

**Referat**  
**af ordinær generalforsamling**  
**i Grundejerforeningen Landsbyen II**  
**(Kelleris Vang 1-30)**

Torsdag den 2. september 2021 kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling på Espergærde Gymnasium, Gymnasievej 2, 3060 Espergærde med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Aflæggelse af beretning for 2019 og 2020
4. Godkendelse af årsregnskab for 2019 og 2020
5. Indkomne forslag
  - 5.2 Ansøgning om opstilling af el-ladestander til el/hybrid bil
6. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent for perioden 2021/2022
7. Valg af bestyrelsen på 3 eller 5 personer
8. Valg af 2 suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

**Ad pkt. 1 - Valg af dirigent**

Fungerende formand Thomas Enghausen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Bestyrelsen foreslog Thomas Enghausen som dirigent, og dette blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

Thomas Enghausen bemærkede, at det grundet COVID-19-situationen og det deraf følgende forsamlingsforbud ikke havde været muligt at afholde generalforsamling i 2020, såvel som at det ikke havde været muligt at afholde dette års generalforsamling inden udgangen af maj, således som foreningens vedtægter ellers foreskriver, men at der var blevet indkaldt til generalforsamlingen, så snart situationen havde tilladt det.

Thomas Enghausen konstaterede, at generalforsamlingen måtte betragtes som lovligt indvarslet og derved lovligt afholdt, hvilket der ikke var indsigelser mod.

## **Ad pkt. 2 – Valg af referent**

Fungerende formand Thomas Enghausen foreslog bestyrelsesmedlem Malin Lundø Brun som referent, og dette blev enstemmigt vedtaget af forsamlingen.

Til stede på generalforsamlingen var i alt repræsentanter for 24 ejendomme, herunder 2 ved fuldmagt, ud af 30 ejendomme.

## **Ad pkt. 3 – Aflæggelse af beretning for 2019 og 2020**

Fungerende formand Thomas Enghausen aflagde beretning for 2019 og 2020. [Beretningerne vedhæftes referatet.](#)

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningerne.

Beretningerne blev taget til efterretning.

## **Ad pkt. 4 – Godkendelse af årsregnskab for 2019 og 2020**

Kasserer Henrik Wolke gennemgik årsregnskabet for 2019. De samlede indtægter havde andraget i alt kr. 124.000, medens de samlede omkostninger havde andraget kr. 59.289, hvilket havde givet et overskud på kr. 64.711.

Grundejerforeningens egenkapital udgjorde pr. 31/12 2019 kr. 218.511.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger hertil.

Kasserer Henrik Wolke gennemgik herefter årsregnskabet for 2020. De samlede indtægter havde andraget i alt kr. 121.000, medens de samlede omkostninger havde andraget kr. 35.557, hvilket havde givet et overskud på kr. 85.443.

Grundejerforeningens egenkapital udgjorde pr. 31/12 2020 kr. 308.953.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger hertil

Regnskabet for hhv. 2019 og 2020 blev herefter enstemmigt godkendt.

## **Ad pkt. 5 – Indkomne forslag**

Fungerende formand Thomas Enghausen præciserede indledningsvis, at der under dette punkt på dagsordenen dels skulle behandles de forslag, der var indkommet og skulle have været behandlet på den ordinære generalforsamling i 2020, som det grundet Covid-19-situationen og det deraf følgende forsamlingsforbud, dog ikke havde været muligt at afholdes, dels de forslag, som var indkommet i år.

**Ad 5.1. - Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå i forhandlinger med CFG Group A/S om, at grundejerforeningen får overdraget arealet (matr.nr. 5s) mod en symbolsk købspris på f.eks. 1 kr.**

Fra bestyrelsen var der fremkommet forslag om, at bestyrelsen af generalforsamlingen bemyndiges til at indgå i forhandlinger med CFG Group A/S om, at grundejerforeningen får overdraget arealet (matr.nr. 5s) mod en symbolsk købspris på f.eks. 1 kr., jf. bilag 1, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Fungerende formand Thomas Enghausen meddelte, at der i bestyrelsen, ved det afholdte bestyrelsesmøde umiddelbart forud for generalforsamlingen, havde været et flertal for at trække forslaget og redegjorde for årsagen hertil.

Kasserer Henrik Wolke redegjorde nærmere for omhandlede matr.nr. 5s, som ifølge lokalplanen for området, havde været påtænkt udlagt til fællesareal for grundejerforeningen, den hidtidige indgående aftale om brugsret med ejer og om bevæggrundene for det fremsatte forslag.

Der udspandt sig en drøftelse af forslaget i forsamlingen. Nogle medlemmer tilkendegav, at de ikke havde nogen interesse i at erhverve matr. nr. 5s. med de forpligtelser, herunder økonomiske, som dette ville medføre. Andre medlemmer tilkendegav, at de var positivt indstillet over for forslaget med henblik på at bevare området.

Forslaget blev herefter trukket.

**Ad 5.2. - Forslag fra bestyrelsen om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå i forhandlinger med CFP Group A/S om en forlængelse af den tidligere indgåede aftale om brugsret uden at dette ville medføre omkostninger udover den almindelig vedligeholdelse, som grundejerforeningen hidtil har forestået.**

Fra bestyrelsen var der fremkommet forslag om, at bestyrelsen af generalforsamlingen bemyndiges til at indgå i forhandlinger med CFP Group A/S om en forlængelse af den tidligere indgåede aftale om brugsret uden at dette medfører omkostninger ud over den almindelig vedligeholdelse, som grundejerforeningen hidtil har forestået og afholdt, jf. bilag 1, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Fungerende formand Thomas Enghausen meddelte, at der i bestyrelsen ligeledes havde været et flertal for at trække forslaget og redegjorde for årsagen hertil.

Forslaget blev herefter trukket.

**Ad 5.3 Forslag fra KV nr. 3, 4, 6, 7 og 8 om, at generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at undersøge alternativer til havedag, som f.eks. at undersøge, hvad det vil koste at få foreningens anlægsgartner KC anlæg, som slår græsset og rydder sne, til at vedligeholde foreningens fællesarealer.**

Fra KV nr. 3, 4, 6, 7 og 8 var der fremkommet forslag om, at generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at undersøge alternativer til havedag, som f.eks. at undersøge, hvad det vil koste at få foreningens anlægsgartner

KC anlæg, som slår græsset og rydder sne, til at vedligeholde foreningens fællesarealer, jf. bilag 2, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Jytte Nerløe (KV 4) motiverede forslaget.

Der udspandt sig en nærmere drøftelse af forslaget i forsamlingen. Et medlem gav udtryk for, at denne følte sig krænkede af ordlyden i det fremsatte forslag. Andre medlemmer tilkendegav, at de kunne tilslutte sig forslaget, da det altid var de samme, der møder op til havedage.

Fungerende formand Thomas Enghausen oplyste, at en samlet bestyrelse kunne tilslutte sig forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Der var 19 medlemmer, der stemte for forslaget.

Forslaget blev derfor vedtaget.

Fungerende formand Thomas Enghausen meddelte, at den nye bestyrelse ville sørge for, at der blev indhentet tilbud fra foreningens anlægsgartner, som herefter vil kunne behandles ved førstkommende ordinære generalforsamling i 2022.

#### **Ad 5.4 - Forslag fra bestyrelsen om, at kontingentet fastsættes til kr. 4.000,00 for perioden 2021/2022**

Fra bestyrelsen var der fremkommet forslag om, at kontingentet for perioden 2021/2022 fastsættes til kr. 4.000,00, jf. bilag 3, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Kasserer Henrik Wolke motiverede forslaget.

Der udspandt sig herefter en drøftelse af forslaget i forsamlingen.

Et medlem udtrykte forundring over, hvordan bestyrelsen sidste år havde kunne opkræve kontingent på kr. 4.000,00. Fungerende formand Thomas Enghausen oplyste, at bestyrelsen havde konsulteret Parcelhusejernes Landsforeningen, som havde bekræftet bestyrelsen i, at bestyrelsen havde været forpligtet til at lægge det af generalforsamlingen senest fastsatte kontingent til grund ved kontingentopkrævningen sidste år, da det grundet Covid-19-situationen ikke havde været muligt at afholde generalforsamling, og at generalforsamlingen derfor ikke havde haft mulighed for at tage stilling hertil.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

#### **Ad 5.5 – Forslag/ansøgning fra KV 20 om tilladelse til at opstille en privat ladestander ved parkeringspladsen**

Fra KV 20 var der fremkommet forslag om/ansøgning om tilladelse til at opstille en privat ladestander ved parkeringspladsen, jf. bilag 4, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Rasmus Hjort Sørensen, KV nr. 20, motiverede forslaget/ansøgningen.

Der udspandt sig herefter en drøftelse af forslaget i forsamlingen.

Et medlem tilkendegav, at denne ikke var afvisende over for ansøgningen, men at forslaget var af principiel karakter og derfor burde give anledning til en principiel drøftelse af, hvad man skulle give tilladelse til, at foreningens fællesarealer måtte anvendes til, idet man ved sådan en tilladelse ville være nødsaget til også at åbne op for andre.

Et flertal blandt foreningens medlemmer gav udtryk for, at forslaget efter deres opfattelse burde imødekommes, allerede fordi udviklingen tilsiger, at alle medlemmer på sigt vil have interesse i at kunne købe el/hybrid bil, og de medlemmer, der ikke har parkeringsplads på egen grund, vil få tilsvarende behov.

Forslaget blev herefter sat til afstemning

Alle medlemmer stemte for forslaget.

Forslaget blev derfor vedtaget.

#### **Ad 5.6 – Forslag fra KV 16 om tilladelse til at placere affaldscontainere på fællesareal.**

Fra KV 16 var der fremkommet forslag om, at affaldscontainere måtte placeres på fællesarealet ud for KV nr. 16, jf. bilag 5, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Torben Boye Jørgensen, KV 16, motiverede forslaget.

Fungerende formand Thomas Enghausen oplyste, at bestyrelsen efter modtagelse af forslaget havde rettet henvendelse Forsyning Helsingør med henblik på at få oplyst, hvor Forsyning Helsingør havde/fandt hjemmel til at fremkomme med nævnte anbefaling. Forsyning Helsingør havde dog ikke kunne verificere de oplysninger, som fremgik af forslaget. Forsyning Helsingør havde derimod henvist det gældende regulativ for Husholdningsaffald i Helsingør Kommune, hvoraf det fremgår, at alle affaldscontainere skal stå på egen grund, matrikel medmindre der i grundejerforeningen måtte være truffet beslutning om anlæggelse af fælles standplads.

Thomas Enghausen henledte medlemmers opmærksomhed på den afstemning, der havde været vedr. fremtidig affaldssortering, hvor det var blevet besluttet, at medlemmerne selv skulle have deres egne affaldscontainere stående på egen grund.

Fungerende formand Thomas Enghausen oplyste supplerende, at medlemmerne har mulighed for evt. at dele visse affaldscontainere, og at dette står medlemmerne frit for for at minimere antallet af affaldscontainere, men at affaldscontainere skal stå på egen grund samt at det derfor ville være i direkte modstrid med kommunens regulativ at give tilladelse til noget andet. Da forslaget er i direkte modstrid med kommunens regulativ, fandt formanden ikke at forslaget kunne komme til afstemning.

Der var i forsamlingen enighed om, at forslaget ikke kunne behandles af generalforsamlingen, og forslaget blev derfor ikke sat til afstemning.

#### **Ad 5.7 – forslag fra KV 30 om drøftelse af problematik i forbindelse med, at et bestyrelsesmedlem ikke er ejer af en grund i foreningen, hvilket vurderes at være i åbenlys strid med vedtægtens § 3**

Fra Karen Hørning, KV 30, var der fremkommet forslag om drøftelse af problematik i forbindelse med, at det var blevet konstateret, at et bestyrelsesmedlem ikke var ejer af grund i foreningen, hvilket vurderedes at være i åbenlys strid med vedtægtens § 3, jf. bilag 6, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Karen Hørning, KV 30, motiverede forslaget.

Fungerende formand Thomas Enghausen oplyste, at bestyrelsen også havde konsulteret Parcelhusejernes Landsforeningen i forhold til denne problemstilling. Parcelhusejernes Landsforeningen havde oplyst, at når generalforsamling selv, som det var tilfældet i nærværende situation, år efter år selv havde valgt det pågældende bestyrelsesmedlem, og medlemmet i øvrigt har løst opgaven, uden at dette havde givet anledning til kritik, vurderedes der at være skabt præcedens for, at generalforsamlingen har accepteret, at et sådan valg kunne finde sted.

Karin Hørning bemærkede, at det ikke desto mindre var i strid med vedtægtens § 3, hvor det ønskedes drøftet i forsamlingen.

Fungerende formand Thomas Enghausen bemærkede, at der i dag findes 37 familieformer, og at dette medfører, at foreningens vedtægter må betragtes som utidssvarende, og at en revision af foreningens vedtægter i stedet er påkrævet.

Et flertal i forsamlingen tilsluttede sig synspunktet om, at det ikke er problematisk, at vedkommende bestyrelsesmedlem er medlem af bestyrelsen.

#### **Ad 5.8 – forslag fra bestyrelsen om, at der laves en vedtægtstilføjelse til gældende vedtægter for mat.nr. 5bl, Tibberup By, Mørdrup**

Fra bestyrelsen var der fremkommet forslag om, at der laves en vedtægtstilføjelse til gældende vedtægter for mat.nr. 5bl, Tibberup By, Mørdrup, jf. bilag x, der var udsendt sammen med indkaldelsen

Fungerende formand Thomas Enghausen motivede forslaget.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger hertil.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Der var 21 medlemmer, der stemte for forslaget, og forslaget blev derfor vedtaget.

#### **Ad 5.9 – forslag fra KV 7 om, at der laves en vedtægtsændring af vedtægternes § 3**

Fra Monica Ørkild-Hansen, KV 7, var der fremkommet forslag om, at der laves en vedtægtsændring til vedtægtens § 3, jf. bilag 8, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Fungerende formand Thomas Enghausen motivere forslaget.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger hertil.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Der var 21 medlemmer, der stemte for forslaget, og forslaget blev derfor vedtaget.

#### **Ad pkt. 6 - Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent for perioden 2021/2022**

Kasserer Henrik Wolke gennemgik budgettet for 2021

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger hertil.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Det bemærkes, at kontingentet allerede var blevet enstemmigt godkendt under punkt 5.4.

#### **Ad pkt. 7 – Valg af bestyrelse på 3 eller 5 personer**

Fungerende formand Thomas oplyste, at han ønskede at trække sig.

Henrik Wolke (KV 7), Malin Lundø Brun (KV 24), Kirsten Jensen (KV 11), der var indtrådt i bestyrelsen i forbindelse den tidligere formands fraflytning og udtræden af bestyrelsen, oplyste, at de var villige til genvalg og blev enstemmigt valgt med applaus.

Torben Berril Andersen (KV 8) og Kasper Bøgh Larsen (KV 2) stillede op som nye bestyrelsesmedlemmer og blev enstemmigt valgt med applaus.

*Umiddelbart efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som følger:*

*Formand: Henrik Wolke (KV 7)*

*Næstformand: Torben Berril Andersen (KV 8)*

*Kasserer/Sekretær: Kasper Bøgh Larsen (KV 2)*

*Bestyrelsesmedlem: Kirsten Greve (KV 11)*

*Bestyrelsesmedlem: Malin Lundø Brun (KV 24)*

#### **Ad pkt. 8 – Valg af 2 suppleanter**

Gitte Wiinberg (KV 13) genstillede op som suppleant og blev enstemmigt valgt med applaus.

Der var ikke andre, der ønskede at stille op som suppleant.

#### **Ad pkt. 9 – valg af revisor:**

Jytte Nerløe (KV 4) genstillede som revisor og blev enstemmigt genvalgt med applaus.

#### **Ad pkt. 10. Eventuelt**

Der var ingen punkter til behandling under dette punkt.

Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 22.00.

Således passeret.

Malin Lundø Brun