

Referat fra 42. generalforsamling i Ejerlauget Ellebæk 2, den 10. april 2025

i Fælleshuset, Laubsparken, Holstebro

Fremmødt 22 stemmeberettigede medlemmer.

Velkomst ved kasserer Askil Sloth Bäck

Pkt. 1 Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslår Ulla Pedersen, hvilket godkendes af generalforsamlingen.

Ulla oplyser, at generalforsamlingen er lovlig varslet.

Pkt. 2 Bestyrelsens beretning:

Beretningen kan læses i sin helhed på ejerlaugets hjemmeside.

Askil orienterede om, at formand Esben Düring var stoppet i bestyrelsen af personlige årsager. Desuden stopper Johnni Hollænder da han har solgt hus og flytter.

Information om indkøring af ny gartner, som også står for vinterbekæmpelse, i vores område. Vi er på "markvandring" med gartneren efter behov for opfølgning.

Kabelarbejdet ved Laubsvej og Griegsvej er endelig afsluttet. Entreprenørfirmaet har betalt en del af oprensning af rendestensbrønde pga. ekstra meget sand i kloakkerne i det område, de har gravet.

Legeplads og volleybanen er afsluttet med nyt sand, volleybanen med nyt net og kantmarkering.

Projekt i Laubsparken med reovering af vejbelægning og rendestensbrønde. Der laves rørføring i begge sider af vejene til brug hvis en beboer skal have yderligere ledningsføring til sit hus. Forventet opstart uge 23.

Kontakt til beboere på veje med "egen hyggeplads". Ønskes den bibeholdt, indebærer de selv skal slå græs og klippe hæk på indersiden. Hører fra ejerlauget i løbet af kort tid ang. dette.

Af udestående opgaver har vi undersøgelse af overskridelse af skel samt afventer vi afklaring af ejendomsskat på fælles arealer. Opgaver som der tages fat på i løbet af 2025

Aftalt med Ejerlaug 1 at vi afholder fælles Sct. Hans fest i år ved piratlegepladsen i Ejerlaug 1.

Information på Facebook samt hjemmesiden.

Spørgsmål til formandens beretning:

Beboer i Laubsparken anmoder om besked i god tid før opstart på deres vej.

- Så snart plan foreligger giver vi besked til beboerne og 1 uge før opstart giver entreprenør besked.

Information kommer i postkassen.

Ejerlauget Ellebæk II – www.ellebaek2.dk

Kontakt oplysninger

Veje: formand@ellebaek2.dk / Sekretær: sekretaer@ellebaek2.dk / Grønne områder: naestformand@ellebaek2.dk

Økonomi: kasserer@ellebaek2.dk / Legeplads m.m.: legeplads@ellebaek2.dk

Forespørgsel om beboerne selv må fjerne pigsten da de ikke skal genbruges i projektet.

- Ved forespørgsel til entreprenør er det ok.

Der fjernes 1 træ på hver vendeplads.

Forespørgsel til forventet holdbarhed på ny belægning, den nuværende har ligger ca. 50 år.

- holdbarhed ikke længere/så lang bl.a. pga. tungere biler.

Bliver underlaget for ny belægning hvor vi fjerne pigsten lavet stabilt?

- Det bekræftes at det gør det.

Et ønske om P-forbud for varebiler er ikke noget ejerlauget kan bestemme, kun opfordre til at de tunge varebiler ikke parkerer på området. Det er kommunen som udstikker P-regler.

Forespørgsel vedr. belægning på stamvej på Emil Reesens Vej, er dårlig.

- Det er en kommunal opgave, man kan bruge app'en "Gi et praj" om af den vej og gøre kommunen opmærksom på problemet.

Der er ikke for nuværende planer om ændringer af de grønne områder.

Der skal fræses langs stierne. Gartner er gjort opmærksom på det i forbindelse med den sidste markvandring.

Forespørgsel om at bruge cementrør som skraldespande i stedet for de nuværende.

- Bestyrelsen vil drøfte sagen og prøve at finde løsning.

Pkt. 3 Fremlæggelse af regnskab:

Regnskab for 2024 blev gennemgået. Der er en god økonomi i ejerlauget, og budgettet er overholdt.

Vi kan forvente en stigning i udgift til grønne områder i 2026 på ca. 3%.

Spørgsmål til regnskab:

Er det lovligt ikke at bruge registreret revisor til revidering af regnskab?

- Det er vedtaget på generalforsamling i 2021
- og vedtægtsændring er godkendt ved Kommunen 22.6.2021.

Regnskab godkendes.

Pkt. 4 Budget og fastlæggelse af kontingent:

Budget udsendt sammen med indkaldelsen.

Er opstillet efter realiserede tal for 2024. Der er varslet forhøjelse af abonnement og afgift til MasterCard så her kommer overskridelse af budget for 2025.

Uændret kontingent for 2026, kr. 2.200,00.

Bestyrelsen har besluttet at hensætte fast beløb til udbedring af grønne områder, f.eks. fjernelse af hæk eller. lign. for at forskønne vort område.

Spørgsmål til budget:

Hvordan med finansiering når øvrige veje i området skal renoveres. Er der tænkt på det?

- Bestyrelsen udarbejder til næste generalforsamling oplæg til budget med henlæggelse til denne opgave.

Budget godkendt.

Pkt. 5 og 6 Valg til bestyrelse og suppleanter:

Der er 2 bestyrelsesmedlemmer på valg for 2 år:

Flemming Lassesen, Emil Reesens Vej 74, modtager genvalg og valgt for 2 år.

Askil Sloth Bäck, Emil Reesens Vej 76, modtager genvalg og valgt for 2 år.

Desuden skal der vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år, da Esben Düring er udtrådt af bestyrelsen og Johnni Hollænder udtræder nu.

Bestyrelsen foreslår Chris Sørensen, som er indtrådt som suppleant, til bestyrelsespost for 1 år.

Kasper Frøsig, Emil Reesens Vej 78 foreslås som bestyrelsesmedlem for 1 år.

Alle vælges til bestyrelsen.

Valg af 2 suppleanter:

1. suppleant: Jens Kristensen, Griegsvej 71
2. suppleant: Lotte Bunzel, Emil Reesens Vej 82

Pkt. 7 Valg af revisor:

Mads Nørgaard Jensen modtager genvalg for 2 år. Godkendt af generalforsamlingen.

Pkt. 8 Valg af revisorsuppleant.

Generalforsamlingen beslutter der ikke skal vælges revisorsuppleant.

Pkt. 9 Indkomne forslag:

Der er ikke modtaget forslag.

Pkt. 10 Eventuelt:

Hybenhæk ved udkørsel Emil Reesens Vej & Niels W. Gades Vej er for bred/stor bør tilrettes, skal gøres af kommunen. Er en kommunal hæk så app "Giv et praj" bør benyttes og gøre kommunen opmærksom på problemet.

I forbindelse med fældning af ahorntræer, for længe siden, på fællesområdet mellem H C Lumbyes Vej og Carl Nielsens Vej, blev der plantet æbletræer. Disse æbletræer er ikke blevet beskåret eller på anden måde tilpasset, men ødelagt med brækkede grene m.v. Beboerne, som er naboer til træerne, ønsker dem fjernet, da æblehøsten sviner på stierne og i nabohaverne. Bestyrelsen vil kigge på området sammen med gartneren og få et tilbud på fjernelse af træer og udlægning i græs.

Bestyrelsen ønsker at kommunikation til dem foregår direkte og ikke via sociale medier. Ligeledes skal evt. klager over entreprenører, som arbejder for ejerlauget, gå til bestyrelsen via mail og ikke til dem der arbejder.

Opfordring fra bestyrelsen at man indsender indkomne forslag inden generalforsamlingen, så bestyrelsen kan se på opgaven inden og give et mere fyldestgørende svar på forslag. Forslag taget op under eventuelt kan ikke komme til afstemning, men bestyrelsen vil arbejde med forslag/opgaver i den kommende periode.

Bestyrelsen Ejerlauget Ellebæk II



Askil Sloth Bäck

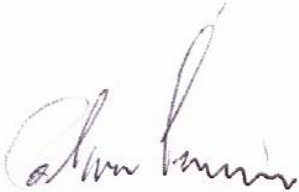
Askil Sloth Bäck



Flemming Lassen



Kasper Frøsig



Chris Sørensen



Lena Kristensen



Ulla Pedersen

dirigent

Formandens Beretning

Kære generalforsamling, jeg er glad for at have æren af at kunne byde velkommen til vores 42. generalforsamling i Ejerlaug Ellebæk 2.

Først vil jeg fortælle at bestyrelsesformanden har aftrådt af bestyrelsen af personlige årsager. Vi i bestyrelsen vil gerne takke ham, for de år og ændringer han har været med til at skabe og udføre for bestyrelsesarbejdet i Ejerlaug Ellebæk 2.

Jeg vil gerne fortælle at Ejerlauget har det godt på den økonomiske front. Vi skaber fortsat et overskud og har fuldt styr på økonomien også med et realistisk budget for det kommende år. De opbyggede reelle hensættelser til renovering af vores veje og kloakker, gør at vi har mulighed for at gennemføre projekter på disse områder. Vi har en sund egenkapital, og er i år blevet enige om, at påbegynde hensættelse til projekter for at få vores grønne områder til at være mere attraktive. Dette vil vores kasserer fremvise i regnskabet gennemgang i næste punkt på dagsordenen.

Vi har i år gennemført indkøring af vores aftale om de grønne områder og dette vil fortsætte i 2025. Vi har i år haft en gennemgang sammen med OK Nygaard, for at sikre at alle aftaler i kontrakten bliver overholdt af begge parter. Vi ser fortsat frem til et godt samarbejde og vi håber, at I fortsat vil tage godt imod vores gartnere ude i vores Ejerlaug.

Vi har ligeledes i år indkørt vores aftale omkring vinterbekæmpelsen af vores stier. Bestyrelsen har i denne forbindelse ikke haft mange henvendelser om manglende rydning eller saltning i vintersæson 2024/2025.

Vi vil fortsat gerne have at I alle respekterer vores leverandører og eventuelle mangler bliver kommunikeret direkte til bestyrelsen og ikke til de ansatte hos OK Nygaard. Vi ønsker en åben og ærlig dialog, så vi sammen kan gøre dette ejerlaug til et attraktivt område i Holstebro at bo i.

Vi har i det forgangne fået indhentet tilbud på renovering af vejbelægningen og rendestensbrønde i Laubsparken. Vi har været i gang med at ansøge om de tilladelser fra Holstebro Kommune til dette projekt kan gennemføres. Dette er sket og med blandede følelser.

Der er kommet 3 forskellige tilbud på dette og vi i bestyrelsen er overbevist om, at det vil være muligt at realiseres i 2025. Det vil blive gennemført om muligt i sommerhalvåret 2025 (før september 2025) og vi har økonomien til dette. Der vil blive lavet en tidsplan, som vil blive delt med beboerne i Laubsparken. Hele projektet er ikke billigt og vil koste ca. 1.9 million kr.

Projektet indeholder disse primære punkter:

- Ny belægning på veje og vendepladser.
- Fjernelse af alle pigsten omkring alle kloakker og rendestensbrønde, da disse ødelægger tilførslen til kloakker og lave skader på områderne med pigsten og dermed minimere tilførsel af vand til disse.
- Vi ville gerne etablering af et område til korttidsparkering af personbiler langs stamvejen mellem de 3 stikveje i Laubsparken ved at fjerne en del af buskene og etablere belægning i stedet for. Dette har Holstebro kommune ikke givet tilladelse til og vil ikke give tilladelse pga. Holstebro Byplansvedtægt 033, gældende for Ellebæk-området. Der må ikke parkeres varebiler, trailere & campingvogne eller lignende på stamveje eller stikveje i vores ejerlaug ifølge Byplansvedtægten 033 §4 stykke 3 for Holstebro. Disse skal være på egen matrikel.

Ejerlauget Ellebæk II – www.ellebaek2.dk

Kontakt oplysninger

Veje: formand@ellebaek2.dk / Sekretær: sekretaer@ellebaek2.dk / Grønne områder: naestformand@ellebaek2.dk

Økonomi: kasserer@ellebaek2.dk / Legeplads m.m.: legeplads@ellebaek2.dk

- Der vil blive etableret 2 ”tomme” rør langs stikvejene til husenes el-forsyningskasser, således at man ikke skal grave hele vejen op ved personlige ændring i en kommende el-forsyningskapacitet til eget hus.

Kabelarbejdet på Griegsvej og Laubsvej er lavet helt færdigt. I forbindelse med dette har entreprenøren betalt en del af omkostningen til rensning af rendestensbrøndene på de 2 veje.

Holstebro Kommune har ikke afleveret redegørelse for, hvorfor projektet har fået lov til at køre så skævt, og hvordan de vil sikre, at dette ikke kommer til at gentage sig i fremtidige projekter.

Vi har i 2024 fået vores legepladser synet og godkendt og efterfyldt med sand til bedre niveau. Det er også lykkedes at få nyt net og kanter på vores volleyballbane, så banen nu er klar til at blive brugt af alle beboere i vores Ejerlaug.

Vi modtog sidste år en henvendelse om, at der var nogle af vores medlemmer, der ikke overholder skel mellem egen matrikel og ejerlaugets matrikel. Vi har kigget lidt ind i henvendelsen og må konstatere, at der er rigtig mange, der ikke overholder skel. Denne opgave har der ikke været tid til i løbet af 2024, men vi vil prioritere det i 2025.

Vi arbejder også med en endelig løsning omkring selv etablering af ”kumme” på en af Ejerlaugets veje på ejerlaugets matrikel. Vi regner med at dette bliver løst i 2025.

Det er, blevet vedtaget at grundejerforeninger vil blive opkrævet ejendomsskat for de fællesarealer de har. Vi har ikke fået henvendelse om dette i løbet af 2024 og ved derfor ikke hvad den økonomiske konsekvens omkring dette vil være, da vurderingerne af vores fællesarealer ikke ligger klar fra Skattestyrelsen endnu.

Det vi ved på nuværende tidspunkt er, at hvis vores fællesarealer bliver vurderet til kun at kunne bruges til rekreativt område, så vil kvadratmeterprisen for området blive vurderet til en tiendedel af kvadratmeterprisen for et standardhus med samme beliggenhed. Hvis fællesarealet ifølge plangrundlaget også kan bruges til andet end rekreativt område, fx beboelse, bliver fællesarealet vurderet som et boligområde. I de tilfælde sættes værdien på baggrund af det mulige etageareal til etageboliger eller det mulige antal parcel- eller rækkehuse, der kan opføres på arealet.

Alt efter hvordan vores område vurderes, kan det blive nødvendigt, at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2025.

Vi har i år lavet en aftale med Ejerlaug Ellebæk 1 om at afholde fælles Sankt Hans. Det vil ske i det område, som Ejerlaug Ellebæk 1 normalt afholder det på (Den store legeplads nærmest centrum af Holstebro). I vil modtage mere information, da begge ejerlaug vil være fælles om at arrangere dette arrangement. Den yderligere information vil ske via vores hjemmeside og på vores Facebook side.

Vi vil i løbet af 2025 få afklaret med diverse stikveje, om de fortsat ønske egen ”hyggeplads”, som man så selv står for græsklipning af i løbet af sommerhalvåret og klipning af indersiden af hækken mod stikvejens ”hyggeplads”.

Til sidst en stor tak til bestyrelsen for jeres gode indsats og den positive indstilling til at få løst opgaverne her i vores dejlige Ejerlaug.