

Referat fra Storhøj Grundejerforenings ordinære generalforsamling

Søndag den 17. maj 2026 kl. 15:00 i Gilleleje Gamle Posthus

Til stede fra bestyrelsen: Formand Birger Stilling, bestyrelsesmedlemmer Johnny Miltoft, Jørgen Runge og Finn Schmidt-Sørensen, kasserer Anne Dyhr

Formanden Birger Stilling bød velkommen til den årlige generalforsamling, og første punkt var valg af dirigent.

1. Valg af dirigent

Formanden foreslog Preben Eerslew, som takkede for valget.

Generalforsamlingen var lovlig indkaldt med 2 ugers varsel via hjemmeside, mail eller postkasser.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at hver parcel har 1 stemme, og at der ikke kan træffes beslutninger under punkt 7 eventuelt.

Der var mødt deltagere op fra flg. Parceller:

K55, K49, S18, F12, P6, F16, P19, P17, B36, B12, K47 B48, P34, B30, K53, S32, S29.

Anne Dyhr skriver referat.

2. Formandens og Bestyrelsen beretning

Formanden startede med at takke for fremmødet og gennemgik herefter beretningen:

Bestyrelsen byder velkommen til de nye medlemmer i Storhøj Grundejerforening.

Der er afholdt 5 bestyrelsesmøder siden sidste General forsamling.

1. Rydning af bevoksning ud til vejen

a. Vi har sendt brev til et af vores medlemmer om at rydde bevoksningen ud til vejen, så den er klippet ind til skel, hvilket svarer til hegnsloven.

b. Da vi efter at have rykket ejer ikke fik respons, er arealet blevet ryddet på foreningens foranledning, og ejer har efterfølgende betalt regningen til havemanden.

Det var et omfattende arbejde. Foreningen betalte i første omgang regningen på 18.790, - kr., og ejer har efterfølgende betalt regningen.

2. Åen tilbagemeldinger

a. Stadig ingen tilbagemelding fra kommunen. De er nok stille på grund af det dengang kommende kommunalvalg.

3. Bebyggelsesprocent

a. Vi har modtaget mail fra kommunen med positiv holdning til at forhøje bygge procenten fra 10 til 15 %.

b. Det er dog betinget af bred enighed blandt omkringliggende Grundejerforeninger, som er omfattet af vores lokalplan.

c. På nuværende tidspunkt afventer vi beslutning fra grundejerforeningen Dyrholmgaard, som afholder generalforsamling i juni måned.

4. Hjertestarter

- a. Bestyrelsen har indsendt en ansøgning til Tryg Fonden om at få en hjertestarter i vores område.
- b. Seneste nyt: Vi har desværre fået afslag på en hjertestarter. De har rigtig mange ansøgninger. Så vi fortsætter med at søge.
- c. Johnny har igen søgt Tryg fonden om tilskud til hjertestarter. Der er en svar-tid på 3 måneder. Forventet svar 03 juni 2026.
- d. Spørgsmålet er om vores Grundejerforening selv skal finansiere en hjertestarter? Lad os tage det op på denne Generalforsamling.

5. Veje

- a. Vores veje er gennemgået for revner og andre skader. De ser fine ud. Så vi fortsætter efter den plan vi aftalte på sidste Generalforsamling.
- b. De i 2025 planlagte småreparationer udføres i 2026 og at Kløvermarksvej oprindeligt planlagt til 2029 påtænkes udført i 2027, men fortsat indenfor rammerne i den oprindelige vedligeholdelsesplan fra 2024.

6. Ajourføring af love

- a. Vi fremlægger ændringer/ajourføring af vores love. Under dagsorden pkt. 5.

7. Ordensregler

- a. Vores ordensregler er ajourført og udsendt sammen med regnskab og indkaldelsen, Begge dokumenter er omdelt til de parceller der endnu ikke er tilmeldt nyhedsbrev.

8. Forsikringer bestyrelsesmedlemmer

- a. At vi har fokus på, om vi som bestyrelsesmedlemmer i en grundejerforening er forsikringsdækket for evt. skade, vi måtte forvolde. Dvs. bestyrelsesansvar og arbejdsgiveransvar.

9. Hjemmeside

- a. Vi har gjort vores hjemmeside mere aktiv via nyhedsbreve, har pt. ca. 125 parceller tilmeldt ud af 165. Vi opfordrer de resterende til at tilmelde sig nyhedsbrevene.

10. Diverse

- a. Formanden, Birger Stilling, har fået en del spørgsmål omkring placering af skraldespande. De skal stå max 5 meter fra vejkanten.
- b. Dvs. Man må ikke lave indhegninger til spandene i rabatten.
- c. Det skal være indenfor skel.
- d. Medlemmerne må dog gerne lægge fliser i rabatten, ligesom ved indkørslen til ejendommen. så renovationsmedarbejderne kan køre affaldsbeholderne på fast underlag.
- e. Vi har observeret, at beholderne ofte efterlades i kanten af vejen, hvis der ikke er fast underlag.
- f. Gribskov forsyning har skrevet at fliser kan hentes så længe lager haves på både Højelt og Skrød Genbrugsstation. Vi kender dog ikke status på lageret.

Til slut vil jeg gerne takke Anne, Finn, Johnny, Jørgen og Steen for et super godt stykke arbejde. Uden jer, var vi ikke nået så langt, som vi er i dag.

Bestyrelsesmedlem Finn Schmidt-Sørensen havde nogle tilføjelser til beretningen vedrørende åen, der løber for enden af vores område.

Åen kan ikke klare den vandmængde vi har nu. Kommune har som løsning anbefalet en renovering, af dræn, hvilket har givet oversvømmelser.

Vi, bestyrelsen ønsker i stedet en ledning der kan bortlede hele mængden af vand, dvs. en udvidelse af den nuværende rørdimension.

Finn gjorde også opmærksom på, at grundejerne skal selv vedligeholde de dræn der går igennem deres grund.

Tilføjelse vedrørende ændring bebyggelsesprocent, Dyrholm grundejerforening afholder generalforsamling i juni måned, og vi forventer godkendelse fra dem i eftersommeren.

Dirigenten spørger om afstemning vedrørende indkøb af hjertestarter, kan behandles under indkomne forslag, det blev godkendt.

Herefter blev der åbnet for spørgsmål til beretningen fra salen.

K55: Vedrørende skraldespandene der står forkert, det er skraldemændene der ikke stiller dem på plads efter tømning, og det giver et uheldigt signal om at der ikke er beboere til stede.

Birger: Beholderne skal stå på og køre på et fast underlag, ellers er de ikke pligtige til at køre beholderne på plads.

Herefter var der en dialog om reglerne samt de problemer de giver i området.

Birger: Hvis man er utilfreds bør man selv kontakte kommunen, det er ikke bestyrelsens ansvar.

Anne Dyhr: I Allerød kommune kan man gå ind på kommunens hjemmeside, hvor det er muligt at anmelde diverse fejl ved affaldsafhentning, det kan man måske også her i Gribskov kommune.

B48: Vedr. Bebyggelsesprocent, der gælder vel stadig reglerne om nabohøring?

Finn: Lokalplan gælder over bygningsreglement, og der er ingen ændring i regler for nabohøring. Jørgen Runge viser gældende regler på lærred med projektor.

Dirigent satte beretningen til afstemning, beretningen blev enstemmigt vedtaget.

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

Kasserer Anne Dyhr gennemgik de væsentligste tal, og der er heldigvis ingen restancer i år. Overskud i 2025 er på 47.503.- kr., hvilket afviger fra budgettet som var med et underskud på 62.300.- Det skyldes primært, at vi endnu ikke har haft den budgetterede udgift på 90.000.- kr. til udbedring af vores veje. Det er dog en udgift der kommer senere og beløbet på budgettet forskydes derfor til de kommende år.

Vi har haft en forventet ekstra udgift til vedligeholdelse af stien mellem Storhøjs Allé og Birkedalen, og stien er nu blevet virkelig pæn. Fremover bliver der kun udgift til almindelig pasning.

Så har vi haft udlæg til rydning af vildtvoksende ukrudt i rabatten hos en ejer, dette er efterfølgende betalt af ejeren og fremgår derfor som både udgift og indtægt på 18.790.- kr.

Vores formue er på 944.436.- kr. indestående i Arbejdernes Landsbank, og er øremærket til fremtidig vedligeholdelse af vores veje, eller evt. kommende ekstraordinære udgifter.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til regnskabet.

B48 spørger, i betragtning af den store formue er renteindtægten meget lav. Kan man ikke få mere i rente?

Anne svarer, at vi meget gerne vil høre, hvis der er nogen forslag til en anden bank, der giver bedre renter, men i forvejen ønsker de færreste banker at have foreninger som kunder.

Vi kan heller ikke investere langsigtet, da pengene skal være meget tilgængelige, og tidshorisonten skal være lang, hvis man skal have et fornuftigt afkast uden risiko for tab.

Birger tilføjer, at vi gør hvad vi kan.

Dirigenten spørger herefter om nogen stemmer imod, det var der ikke og regnskabet blev enstemmigt godkendt.

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

Johnny Miltoft: Vi har ingen planer om at ændre på kontingentet, da der ikke er noget der indikerer behov for en ændring.

Punktet blev enstemmigt vedtaget.

5. Indkomne forslag – Bestyrelsen foreslår ændring af love så de bliver tidssvarende.

Vi startede med forslaget om køb af hjertestarter i tilfælde af endnu et afslag fra Trygfonden.

Bestyrelsen har ansøgt 2 gange, i 2025 fik vi afslag pga. for mange ansøgninger, vi har søgt igen i 2026 og tvivler på at komme i betragtning denne gang.

Der er 3 hjertestartere i området, de er på Buen 3, Dyrholmen 64 og Mosesvinget 12

Vi begrundes ansøgningen med at vi er mange fastliggere i en høj alder.

Vi foreslår den sættes på Almevej, så den både dækker Birkedalen, Paradisdalen og alle dem der passerer forbi på Almevej.

Økonomien er indkøb 8-22.000.- kr. samt årlig vedligeholdelse og el til 3-4.000.- kr.

B36: Har man søgt en grundejer om lov til at sætte den op?

Johnny, endnu ikke - man kan koble den til en el-stander, og grundejer vil blive kompenseret.

S18: Der er også mange unge der kan falde om, så det er rimelig relevant.

B48: Det er en rigtig god ide, er der mon nogen der er uddannet til at bruge den?

P17: Det er rimelig nemt, man behøver ikke en uddannelse, der er en vejledning og 112 hjælper pr. tlf.

B36: Man må endelig ikke være bange for at bruge den, 112 kontakter hjerteløbere i området.

Jørgen Runge: Foreningen har under alle omstændigheder udgifterne til strøm og vedligeholdelse.

Dirigenten opsummerer:

Vi stemmer om, at vi køber en hjertestarter, hvis vi ikke får en bevilget af Trygfonden.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag om ændring af love for Storhøj Grundejerforening.

Begrundelse, udstykningerne har mere end 60 år på bagen, og lovene er ikke rigtig fulgt med, Johnny har gennemgået dem og fundet flere fejl.

Forslaget har været vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen og ligger på foreningens hjemmeside. Johnny gennemgik herefter lovforslaget.

Dirigenten gav mulighed for spørgsmål.

P19: Hvad med de nye udstykninger? De er ikke nævnt i vores love, men de kører på vores veje.

Johnny: Den nye udstykning ville gerne være med i vores forening, hvilket de også har ret til, men de ville ikke betale for at komme ind, og de ville ikke selv betale for asfaltere deres veje, kun have grusveje.

De har derfor dannet deres egen grundejerforening.

P19: Har vi så ikke dummet os, når de slider på vores veje uden at betale noget?

Finn: Vedligeholdelse af grusveje er så dyrt, at det er bedst de ikke er med, når de ikke ønsker asfaltveje.

Johnny: Opfordrer til tilmelding af nyhedsbrev som vi sender ud, når der er relevant nyt.

K47: Foreslår der står "kommunen" i stedet for "Gribskov Kommune", så ordlyden ikke bliver forkert hvis kommunen skifter navn igen.

B48: Bestyrelsen har medtaget mundtligt forslag om hjertestarter i dag, men vi kunne godt have besluttet købet under alle omstændigheder pga. beløbets størrelse.

Jørgen: Kan bestyrelsen foreslå noget uden videre?

Finn: Det her et grænsetilfælde, vi kan godt købe den uden vedtagelse på generalforsamlingen

S18: Skal man kunne have en handicaphjælper med som deltager på generalforsamlingen?

Herefter dialog om hvem, der kan deltage på generalforsamlingen, det er som udgangspunkt medlemmer af grundejerforeningen, og evt. hjælper kan opholde sig i et af de tilstødende lokaler.

Finn: Grundejerforeningen er tinglyst på de enkelte grunde, så punkt 12.1 er egentlig i modstrid med deklARATIONERNE.

Johnny: Ifølge deklARATIONERNE er kommunen de eneste påtaleberettigede hvilket også er gældende for foreningen ved en evt. opløsning, dvs. at grundejerforeningen kun kan opløses efter accept af Gribskov kommune, der så overtager foreningens funktioner, rettigheder og forpligtelser.

Birger fortalte om den gamle branddam, som ligger bag 5 ejendomme på Storhøjs Allé og Paradisdalen, og udgør et fælles areal for dem. Den har ikke nogen deklARATION.

Jørgen: Den nye lovgivning vil måske betyde, at der skal betales skat af fællesarealer.

Finn: Arealet er ikke nævnt i deklARATION for Storhøjs Allé, det fremgår ingen steder, at vi ejer det.

Johnny: Vedr. de nye vurderinger - Vores rabatter er vurderet til nul kr.

B48: Har kigget på et gammelt. matrikelkort, Birkedalen er udstykket af en gammel gårdmand, og han har ikke solgt vejstykket fra.

Birger: Vores del af Kløvermarksvej er ikke ejet af os, men af Rosmosegård.

Finn: Foreningen kan godt anmode om at overtage Kløvermarksvej, men vi har samme rettigheder og forpligtelser som det er nu, så der er ingen grund til at overtage vejen.

Dirigenten spørger om der er flere, der har spørgsmål til forslaget? Det var der ikke, så i første omgang stemte vi om de 2 ændringer til forslaget:

"Gribskov Kommune" laves om til "Kommunen"

Adgang kun for medlemmer til generalforsamlingen, ændres til medlemmer og deres skriftlige befuldmægtigede.

De 2 ændringer blev enstemmigt vedtaget.

Herefter satte dirigenten samtlige ændringer i loven til afstemning, og forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Valg af bestyrelse

Formand for 2 år – Birger Stilling genopstiller ikke, bestyrelsen foreslår Johnny Miltoft som ny formand. Der var ingen modkandidater og Johnny blev enstemmigt valgt.

Kasserer/næstformand for 2 år – Anne Dyhr – ikke på valg.

Bestyrelsesmedlem for 1 år – Johnny Miltoft genopstiller ikke, da han stiller op som formand. Bestyrelsen foreslår Birger Stilling, og Birger blev enstemmigt valgt uden modkandidater.

Bestyrelsesmedlem for 1 år – Finn Schmidt-Sørensen genopstiller, der var ingen modkandidater og Finn blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsesmedlem for 1 år – Jørgen Runge genopstiller, der var ingen modkandidater, og Jørgen blev enstemmigt valgt.

Valg af minimum 1 suppleant for 1 år – Charlotte Schmidt B48 stillede op og blev enstemmigt valgt, Der var ikke andre, der stillede op som suppleanter.

Valg af revisor – Tom Hansen B20 blev enstemmigt valgt.

Valg af revisorsuppleant – ingen meldte sig.

7. Eventuelt

K55 kunne godt tænke sig, at bestyrelsen arbejder kraftigt på 30 km fartbegrænsning på Kløvermarks-Vej.

Birger: Man skal søge hos politiet, som ved accept sørger for at kommunen godkender.

Bestyrelsen har tidligere ansøgt uden held pga. det er en gennemkørselsvej.

F16: Når Kløvermarks ejes af Rosmosegård, skal vi så have tilladelse derfra?

Birger: Det skal vi nok ikke, da vi er brugere af vejen.

Finn: Hvis vi skal have påbudstavler, skal vi søge igen, og det får vi nok ikke tilladelse til.

B36: Hvad blev afslutning på at lave bump på Kløvermarksvej?

Finn redegjorde for, hvad vi havde undersøgt om chikaner og bump.

Birger: Bump frarådes af 4 grundejerforeninger i nærheden af os, da de giver store gener med støj for de omkringboende.

B48: Synes, der skal arbejdes videre med det, der er mange steder i området, der har løsninger.

F12: Vil også gerne støtte forslag om løsning.

Birger: Bestyrelsen vil også gerne have en løsning, men vi kan ikke ændre på krav fra myndighederne, om at afstand skal være så stor at lastbiler kan køre igennem, og så kan personbiler stadig køre for hurtigt.

F12 spørger om man må sætte hjattænder op, der er ikke mange, der anvender højrevigepligt, som er gældende i vores område.

Finn: Buen og dalen har undersøgt det, men det skal gælde samtlige veje i området for at blive gennemført.

Dirigenten: Vi kan ikke vedtage punktet, men kan henstille til at bestyrelsen arbejde videre med det.

F12 spurgte til Finns kommentar til vedligeholdelse af vejen.

Finn: Bestyrelsen har prokura til at gennemføre vedligeholdelse. Der repareres smårevner i år, og og der skal sandsynligvis ske topforsegling i 2027 og fremover.

Jørgen viser notat om veje på skærmen.

Herefter takkede Anne på bestyrelsens og foreningens vegne Birger for hans mangeårige indsats i Bestyrelsen, hvoraf de sidste 8 har været som formand. Birger har en kolossal stor viden om vores område, og vi er meget glade for, at han fortsætter som bestyrelsesmedlem.

Formanden fik den afsluttende bemærkning, og Birger takkede Preben for at være dirigent igen i år.

Birger takkede også bestyrelsen for deres arbejde for foreningen og fortalte om fordelingen af vores opgaver på baggrund af hver vores ekspertiser.

Herefter takkede Johnny for valget som formand, og sagde han vil prøve at gøre sit bedste.

Dirigenten lukkede generalforsamlingen og formanden sagde tak for god ro og orden.

4. JULI 2026

Referent Anne Dyhr

Dirigent Preben Eerslew

FORMAND