 kr.

Ved udgang af året havde foreningen endnu ikke modtaget opkrævning fra

Dødningebakken, vedr. vores del af regningen til hjertestarteren. Beløbet er derfor overført til 2025.

Grøfter

Hen på efteråret blev der slået grøftekanter og en del grøftrækninger blev oprenset både for aflejringer og bevoksning i bunden. Sandfang ved vejunderføringer blev ligeledes oprenset, hvor det skønnedes nødvendigt. Grøfterne har afledt vandet efter hensigten og der har ikke været ekstraordinære hændelser eller arbejder i forbindelse med grøftevedligehold.

Veje

Vores vejnet har, som alle har været vidner til, været meget udfordret de sidste par år, grundet meget nedbør. Derfor gik bestyrelsen i gang med at indhente tilbud på udbedring af fællesvejene, samt med henblik på at få nogle ideer til fremtidig vedligeholdelsesstrategi. Indtil videre er der nogle få steder problemer med at lede vand væk fra vejene. Dette forventes at blive bedre efterhånden som vejene behandles kontinuerligt og de får den rigtige profil. Det er bestyrelsens vurdering, at vejene indtil videre har klaret efterårets og vinterens nedbør væsentligt bedre en før genoprettelsen.

Derudover er chikanerne på Solbakken blevet fjernet, hvilket vil reducere dannelsen af huller i vejen betydeligt, men fordrer samtidigt, at der køres langsomt og efter forholdene.

Medlemmerne bedes iagttage dette, herunder også orientere deres gæster om at sænke farten. Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at reducere hastighedsbegrænsningen til 20 km/t, men dette er ikke vurderet muligt.

Bestyrelsen er i tæt dialog med GF Dødningebakken, som har fortaget et pilotforsøg - på det vejstykke af Dødningebakken, som udgår mod vest fra flaskecontaineren. På dette vejstykke er der dels afprøvet en afgravning og sænkning af rabat på begge sider af vejen - og dels på et stykke, hvor der er afgravet og sænket rabat udelukkende i den ene side af vejstykket. Samtidigt har de hævet vejen i midten – det er lidt samme model vi arbejder efter.

Vi vil evaluere vores vedligeholdelsesstrategi løbende i løbet af 2025.

Fællesarealer

Den primære indsats i fællesarealerne har været fjernelse af gyvel, pil og rugosa, således at uønsket vækst ikke tager overhånd. Endvidere er i efteråret fjernet enkelte væltede træer i fællesarealet mod Kandestedvej.

Diverse

Markeringsstolperne ved postkasserne og TV-kasserne fra det gamle fællesantenneanlæg er fjernet.

I efteråret blev der optaget sekvenser til den seneste Oxenfilm i området på og omkring Solbakken.

Der er oprettet en Facebook side: Gæst på Solbakken, hvor ordensreglement og øvrig relevant information for gæster findes. Alle husejere opfordres til at bede deres gæster og / eller lejere orientere sig her.

Bestyrelsen