

Referat af årsmødet i Hellebo Park

afholdt torsdag den 9. april 2026 kl. 19.00 i Golfklubben.

1. Velkomst til nye og nuværende beboere:

Cheri startede mødet med at byde nye og nuværende beboere velkommen, og hun takkede samtlige beboere, der er med til at opretholde den gode og hyggelige stemning i Hellebo Park, og Cheri rettede samtidig en STOR tak til de beboere, der hjælper med at vedligeholde terrasserne.

Herefter introducerede Cheri Beboerrepræsentationen (BBR).

Cheri mindede om, at mødet som udgangspunkt er lejernes forum – men at ejerne også er velkomne til at deltage - blot uden stemmeret.

Valg af dirigent:

Cheri meddelte, at Henrik Hey har accepteret at stille op som dirigent, og Henrik Hey blev enstemmigt valgt.

Henrik Hey takkede for valget og konstaterede, at årsmødet er rettidigt indkaldt, dagsordenen er i overensstemmelse med vedtægterne, og at regnskabet også er rettidigt omdelt.

2. Valg af stemmeudvalg.

Henrik Hey foreslog, at man først nedsatte et stemmeudvalg, hvis det blev nødvendigt at afholde en skriftlig afstemning. I så fald skulle stemmeudvalget bestå af 2 medlemmer, idet man vælger 1 person pr 50 stemmeberettigede.

3. Formandens beretning:

- Jfr. vores vedtægt skal årsmødet afholdes i marts, men afholdes i år i april, da der ikke var ledige lokaler i Golfklubben i marts måned. Vi lægger allerede billet ind til årsmødet i 2027.
- Sidste årsmøde afholdt den 2. april 2025.
- Der blev afholdt 11 BBR møder i 2025. Alle referater lægges på hjemmesiden
- Julearrangement afholdt den 24. november 2025 på Birkebo. 11 tilmeldinger udeblev uden besked., men vi skal betale for de tilmeldte, så vi opfordrer til at give besked om frafald i god tid. Det giver også mulighed for, at nogle på venteliste kan komme med.

Antal lejemål i Hellebo Park:

- I alt 226 boliger fordelt således: 211 lejere og 15 ejere.
- Tilmelding: 9 ejere – 78 lejere (i alt 87 deltagere).
- 69 beboelser er repræsenterede på årsmødet.

Papcontainerer:

Som informeret på sidste årsmøde, opstiller kommunen ikke papcontainere. Mindre papstykker - A4-størrelse - skal foldes sammen og lægges i aviscontainere – al andet pap skal på genbrugspladsen – man må ikke sætte pap til storskrald mere.

Status: Vi har kontaktet Forsyning Helsingør og forespurgt om muligheden for at få sat en papcontainer op på området, idet vi har mange dårligt gående beboere. De anmoder om, at viceværten kontakter dem for få en nærmere redegørelse af problemet.

Varmemester Henrik meddelte, at vi har ingen affaldsplads til en papcontainer. Desuden skal vi selv betale - levering af en container koster 1000 kr., og 1000 kr. for tømning pr. måned. Undersøges nærmere.

Cheri kontakter City Apartment (CA) vedr. dette, men CA har hidtil ikke villet betale. Emnet tages op på Markvandringmødet med CA i år.

Vaskeriet:

Der er misbrug af nøgle til vaskeriet af IKKE herboende personer. Vaskeriet Må KUN anvendes af beboere bosiddende i Hellebo Park samt hjemmeplejen, der hjælper beboere.

Ifølge CA er de 2 defekte vaskemaskiner for dyre at reparere.

CA oplyser, at vaskeriet ikke er tænkt som møntvaskeri, men med betaling via app eller kort og har spurgt Miele om et forslag til fornyelse af vaskeriet. Når forslaget om modernisering er modtaget, vil CA sammen med ejerforeningen tage nærmere stilling til forslaget. Beboerne vil blive orienteret herom.

Ifølge Husorden må der anvendes 2 maskiner pr husstand. Det foreslås, at det i perioden indtil moderniseringen af vaskeriet er igangsat, ændres til: ***at man kun må anvende 1 maskine ad gangen pr husstand.***

Cheri henstiller til, at alle tømmer maskine og tumbler, så snart de er færdige.

Undersøgelse af fugemateriale:

Ifølge CA har firmaet Niras været i gang med at tage materialprøver i flere boliger.

Status på analyserne af disse prøver er, at det hovedsagelig er fugerne i vinduespartierne – men også nogle steder i gulvbelægningen på de lukkede altaner med glas der afgasser, idet de indeholder PCB.

CA er ved at indhente tilbud på arbejdet i alle boliger med lukkede altan. Når tilbuddet er modtaget, vil CA og ejerforeningen tage beslutning om hvilken metode, der skal lægges til grund for handlingsplanen.

CA oplyser, at niveauerne ikke overstiger grænserne for krav om øjeblikkelig indsats, dog opfordres der til regelmæssig udluftning, gerne flere gange om dagen.

Vejlauget:

Vedrørende etablering af vejlauget har CA oplyst følgende:

Asfaltering af vejen og reetablering af hækken hænger sammen med, at Dalen skal reetablere vejen op til Birkebo, som i dag er belagt med grus. BBR sendte sidste år en henvendelse til Kommunal Direktøren i Helsingør Kommune om etablering af et vejlaug, men vi har ikke deltaget i mødet, og har ikke fået besked, da al kommunikation går igennem CA.

I mellemtiden forsøger Henrik at udfylde de værste huller med asfalt.

Hjemmesiden:

Den bliver løbende opdateret med informationer såsom: referater, vedtægt, husorden og andre vigtige meddelelser af vores webmaster Henrik.

Her ligger også vores velkomstpamflet, men den bliver også udleveret til alle nye beboere af Henrik. Som noget nyt, kan man ved at tilknytte sin mail få tilsendt nyheder direkte til egen indbakke.

Hjertestarterkurser:

Doris Hansen har haft ansvaret for afholdelse af kurser i samarbejde med Røde Kors – sidste kursus blev afholdt i november 2025.

Doris fortsætter ikke med at arrangere disse kurser. Årsagen er, at der er kommet ny bestyrelse i Røde Kors, og kurserne er blevet meget dyrere. Doris vil fortsat have kontakt til Røde Kors og meddele til BBR, hvis vi igen får mulighed for at afholde de meget vigtige kurser.

Sikringsrum:

På Markvandringmødet sidste år informerede Bjarne CA om følgende: Imellem nr. 37 og 35 er der spærret for adgang på grund af CA, s opbevaring af materiale, samt at der mangler et skilt, hvorpå der står sikringsrum.

Aftalen var, at det skulle ordnes, men dette er ikke sket, idet der fortsat mangler et skilt. I mellemtiden har Bjarne fået oplyst, at gennemgangen godt må være spærret, indtil Beredskabsstyrelsen giver besked om, at der i løbet af 24/48 timer skal åbnes for adgang i en krisesituation.

Cheri bemærker, at opslaget med ”vigtige ting man skal have i en krisesituation”, der er udarbejdet efter vejledning fra Beredskabsstyrelsen, er opsat i samtlige opgange og lagt i rækkehusenes postkasser. Det må IKKE tages ned!!!! BBR har myndighed til at sætte vigtig information op.

Brandeftersyn i Hellebo Park:

Man skal selv sørge for røgalarmer i lejligheden, og der er ikke noget lovkrav vedr. brandeftersyn i Hellebo Park.

Hjertestartere:

Bjarne orienterede om, at han undersøger, om hjertestarterne er i orden hver dag. Information om brugen kan ses i apparaterne, når man lukker dem op.

I nødstilfælde skal I straks ringe 112 – hjerteløberne er på stedet inden for få minutter.

Det er Trygfonden, der har haft ansvaret for hjertestarterne, men om 2 år vil det overgå til regionerne.

På vores hjemmeside kan man få oplyst, hvor hjertestarterne er ophængt.

Loppemarkedet:

Da der på trods af en kæmpe indsats kun kom få sidste år, ønsker Doris ikke at fortsætte med planlægning af dette. Cheri spørger, om der er nogen, der ønsker at overtage denne opgave, men da ingen er interesserede, afholdes der ikke loppemarked mere.

Forskønnelse af terrasserne:

I 2025 blev blomsterkrukkerne beplantede, og vi købte 2 nye bænke.

Ved vest terrassen er der lagt nye fliser, og da BBR ønsker at forskønne denne terrasse i lighed med de to andre terrasser, har vi påtænkt at købe havemøbler, parasol og grilludstyr til vest terrassen. Cheri vil gerne donere en grill.

BBR ønsker derfor, at vi på årsmødet vil få bevilget 10.000- 12.000 kr. til disse udstyr samt nye planter til krukkerne. Beløbet bevilget.

BBR opfordrer til, at beboerne bruger terrasserne. Hvis man har en fødselsdag eller lign. kan man også reserve bord/borde. Man skal blot lægge en seddel med dato og tidspunkt, så andre kan se, at der er optaget og give formanden besked herom.

Men HUSK:

- *Grillen skal renses næste dag.*
- *Affald skal fjernes.*
- *Borde og stole må ikke fjernes fra terrasserne.*

Personsager:

Der har været en del personsager bl.a. vedr. støj og gener fra naboer, samt chikane af beboere. BBR har taget personlig kontakt til beboerne i de sager der vedr. støj/gener.

Angående chikane bliver de berørte parter anbefalet om at tage kontakte til CA, der efterfølgende kontakter BBR formanden for en bekræftelse af sagens omfang.

Information fra Henrik (varmemesteren):

Vaskeriet: Affaldsspandene må KUN anvendes til plast affald og restaffaldsspandene til andet affald i vaskeriet. De må IKKE anvendes til blomsteraffald, kolonialprodukter m.m.

De grønne affaldsspande på ydervæggene må IKKE anvendes til potteplanter og diverse affald, men skal afleveres ved varmemesterens kontor!

Garager / kældergange:

Disse SKAL være låst, idet der færdes uvedkommende personer rundt i området.

Desuden henvises der til, at de beboere, der har en garage, skal anvende den til deres bil. Vi har store udfordringer i forvejen med manglende parkeringspladser til de mange biler.

Højhuset kamera:

Der bliver opsat kamera i højhusets entre, da der har været et tilfælde af brand.

Markvandring (10 års vedligeholdelsesplan) juni 2025:

Til orientering: Emner der blev drøftet med CA:

- **Opsætning af el-ladere:**
Citat fra CA: Clever har tilbudt to placeringer: 4 ladere ved højhuset eller 4 ved P-pladserne ved stamvejen. Pris 125.000 -160.000 ekskl. moms. CA har ikke taget beslutning herom.
- **Parkeringsforhold:**
Gennemgang af regler og retningslinjer for parkering på Hellebo Parks areal.
Beslutning: Henrik blev bedt om at afmærke de områder, hvor bilerne skal parkere parallelt med rækkehusene. Det er sket, og det har haft en positiv effekt.
- **Fartsænkning:**
Evt. opsætning af bump. CA meddelte, at det ikke bliver aktuelt, da det er for dyrt.
- **Nummerering af lejemålene i højhuset:**
Da det kan være forvirrende for gæster og andre, at der ikke er nummereret, bad BBR om en nummerering, og det blev besluttet, men det er ikke sket endnu, og CA meddeler i april 2026, at de håber at nå det inden sommeren.

Planlagte aktiviteter i 2026.

Arbejdsdag i begyndelsen af maj.

Silden dag: fredag 14. august.

Julehygge: søndag 22. november.

Andre aktiviteter: BBR undersøger mulighed for at låne/ leje lokale på Birkebo, der kunne anvendes til f.eks. vise/sange underholdning, foredrag, strikkeklub, kortspil etc. til glæde for beboerne. Vi nåede ikke at få en tilkendegivelse vedr. dette på mødet.

Bemærkninger til formandens beretning:

- En beboer, som er ejer, kom med nogle forslag. Cheri henviste til, at dette skal indleveres inden mødet.
- En beboer spurgte til, om der ikke findes en instans, som kan hjælpe os, når CA gør tingene så vanskelige. Som lejere hører vi under LLO – det er utroligt dyrt for så mange lejligheder, og vi får kun rådgivning – de stiller ikke advokatbistand til rådighed. Derfor har vi besluttet på et tidligere årsmøde ikke at være medlem.
- En ejer oplyser, at der afholdes møde i ejerlauget 3 gange om året. Det er ”Op ad bakke” i forhold til at CA lytter til hvilke problemer, der er i Hellebo Park. Ejerne prøver igen til dette års generalforsamling.
- Vedr. aflåste kældre meddeler en beboer, at man da bare kan komme ind via opgangen. Her kunne det oplyses, at BBR har gjort opmærksomme på, at der ikke bør forefindes en pal, så låsen manuelt kan slås til/ fra for at holde døren åben.
- En beboer oplyser, at der er taget luftprøver i hendes lejlighed, men hun har aldrig fået oplysninger om resultatet.

- En beboer oplyser, at hjerteløberne kommer få minutter efter opkald til 112, og de ved, hvor hjertestarterne er.
- En beboer undrer sig over, at BBR skal bede om 10.000 kr. til forskønnelse, når der står 400.000 kr. på kontoen.
Svaret er, at beboerne i Hellebo Park ønsker forskellige tiltag, og at årsmødet er øverste myndighed, således at et flertal til stede på årsmødet skal godkende, at BBR får bevilget pengene.

Formandelsberetning godkendt.

4. Årsregnskab 2025 v/ Leif Hansen.

Regnskabet er omdelt (den 8.3.2026) sammen med indkaldelsen, hvilket er 1 måned før årsmødet jfr. vedtægten, til samtlige beboere. Regnskabet lægges op på vores hjemmeside efter godkendelsen på årsmødet.

Kassereren har følgende bemærkninger:

- Forskønnelse af terrasserne er billigere i 2025.
- Hjemmesiden havde ingen omkostninger i 2025, men det kommer der i 2026.
- I 2025 købte vi to nye hjertestartere, derfor er den post mindre i år.

Vi har et regnskabsmæssig overskud i år på 5429 kr.

Regnskabet godkendt

Pause

5. Fastsættelse af kontingent.

Kontingent for 2026 er fortsat 20 kr. pr husstand pr måned.

6. Indkomne forslag:

*a) Fartsænkning i området – øgede trafik i området – ikke alle overholder hastigheden – kører for stærkt. Forslår opsætning af ”vejbump”. Nævnt under formandens beretning

* b) Bliver defekte maskine udskiftet? Ønsker information/afklaring vedr. fuge undersøgelserne? Nævnt under formandens beretning

*c) Manglende papcontainer - er nævnt i beretning

Hunde i højhuset: (jfr. vores Husorden er det tilladt at medbringe en hund ved indflytning, men ikke anskaffe en), men er husdyrene til gene, skal man ringe til CA.

Manglende snerydning medens varmemester Henrik havde ferie. Cheri to kontakt til CA.

Vaskemaskiner (betaling). Er nævnt i formandens beretning.

Ønske om udspecificeret regnskab til forskønnelse. Forslagsstilleren har ikke krav på dette.

Ved bemærkning om et overforbrug kan det oplyses, at (jfr. referat af årsmøde 2025) blev der på årsmødet bevilgede 10.000 kr. til forskønnelse, og yderligere 10.000 kr. til indkøb af 2 nye bænke.

Der er derfor tale om et underforbrug, når regnskabet viser 12.913. kr.

* d) Beboerforslag om rentestigning på vores indestående samt oprettelse af diverse konti. Drøftes under evt., da beboeren ikke er til stede.

* e) Forslag om kun at anvende 1 maskine pr. beboer.
Drøftes under evt. – men det blev ikke drøftet.

7. Valg af medlemmer til Beboerrepræsentationen.

1. Valg af beboerrepræsentanter for 2028)	2 år fra (2026-
Formand Chéri Rehøj	Genvalgt
Sekretær Vibeke Bacher	Genvalgt
2. Valg af nye beboerrepræsentanter for	1 år fra (2026-2027)
Torben Winther	Valgt
Bjarne Christensen	Valgt
3. Valg af suppleanter for	1 år fra (2026-2027)
Rie Linhoff	Valgt
Hanne Agersten	Valgt
4. Valg af revisor og revisorsuppleant for	1 år (2026-2027)
Revisor: René Dufour	Genvalgt
Revisorsuppleant: Mogens Munkholm	Genvalgt

9. Eventuelt;

Nedenstående forslag er modtaget fra beboere, der ikke kan deltage i årsmødet samt fra en ejer.

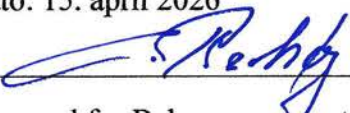
1. Da de to defekte maskiner ikke bliver udskiftet, bør bestemmelsen om at benytte 2 maskiner, ændres således, at det kun er tilladt benytte 1 maskine ad gangen. Nævnt under beretningen.
Svar: Jfr. Husorden kan BBR henstille til, at der kun anvendes en maskine ad gangen.
BBR laver ét skilt, der sættes op i vaskeriet.
2. Beboeren kræver, at repræsentationen snart optager forhandling med banken om betydelig stigning af renter på vores indestående samt oprettelse af diverse konti. Kassereren meddeler, at vores bank oplyser, at hvis vi kan investere 500.000 kr. kan de godt påtage sig opgaven. Andre banker kan ikke tilbyde højere renter.
Det blev vedtaget på et tidligere årsmøde, at vi skal binde ca. 300.000 kr. af det indestående beløb til evt. juridiske sager.
3. En ejer spørger, om det kunne overvejes at vedtage en vedtægtsændring, så ejere kan stille forslag til drøftelse på årsmødet? Svar: Det kan ikke lade sig gøre, men BBR vil rigtig gerne samarbejde med ejerne i Hellebo Park.

Herefter kom følgende kommentarer:

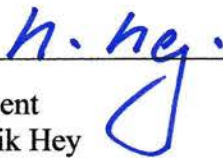
- 1 En beboer undrer sig over opslaget fra varmemesteren Henrik vedr. at hunde skal føres i snor på Hellebo Parks område. Hun synes, at hundene skal have lov til at være løse ved bænken ved Birkebo.
- 2 Dette forårsager flere spørgsmål vedrørende emnet:
 - Hvor går grænsen for Hellebo Park og Birkebo. Der vil blive lagt et matrikelkort på hjemmesiden
 - Hellebo Park og Birkebo har tilsyneladende de samme regler vedr. løse hunde.
 - Der er mange fremmede som kommer med løse hunde både foran og bagved Hellebo Park.
 - Der bør sættes skilte op, så fremmede er klar over reglerne. Henrik har allerede skilte liggende til opsætning på arealet.
 - Husk at holde hunden i kort snor i Grønnegården – det kan blive til en snublesnor, når man kommer ud af opgangen.
- 3 En beboer takker for alt det BBR gør for alle andre.
- 4 En beboer spørger til at fremme biodiversiteten. Svar: CA vil have alle plæner slået – en ejer fortæller, at de har taget det op i ejerlauget, men CA overruler deres ønske om biodiversitet.
- 5 Cheri takker både Anne Vibeke Lauridsen og Bendt Christensen, der fratræder som medlemmer, for deres mangeårige indsats i BBR.

Da der ikke er flere punkter under evt., afslutter Henrik Hey mødet, og Cheri takkede Henrik Hey for veludført dirigentskab samt årsmødets positive tilgang, og at BBR arbejder videre med brændpunkterne: Vaskeriet og fugerne på altanerne.

Dato: 15. april 2026



Formand for Beboerrepræsentationen
Chéri Rehøj



Dirigent
Henrik Hey