

**Mødereferat for Kelleris Vang**  
**Generalforsamling Landsbyen II**

**21.03.2018**

Tilstede: 3, 7, 13, 18, 19, 21, 27, 28, 29.

Bestyrelsen bestod af følgende medlemmer: Thomas Enghausen 18, Søren Ahrenkiel 28, Jutta Jeppesen 27, Henrik Wolke 7, Gitte Wiinberg 13,

suppleant, Ibeth Dunn, 29 suppleant, Kirsten Greve, 11  
Jytte Nerløe, 4 revisor

Valg af dirigent: Thomas 18,

Valg af referent: Gitte 13,

Dirigenten konstaterede, at mødet var lovligt indkaldt.

Formanden Thomas Enghausen bød velkommen og aflagde bestyrelsens beretning for året 2017:

Bestyrelsens beretning til Generalforsamling 2018 i Grundejerforeningen Landsbyen II

Kære medlemmer.

Så er der gået endnu et år i foreningen.

Et år, som har været kendetegnet ved at mange andre udenfor foreningen har truffet beslutninger eller lagt planer som på kort og langt sigt måske kan få konsekvenser for vores nærmiljø. Men trods alt også et år, hvor vi i foreningen har fået løst helt konkrete ting i foreningen.

Lad os starte med det helt nære.

På sidste generalforsamling vedtog vi at arbejde for, at der blev opsat en hjertestarter i området. Enten en vi selv stod for indkøb og drift af, eller en løsning, hvor vi gik sammen med de andre foreninger, Landsbyen I og Landsbyen III i Kelleris Vang og Kelleris Høj.

Vi har som besluttet lang ud med modellen for den fælles løsning og tog kontakt til de andre foreninger, som umiddelbart har meldt positivt tilbage. Dog har de også skulle drøfte det på deres generalforsamlinger, og derfor har vi måtte vente (og venter fortsat) på deres tilbagemeldinger. Derudover kontaktede vi forlods Forsyning Helsingør i forhold til at afklare, hvorvidt de ville lægge både husgavl og strøm til. Vi håber på, at vi inden sommeren i år kan have en afslutning på sagen.

Som nævnt de tidligere år, så begynder vi at se stigende udgifter til vedligeholdelse af vores fælles veje og stier. Som de fleste er bekendt med, havde vi sidste år en større udgift til nyetablering af

kloakrenden omkring den fælles parkeringsplads udfor nummer 7 – 9 – 10 – 11. Her havde års trafik, nok primært renovationsvogne knust både belægning og afløb og det var derfor nødvendigt med en genopbygning.

I det sene efterår blev bestyrelsen også bekendt med, at der ud for nr. 15 var problemer med risiko for oversvømmelse af ejendommen. Her havde bygherren tilbage i 2000 – 2001 simpelthen valgt den helt tåbelige løsning, at nedsænke hoveddøren, således at man for at komme ind i nr. 15 skal gå ned i en forsænkning af gangstien uanset hvilken side, man ankom til ejendommen fra. I denne forsænkning havde regnvand /smeltevand kun en udgang og den går ind i nr. 15s entré!

En sådan løsning er naturligvis ulovlig og burde have været rettet ved gennemgang for 17 – 18 år siden, men det blev den ikke.

I og med at gangstier er fællesområder, uanset trafikken af gående m.v., så er det altså en udgift, der pålægges os kollektivt i foreningen.

Alternativet ville i værste fald være en forsikrings sag, såfremt huset skulle være blevet vandskadet.

Som de fleste af jer ved, indkaldte vi til ekstraordinær ”generalforsamling” i 2017. På dagsorden var punktet omkring det kommende byggeri af op imod 400 boliger på markerne. Sammen med jer fik vi afsendt et høringssvar i forbindelse med den forudgående høring, som Helsingør Kommune havde udsendt.

Kigger man på de øvrige høringssvar, er der naturligvis delte meninger om projektet.

Både selve byggeriet, primært omkring antallet af huse, men også bevarelsen af grønne områder i Espergærde og spørgsmålet om, hvorfor man ikke ”bruger” de i forvejen eksisterende bebyggede områder, som i dag står forladte. f.eks. Coloplast eller Triumph Fabrikken.

Derudover beskriver høringssvarene problemet omkring trafikafviklingen som konsekvens af op til 400 boliger og dertil et ukendt antal biler, men nok i omegnen af 400 også.

Siden vi afsendte høringssvaret, har der været usædvanligt stille i projektet i offentligheden. Nogen er begyndt at tvivle på om det nogensinde bliver til noget. I bestyrelsen har vi ingen viden om, hvor projektet står. Vi har hele tiden afventet yderligere officielle udmeldinger og gør det fortsat.

Men som en afledt sag af dette, blev vi i bestyrelsen bekendt med, at halvdelen af det grønne område, primært søen, der ligger bag nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og videre i sydlig retning mod nr. 30 mangler en tilskødning til os, som lokalplanen foreskriver.

Sagt på en lidt simpel måde betyder det, at det projektselskab, der stod for Kelleris Vang og Kelleris Høj tilbage i 1998 – 1999, var forpligtet til, i overensstemmelse med lokalplanen, at tilskøde søens område til henholdsvis vores forening og de 2 andre foreninger. Området er bestemt til at bruges som rekreativt område for matriklerne i disse foreninger.

Men denne tilskødning er aldrig sket og det betyder, at de som pt. påtænker at bygge på marken også ejer søen.

Denne sag har bestyrelsen været i dialog med kommunen om, som i første omgang, har frabedt sig at være part i sagen og henviser til civilretten.

Men bestyrelsen har naturligvis taget kontakt til projektselskabet, CFP Group. De har haft en advokat på sagen og torsdag d. 22. februar 2018, havde bestyrelsen sammen med advokaten og CFP Group et møde, hvor matriklen blev beset i virkeligheden.

På mødet blev området besigtiget og drøftet. Men sagen er ikke kommet til nogen afslutning. Tværtimod er der behov for at undersøge sagen meget mere for som situationen er nu, kan der muligvis være tale om, at den gældende lokalplan for området er ændret uden, at vi og alle andre, der er underlagt denne ikke, er blevet inddraget i mulige ændringer af denne.

Derfor er det også begrænset, hvad vi kan give af svar her til generalforsamlingen.

Men vi vil give jer en status og introduktion på sagen.

Bestyrelsen har enstemmigt truffet den beslutning, at sagens karakter og niveau gør, at vi har besluttet at købe hjælp fra en advokat. Vi er ikke eksperter og sagen er så principiel og juridisk svær, at vi ikke som amatører har kvalifikationer til at indgå i en ligeværdig dialog med modparten.

Det medfører selvfølgelig en omkostning, men som sagt har vi ikke de juridiske forudsætninger eller den viden, der skal til for at sikre, at sagen belyses fuldstændigt korrekt og at alle informationer kommer for dagens lys.

Det håber vi, at generalforsamlingen har forståelse for har været nødvendigt for at sikre, at vi en gang for alle får løst denne sag, som pænt sagt, har fyldt alt for meget de seneste par år, hvad enten det har været på havedage eller til generalforsamlingerne.

Det som er status nu og her er, at den advokat, vi har hyret, har stillet en lang række spørgsmål til kommunen for at få belyst og besvaret sagen.

Grundlæggende handler sagen om:

1. hvem ejer søen? I følge lokalplanen er det et fællesområde for de enheder, der er i lokalplanens område. Det vil sige Kelleris høj, Kelleris vang, Hybenhaven og Hovgårdsparken.
2. Hvad skete der tilbage i 2000 med en grundejerforening, der skulle have dækket alle i lokalplanen?
3. Hvem har ansvaret for vedligeholdelsen?
4. Hvordan sikrer vi at vores område, også om 20, 40, eller 60 år, har udsigt til grønne områder som i dag.

Så omend det kan virke voldsomt, så har sagen en helt principiel karakter for både os der er nuværende ejere, men man skal også tænke fremad for kommende ejere.

Når der er nyt i sagen, skal bestyrelsen, naturligvis sørge for, at I alle bliver orienteret enten skriftligt eller ved, at vi indkalder jer til et møde.

Det er rimelig teknisk, men vi vil forsøge at oversætte det så direkte til jer som muligt.

Koster det penge tænker nogen så? Ja, vi kommer ikke udenom udgifter til advokaten. Vi har som sagt besluttet at få bistand. Det er bestyrelsens beslutning og det håber vi at generalforsamlingen er enige med os i.

Vi vil som frivillige bestyrelsesmedlemmer have fuld sikkerhed for, at vi gør tingene ordentligt og følger gældende lov og regler. Derfor har vi truffet den beslutning.

Hvor dyrt er det så? Indtil videre har vi i omegnen af 10 - 15.000 kroner i budget til advokat.

Alt efter sagens udvikling, tager bestyrelsen en beslutning om hvordan og om vi skal indkalde jer. Dette må også gælde den bestyrelse, der skal vælges senere i aften.

Slutteligt vil vi gerne sige tak til alle jer, der bidrager til at holde vores veje, stier og bede vedlige. Vi har jo som bekendt de 2 fælles havedage, men det betyder ikke, at man ikke på andre tidspunkter må tage et lugejern eller en kost og feje på fællesområderne. Den nemme løsning er selvfølgelig, at vi betaler os fra det i fællesskab, men omvendt er vi altså 30 huse, så det er også en opgave, der er til at løse i ny og næ og ikke kun på havedage.

Det håber vi i bestyrelsen, at alle kan være med på og se fordelene i. På den måde og ved fælles hjælp holder vi også vores kontingent i et fornuftigt leje.

En henstilling fra bestyrelsen til alle er også, at man lige husker at fjerne hundelorte og rydde op efter sig selv (og måske ens nytårsgæster) til nytårsaften. Vi har fået en henvendelse om disse ting, så vær sød at rydde op. Det er en privatvej, så der kommer ikke en fejmaskine og snupper det.

Sidst men ikke mindst vil vi gerne byde velkommen til alle jer nye, der er flyttet ind i 2017 og her i starten af 2018.

Der har været godt gang i hussalg og huskøb i vores lille forening. Vi håber, at I har fundet jer godt tilrette i området.

Med de ord, er bestyrelsens beretning slut. Det er nu muligt at stille spørgsmål eller komme med kommentarer til beretningen.

Beretningen tages til efterretning.

PS ☺ Der blev holdt møde med Helsingør kommune, den 22. marts 2018, på biblioteket i Espergærde, hvor politikerne også var indbudt til møde af de 2 nedsatte udvalg. Det ene er omkring overordnet byplanlægning for Espergærde og det andet udvalg er et udvalg der handler om Espergærde gamle by.

Referatet fra dette møde omdeles til medlemmerne så snart det er modtaget.

#### Årsregnskab 2017:

Henrik gennemgik årsregnskabet, som var uddelt til alle før mødet.  
Regnskabet blev godkendt.

#### Indkomne forslag:

Fastsættelse af kontingent på 3000 kr. pr år. Forslaget blev vedtaget.

#### Budget 2018:

Budgettet for 2018 blev gennemgået. Budgettet blev godkendt.

Valg af bestyrelse:

**Den siddende bestyrelse blev genvalgt og konstituerede sig efter mødet:**

Søren Ahrenkiel, 28 (formand) [formand@GF-Landsbyen-II.dk](mailto:formand@GF-Landsbyen-II.dk)

Thomas Enghausen, 18 (næstformand) [naestformand@GF-Landsbyen-II.dk](mailto:naestformand@GF-Landsbyen-II.dk)

Henrik Wolke, 7 (kasserer) [henrik@wolke.dk](mailto:henrik@wolke.dk)

Gitte Wiinberg, 13 (sekretær) [gitte.wiinberg@gmail.dk](mailto:gitte.wiinberg@gmail.dk)

Jutta Jeppesen, 27 (det praktiske ved nye beboere samt havedage) [peer-jutta@webspeed.dk](mailto:peer-jutta@webspeed.dk)

Valg af suppleanter:

Kirsten Greve, 11 og Ibeth Dunn, 29

Valg af revisor:

Jytte Nerløe, 4 revisor

Sluttelig vil bestyrelsen gerne sige tak for fremmødet og den gode stemning.

**Eventuelt:**

***HUSK Havedag søndag den 22.april kl. 10.00***

*Kom gerne med forslag til hvad er trænger til at blive ordnet.*

***Medlemskontingent:*** Girokort uddeles i april måned til betaling 1. maj.

***Festlokaler:*** Hvis du skal holde fest, har du mulighed for at låne Hovgårdsparkens festlokaler til henholdsvis 40 og 60 personer. Spørg viceværten på ejendomskontoret ved de 5 skorstene.

***Lås på bommene ved nr. 12-13.:*** Formanden har nøgler til bommene. Der vil fremover også være nøgler hos nr. 27.

***Oversigtskort ved indkørslen til Kelleris Vang:*** Kortet er i stykker.

*Bestyrelsen spørger den anden grundejerforening om vi i fællesskab skal skifte det ud.*

23.03.2018

Gitte Wiinberg