

Grundejerforeningen Solbakken, Bestyrelsesmøde søndag den 16.06.24

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

DAGSORDEN

1. Opfølgning på bestyrelsesmøde den 30. marts 2024

- a) Ved en fejl var referatet ikke blevet lagt på hjemmesiden efter mødet.
- b) Svar fra Frederikshavn Kommune i forbindelse med forespørgsel om rådgivning ift. udbedring af grusvejene v. Judith

Konklusion:

- a) Ved en fejl var dokumentet ikke blevet gemt på hjemmesiden. Fejlen er udbedret den 26.05.24. Sekretæren beklager 😊
- b) Teknisk afdeling, Frederikshavn Kommune svarer 15.04.24 således:
"Forespørgsel vedr. renovering af grusvej på Solbakken og Dødningebakken, Kandestederne. I ønsker at kontakte et par entreprenører for at få et tilbud på en gennemgribende renovering af grusvejene, som i tidens løb er blevet smallere og smallere, og vandet kan ikke komme væk fra vejen på grund af græsribatten er blevet højere med årene. Jeres idé er at få skrabet dybt ned i det underliggende grove grus/sten og godt ud i begge sider, hvor det er muligt. Måske få kørt noget grovere grus/sten på."

"Vores foreløbige svar: I skal være opmærksom på, at en stor del af området er beskyttet natur, hvor der ikke må ske væsentlige tilstandsændringer på vejene)."

"Vejene må selvfølgelig vedligeholdelse, jf. lov om private fællesveje § 44, stk. 1: Ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdselsens art og omfang, herunder holde vejen forsynet med forsvarligt afløb. Undtaget fra denne forpligtelse er dog ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen. Grundejerforeningen vedligeholder Solbakken og Dødningebakken på vegne af ejerne. Har du spørgsmål, Brug svarmuligheden i e-Boks eller Virk.dk, hvis du har modtaget brevet digitalt. Men du er selvfølgelig også velkommen til at ringe."

2. Udbedring af fællesvejene

Bestyrelsen har indhentet to tilbud på udbedring af fællesvejene. På mødet gennemgik, drøftede og tog vi stilling til de to tilbud.

Der er indhentet tilbud på følgende opgaver:

1. Udbedring af Solbakken (stamvejen) samt det første stykke af Dødningebakken frem til glascontaineren, hvor der er huller. Der laves tagprofil og for at vandet fremover kan løbe væk fra vejen, graves render gennem rabatten.
2. Vedligeholdelse af de 2 veje frem til 31.12.2024
3. Fremtidig vedligeholdelse af de gennemgående grusveje
4. Fjernelse af de eksisterende chikaner.

Konklusion: Bestyrelsen har op baggrund af indhold og pris i de to tilbud valgt samme leverandør som hidtil. Leverandøren er lokal, og vi samarbejder allerede med vedkommende på flere områder, hvilket tillægges vægt i forhold til fremtidigt vedligehold.

Fjernelse af chikanerne 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 undersøger muligheden for at reducere hastighedsbegrænsningen til 20 km/t.

Vejene vil blive repareret hurtigst muligt, og vil blive vedligeholdt i et tilfredsstillende niveau resten af 2024 og fremover til en fast årlig pris. Bestyrelsen vil evaluere med udgangen af 2025.

3. Økonomi

Seks husstande har ikke har betalt rettidigt. De som fortsat er i restance pr. 1. juli vil jf. vedtægternes § 6 blive pålagt rykkergebyr kr. 140.

Bestyrelsen modtager forespørgsel om oplysninger til ejendomsmægler i forbindelse med salg af huse i grundejerforeningens område. Mæglerne afsætter midler til indhentning af disse oplysninger i salgsbudgettet. Betaling for at generere disse oplysninger ligger omkring 1000 kr. som fremover vil blive opkrævet i forbindelse hermed.

4. Fællesarealerne

Bestyrelsen har tidligere besluttet, at der i sensommeren / tidlige efterår 2024 foretages beskæring af pil og rugosa på 3 af fællesarealerne.

De to fællesarealer syd for fællesvejen, ud for S41-S51 samt S35-S39 er hidtil klippet med maskine hvert 4-5 år, da det er moseområder / vådområder, hvor bl.a. pil hurtigt spreder sig og vokser højt. Thomas Søby, S31 og Erik B Nielsen, S47 har hver især gjort opmærksom på, at området langs den gennemgående vej (fra S25-S27), som tidligere har været et lyngområde bør beskæres manuelt for at genoprette lyngheden på området. Bestyrelsen er enig heri, og har derfor besluttet, at dette område genoprettes manuelt. Der afsættes fælles arbejdsdag i efteråret til denne opgave.

5. Grøfterne

Stillingtonen til behov for flere sandsække langs grøften vil ske i efteråret. Bestyrelsen har i vinterens løb, hvor vandet stod højest, udarbejdet en optegning over de områder, hvor det eventuelt kunne være hensigtsmæssigt at forhøje grøftekanterne.

6. Status på fjernelse af tv-kasser

Kasserne er fjernet.

7. Adgang til stranden fra Solbakken

Desværre er det stadig et stort problem, at der trædes nye / alternative stier over klitten.

Bestyrelsen er ikke tilhænger af skiltning i området, - men da de hidtidige tiltag tilsyneladende ikke virker, *kan* det blive nødvendigt at skilte. Bestyrelsen beder derfor endnu en gang indtrængende alle medlemmer om at hjælpe med at undgå, at der trædes nye stier. Et særligt fokus område for alle husejere er klar og tydelig information til vores gæster og lejere.

I den forbindelse sørger bestyrelsen for at sende en instruks til alle feriefondhuse om regler for færdsel i området, som vi beder dem videreformidle til deres lejere.

8. Henvendelse fra medlemmer.

Den 26.02.24 har bestyrelsen modtaget flg. mail fra Hans Chr. Madsen, S44:

"Tak for indkaldelse til generalforsamling i GF Solbakken med bilag.

*Det du skriver i mail nedenfor **vedr. fuldmagt** – der er beskrevet i §9 i vedtægterne - må være forkert, i de fleste tilfælde efter min vurdering. Der står: "Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommende husstand"*

Det betyder at køber og sælger skal have samme adresse for at det er samme husstand.

*Endvidere **skal** grundereforeningen som min. altid kommunikere direkte med den/de juridiske ejere og ikke mellemænd."*

Det kunne jo være problematisk, hvis de juridiske ejere ikke er informeret med vigtige informationer fra grundejerforeningen.

*Mit forslag er derfor at grundejerforeningen altid **kun** kommunikerer med de juridiske ejere."*

Bestyrelsen meddelte den 26. februar 2024 medlemmerne, at det som følge af henvendelsen ikke var muligt at repræsentere ved fuldmagt ud over vedtægternes § 9.

I forbindelse med at flere huse er solgt til / familieoverdraget fra forældre til voksne børn, hvor sælger fortsat benytter huset og efter aftale med de nye ejere fortsat er aktiv i grundejerforeningens 'liv', finder bestyrelsen det relevant at overveje, om vedtægternes bestemmelser om fuldmagt er tidssvarende. Bestyrelsen sætter derfor punktet på dagsorden til generalforsamling 2025 med henblik på en drøftelse af, om det kan være hensigtsmæssigt at udvide muligheden for repræsentation ved fuldmagt på generalforsamling. Frem til næste bestyrelsesmøde indhentes viden om andre grundejerforeningers vedtægter desangående.

På dagens møde drøftede bestyrelsen endvidere den del af henvendelsen, der omhandler kommunikation mellem ejere og bestyrelse. Vedtægterne begrænser ikke bestyrelsen i at kommunikere med en af ejeren (-e) udpeget person. For feriefondhusenes vedkommende kommunikerer bestyrelsen fx med én kontaktperson, som er udpeget af feriefonden. I den forbindelse konkluderes, at vi som bestyrelsen kan kommunikere med dem, som de juridiske ejere har givet os besked om, at vi skal kommunikere med.

Bestyrelsen har siden generalforsamlingen modtaget nogle henvendelser både skriftligt og mundtligt omkring vejenes beskaffenhed. Vi har svaret de pågældende, at bestyrelsen har haft behov for den nødvendige tid til at indhente, analysere og tage stilling til indkomne tilbud. Jf. referatets punkt 2 er det vores forventning, at vejene snarest bliver udbedret og vedligeholdt på tilfredsstillende niveau.

Bestyrelsen har fra Søren Pedersen, S63 modtaget en forespørgsel vedr. årlig tømning af septiktanke. Kommunen stiller krav om tømning hvert andet år for feriehuse. De huse, som benyttes meget, kan have behov for hyppigere tømning. Det påhviler ejeren at sørge for, at septiktanken tømmes efter behov. De ejere, for hvem det er aktuelt, skal selv kontakte deres leverandør, hvad enten man har et enkeltstående behov for ekstra tømning, eller der er behov for årlig tømning.

9. Planlægning af arbejdsdag i efteråret

Planlægning af fælles arbejdsdag i efteråret: Lørdag den 12. oktober 2024 kl. 9,30

10. Næste møde

Planlægning af næste møde: Søndag den 13. oktober 2024 kl. 10.

11. Eventuelt

Intet til punktet.