

Referat fra Storhøj Grundejerforenings ordinære generalforsamling

Søndag den 29. maj 2022 kl. 14:00 i Gilleleje Gamle Posthus

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse og meddelelse af ansvarsfrihed
4. Fastsættelse af kontingent, ejerskiftegebyr og gebyr ved for sin indbetaling.
5. Indkomne forslag.
 - Forslag 1 fra Bestyrelsen
 - Forslag 2 fra Bestyrelsen
6. Valg af bestyrelse
 - Valg af formand for 2 år – Birger Stilling genopstiller -
 - Kasserer/næstformand – Anne Dyhr – ikke på valg
 - Valg af bestyrelsesmedlem for 1 år – Johnny Miltoft genopstiller -
 - Valg af bestyrelsesmedlem for 1 år – Finn Schmidt-Sørensen genopstiller -
 - Valg af bestyrelsesmedlem for 1 år – Jørgen Runge genopstiller -
 - Valg af 2 suppleanter for 1 år
 - Valg af revisor – Preben Eerslew genopstiller -
 - Valg af revisor suppleant

7. Eventuelt.

Formanden Birger Stilling bød velkommen og gjorde opmærksom på, at vi har en del punkter vi skal igennem.

Ad. 1: Valg af dirigent

Birger foreslog Preben Eerslew som dirigent.

En af de fremmødte gjorde opmærksom på, at dirigenten ikke bør være medlem af bestyrelsen, og skal vælges på dagen.

Birger oplyste, at vi overholder reglerne, da Preben ikke er med i bestyrelsen.

Preben spurgte om, der var en referent til stede, Anne Dyhr var referent.

Preben læste herefter dagsorden op, konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og gjorde opmærksom på, at hver grundejer har én stemme.

Der var fremmødt 11 stemmeberettigede deltagere, heraf 4 fra bestyrelsen og der var fuldmagter til stede fra 4 grundejere, som ikke kunne deltage.

Ad. 2: Formandens beretning – Birger Stilling.

Der er afholdt 4 bestyrelsesmøder, en stor del telefonmøder, samt megen kommunikation på mail det forløbne år.

Bestyrelsen byder de nye sommerhusejere velkommen til Storhøj grundejerforening.

Der har været en del udfordringer gennem det forgangne år.

1. Etablering af Fibernet

Pludselig er der en del gravemaskiner i gang med at opgrave indkørsler og rabatter på vores veje, hvilket vi ikke var orienteret omkring fra kommunen. Vores telefoner begyndte at ringe og vi modtog en masse mail, alt i alt glødede vores kommunikationskanaler.

Det var utilfredse grundejere vedrørende opgravede indkørsler og overgravede kabler. Der var Grundejere der mente at bestyrelsen var inkompetent, da vi ikke havde informeret omkring dette inden opgravningen. Fakta var at vi ikke på forhånd var informeret af kommunen ej heller af Onefiber.

Bestyrelsen har i april gennemgået hele vores område for at se om alt er reetableret tilfredsstillende, hvilket vi er blevet lovet af kommunen. Der skal mange steder tilføres muld og sås græs, så det er blevet til en omfattende mangelliste. Bestyrelsen har leveret ca. 200 fotos der underbygger dette. Dokumentationen er sendt til kommunen, vi håber på, kommunen vil tage sig af dette.

Status: Gennemgang med Kommunens medarbejdere, Onefiber samt bestyrelses repræsentanter, bliver den 31. maj 2022, kl. 13:00.

2. Regnvand

Februar har været en udfordring for os, da der kom en stor mængde regn. Aldrig har vi fået så meget regn. Det betød at Birkedalen, Kløvermarksvej og Storhøjs alle blev oversvømmet. Vi rekvirerede en slamsuger til at fjerne vandet fra Birkedalen, det løste kortvarigt udfordringen.

Problemet er ikke nyt, det har stået på i mange år. Opgaven med at få løst dette er kommunens.

Tinkerup Å er rørlagt under Almevej. Røret er for lille til at tage den mængde vand, der kommer, når det regner meget. Alle dræn i vores område løber ud i åen. Så når vandstanden i åen er højere end vores udløb, kan vandet ikke komme væk. Der er derfor grunde og veje i vores område, der bliver oversvømmet.

Vi har rettet henvendelse til kommunens vandløbsafdeling. Her gik det op for os, at baggrunden for at man vil renovere rørledningen med en strømpeføring, og ikke som tidligere, lave en ny større ledning er, at spildevandet fra det tidligere rensningsanlæg, der nu pumpes til Gilleje, har udgjort halvdelen af vandføringen i åen. Derfor mener man, at man kan nøjes med at renovere den nuværende rørledning, så man ikke behøver at lave en ny og væsentlig mere kostbar større rørledning.

Det har dog vist sig, at næsten al spildevandet er regnvand, der trænger ind i spildevands-kloakken, når området bliver oversvømmet. Derfor er Kommunens kloakafdeling i gang med at tætte kloakkerne, og når det på sigt er gjort, skal alt regnvandet bortledes fra åen.

Vandmængden vil stige til næsten det dobbelte, og vi må med jævne mellemrum imødesee meget større oversvømmelser end dem vi så i februar.

Vi har derfor skrevet et brev til kommunen, og bedt dem om at revurdere projektet med henblik på at få en ny og større rørledning mellem Birkedalen og Almevej.

Status: Vi har haft møde med Kommunen d. 24. maj 2022 angående dette. Ved mødet deltog udvalgsformand for Klima, Teknik og Miljø Brian Lyck Jørgensen, og fra Forvaltningen Dennis Petersen samt to fra Grundejerforeningens bestyrelse. Mødet varede 1 time. Vi fremlagde vores bekymringer om den nuværende rørledning mellem Birkedalen og Almevej. Selvom rørledningen strømpeføres, vil diameteren af rørledningen stadig være for lille. Dennis Petersen fremlagde Forvaltningens beregninger, der viser at med deres forslag er diameteren stor nok. Der er stor forskel på Forvaltningens beregninger og Bestyrelsens beregninger. Vi fremlagde, at uanset diverse tal er rørledningen allerede nu overbelastet, hvorfor Brian Lyck Jørgensen bad Dennis Petersen om at udarbejde nye og mere nøjagtige tal. Disse skal danne grundlag for en fremtidig beslutning. Brian Lyck Jørgensen informerede os om, at han var glad for vores henvendelse, og at det var klart at han ikke ville iværksætte et utilfredsstillende projekt, men afvente nye beregninger.

3. Udstykning af 8 grunde

Grundene ligger ud til Almevej. De er købt af Planethusene. De 8 grunde er pligtige til at være medlemmer af vores forening.

Umiddelbart skulle vi overtage vejen, hvilket vi ikke er enige i, da der i det nye område er anlagt grusvej. Hvis vi skal overtage vejen, som det er forudsat i deklARATIONEN for Birkedalen, skal den være asfalteret, som vores øvrige veje. Årsagen til dette er for at forhindre vi ikke får for store vedligeholdelsesudgifter på vejen.

4. Byggeprocent

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at ansøge kommunen om at hæve bebyggelsesprocenten i grundejerforeningens område (lokalplan 43.1) fra 10 ->15%, så den altid følger bygningsreglementet.

Imidlertid er Storsommerhuse blevet et varmt emne, som kommunen ønsker afklaret i forbindelse med sagsbehandlingen. Da det aldrig har været hensigten, at der skal kunne bygges Storsommerhuse i Grundejerforeningens område, har vi, for at lette sagsbehandlingen, lagt en begrænsning ind i vores ansøgning, så der, uanset om grunden er større end 1000 m², maksimalt kan bygges 150 m² beboelse, ellers vil sagsbehandlingen kunne udskydes i 3 år,

Kommunen har bedt os om at ovenstående godkendes på en generalforsamling. Vi beder derfor om at Generalforsamlingen vedtager denne begrænsning i dag, dette vil forhindre Storsommerhuse. Vi skal derfor stemme senere om denne begrænsning i beboelsesstørrelse.

5. Stien

Skelpælene, på stien mellem Storhøjs Alle og Birkedalen, har vi ikke kunne finde. Så vi har arrangeret en Landmåler til at måle op og sætte nye pæle.

Vi har sendt breve til de Grundejere der ligger ud til stien angående klipping af hæk, vedligeholdelse med mere.

Bestyrelsen har indgået aftale med en lokal Entreprenør, så vi kan få renoveret stien.

6. Hastighed på Kløvermarksvej

Hastigheden er fortsat alt for høj på Kløvermarksvej. Projektet med 2 chikaner er under udarbejdelse.

7. Afslutningsvis

Vil jer gerne benytte lejligheden og henvise til Grundejerforeningens ordensreglement, eksempelvis brug af støjende maskiner med videre.

Vi vil gerne opfordre til i forbindelse med opkrævning af kontingent at vi alle tilmelder os betalingservice. Meget gerne i forbindelse med den kommende opkrævning.

Sluttelig vil jeg takke Anne, Finn, Johnny og Jørgen, for et super godt stykke arbejde, uden jer, var vi ikke nået så langt, som vi er i dag.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til beretningen inden godkendelse.

Morten Ravn, Paradisdalen 19 spørger om, hvorfor man ønsker at hæve bebyggelsesprocenten; han ønsker ikke at ændre indtrykket af området med større huse.

Birger: Mange har rettet henvendelse pga. at de ønsker at bygge større huse, som kan rumme hele familien, og evt. kan benyttes hele året ved pensionering.

Birger forklarer endvidere, at vi er det eneste sted i kommunen, hvor det kun er 10%.

Finn forklarede, at bygningsreglementet i kommunen ændredes i 2012 til 15%, og vores område er det eneste, som stadig kun har 10%.

Finn: Vi vedtog på sidste generalforsamling at søge om de 15%. Vi skal derfor kun stemme om en begrænsning på 150 m² i dag.

Forklaring er, at i oktober 2021 har vi ansøgt kommunen om ændring til 15%, og de vendte tilbage med, at de ønsker at begrænse storsommerhuse i kommunen, vores sagsbehandling kan derfor tage meget lang tid. Efter dialog med kommunen kan vi lægge en begrænsning ind på 150 m² i vores ansøgning, og denne skal vedtages på en generalforsamling. Og det er det, vi skal godkende i dag.

Tom Hansen Birkedalen 20: Tidligere har man kunne bygge 15%, så det synes han, man skal kunne igen.

Finn: Ja, der er tidligere blevet givet dispensation, men siden er der blevet strammet op, så ansøgninger er blevet afvist.

Dirigenten spørger: Er der andre spørgsmål til beretningen?

Tom: Spørger til vandproblemer og å. Tidligere har kommunen igangsat et projekt med vand og kloak, som er gået i stå, men det er faktisk pågået siden 1990. Så han har ikke store forhåbninger.

Birger: Ja, og det går endda tilbage helt til 70'erne.

Birger: Der har tidligere været et oversvømmelsesbassin på Birkedalen, men kommunen har solgt grunden til en entreprenør, og der er nu bygget huse på stedet.

Birger: Vi har nu fået Finn ind i bestyrelsen, og han har en meget stor viden på området. Hvis vores seneste henvendelse til kommunen ikke giver resultater, kan vores næste skridt blive at gå til pressen.

Finn orienterede om, at han sammen med Birger har været til møde med udvalgsformanden i kommunen Brian Lyck Jørgensen og Dennis Petersen fra forvaltningen. På mødet fremførte Finn og Birger, at de tal, der ligger til grund for kommunens beregninger og behov for rørledninger og kloak er forkerte og, at rørledningen allerede på nuværende tidspunkt er overbelastet.

Mødet resulterede i, at udvalgsformanden bad Dennis Petersen om, at der bliver lavet en ny korrekt beregning.

Finn redegjorde også for kommunens seneste plan for området, som siden er blevet trukket tilbage.

Tom: Der har været et forslag om at grave åen op, har kommunen gjort noget ved det?

Finn: Oplyser, at han flyttede ind 2018 og bad dengang Dennis Petersen i kommunen om at svare på samme spørgsmål. Svaret er, at der ikke er sket noget, men sagen er stadig under behandling.

Peder Poulsen Paradisdalen 25: Skal man køre igennem Birkedalen fremover til og fra nye Birkedal?

Birger: Ja, når byggeriet er færdigt. Birger nævnte igen, at vi ikke vil overtage de nye veje, hvis de forbliver grusveje.

Peder: Der bliver et stort slid på Birkedalen!

Birger: Vi har undersøgt det samme for Kløvermarksvej, og det er vores problem, medmindre de ødelægger asfalten.

Finn. De 8 grunde skal betale grundejerforeningskontingent, nogle af de penge går til vedligeholdelse af veje.

Vagn Kristensen Birkedal 4: Angående lastbiler, der har været en lastbil igennem haven på Paradisdalen 23, hvem skal erstatte de skader, der er sket?

Birger: Ejer af Paradisdalen 23 må rette henvendelse til Planethuse, som er ansvarlige.

Vagn: Det vil nok blive værre med skader, når de skal bygge de resterende huse.

Birger: De berørte grundejere må selv rette henvendelse til entreprenøren, hvis det sker.

Peder Poulsen: Jeg kan anbringe en stor kampesten, så lastbilerne ikke kan køre ind i haverne.

Johnny Miltoft Birkedalen 30, foreslår nogle ekstra sten på de steder, der er meget udsat.

Dirigenten spørger herefter om, der er flere spørgsmål, det var ikke tilfældet, og formandens beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad. 3: Fremlæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse og meddelelse af ansvarsfrihed

Kasserer Anne Dyhr informerede om, at da regnskabet har været vedlagt indkaldelsen, ville hun kun kort gennemgå nogle af posterne, hvis der ikke var spørgsmål.

Vi har haft indtægter på 103.800.- kr. inkl. ejerskiftegebyrer, der har været 18 ejerskifter.

Pr. 31. dec. var der 9 ejendomme, der ikke havde betalt kontingent for 2021. Efterfølgende er der 7, der har fået betalt restancen, så vi nu kun mangler betaling af kontingent fra 2 ejendomme, Vi udsender selvfølgelig rykkere ved manglende betaling, og hvis ejendommene sælges, forventer vi senest at få betalingen der.

Vi har fået vedligeholdt vejene i år for 16.375.- kr., det har "Nordkysten" stået for.

Vi har haft en engangsudgift til en landmåler for at få klarlagt hvor skellet går på grunde ud til stien.

Årets overskud landede på 47.158.- kr.

Indestående i banken er på 868.366.- kr.

Dirigenten spurgte herefter om der var nogen spørgsmål, det var der ikke, og regnskabet blev enstemmigt godkendt og meddelt ansvarsfrihed.

Ad. 4: Fastsættelse af kontingent, ejerskiftegebyr og gebyr ved for sen indbetaling

Bestyrelsen har ingen forslag til ændring af beløbene, og nuværende satser blev vedtaget uden ændringer.

Ad. 5: Indkomne forslag

Bestyrelsens forslag har været udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forslag nr. 1 Ændring af formulering i § 2 og 3 i foreningens love.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag nr. 2 Begrænsning på 150 m2 beboelse i vores ansøgning til kommunen om ændring af bebyggelsesprocenten i Storhøj Grundejerforening.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 6: Valg af bestyrelse og revisor

- Valg af formand for 2 år – Birger Stilling genopstiller – og blev valgt
- Kasserer/næstformand – Anne Dyhr – ikke på valg
- Valg af bestyrelsesmedlem for 1 år – Johnny Miltoft genopstiller – og blev valgt
- Valg af bestyrelsesmedlem for 1 år – Finn Schmidt-Sørensen genopstiller – og blev valgt
- Valg af bestyrelsesmedlem for 1 år – Jørgen Runge genopstiller – og blev valgt
- Valg af 2 suppleanter for 1 år – ingen meldte sig til posten
- Valg af revisor – Preben Eerslew genopstiller – og blev valgt
- Valg af revisor suppleant – ingen meldte sig til posten

Ad. 7: Eventuelt

Dirigenten opfordrede Birger til at orientere om den generalforsamling, der for nylig har været i Gilleleje Vandværk.

Birger fortalte lidt om vandværket, hvor der er ca. 7000 medlemmer, men der kom kun 5 til GF.

Vandværket leverer noget af det allerbedste vand i Danmark, og der er rigeligt.

Herefter var der en dialog om, at der er lodsejere, som opsætter faste hegn, hvilket ikke er lovligt, og spørgsmål om, det er noget bestyrelsen vil gøre noget ved.

Birger: Nej, det kan vi ikke gøre noget ved, hvis man vil klage, er det til kommunen.

Birgit Lorentz-Petersen Birkedalen 6: Jeg har stakit pga. hund, så den ikke løber væk.

Birger: Hvis vi går rettens vej, kan alle blive nødt til at nedlægge evt. hegn.

Anne Dyhr spørger: Er det pga. udseendet eller pga. hjorte, at det ikke er tilladt, for man kan jo plante grønt op af stakittet.

Birger: Det er pga. udseendet.

Finn, man må sætte plankeværk indvendig på grunden, men man skal have levende hegn udvendigt, og det er ikke vores opgave at føre kontrol med det.

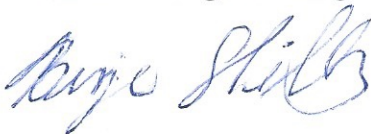
Birger takkede bestyrelsen for rigtig godt samarbejde, og fremhævede vores forskellige kompetencer, som er medvirkende til at løse store og små udfordringer

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen.

Referent Kasserer Anne Dyhr



Formand Birger Stilling



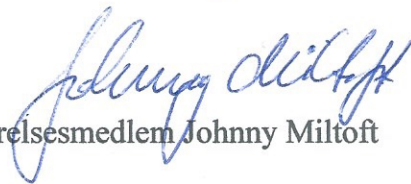
Bestyrelsesmedlem Finn Schmidt-Sørensen



Dirigent Preben Eerslew



Bestyrelsesmedlem Johnny Miltoft



Bestyrelsesmedlem Jørgen Runge

