

Referat fra 34. ordinære generalforsamling i Ejerlauget Ellebæk 2,

5. april 2017 kl. 19.00, fælleshuset Laubsvej 133

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Ulla Pedersen som dirigent og generalforsamlingen godkender dette.

2. Formandens beretning

Lisbeth Dalgas Jacobsen fremlagde beretningen – se bilag 1, eller se på hjemmesiden: <http://www.ellebaek2.dk/>

Diskussion af formandens beretning, især punkterne omkring nyt legehus på legepladsen og fældning af træer i Laubsparken. Bestyrelsen lover at lægge godkendelse og forsikring af legeplads på hjemmesiden så snart denne er i hus.

Forespørgsel om reparation af hegn på tennisbane – reparation er bestilt.

Træer på Laubsvej: Kritik af fremgangsmåden, vejens nuværende udseende og manglende information til beboerne. Bestyrelsen tager dette til efterretning, undersøger pris på nedfræsning af træstubbe og vil arbejde på at forbedre kommunikationen om denne type projekter i fremtiden.

Formanden har desuden lagt op til diskussion om følgende emner:

- Mulighed for at anlægge fælles parkeringsplads til langtidsparkering
- Fælles arbejdsdag – med grillhygge og maling af legeplads.

Begge emner diskuteres med både for og imod. Det vedtages at forslagene lægges til afstemning på hjemmesiden.

GÅ IND PÅ <http://www.ellebaek2.dk/> og giv din mening til kende

Formandens beretning godkendes herefter.

3. Fremlæggelse af regnskab (fremsendt med indkaldelse til generalforsamling og vises på hjemmesiden)

1 husstand har ikke betalt kontingent og på trods af inkasso, har det ikke været muligt at inddrive beløbet, der herfor er tabt. Resten af regnskabet 2016 gennemgås uden bemærkninger og regnskabet godkendes.

4. Fremlæggelse af budget for 2017

Bestyrelsen ønsker ikke at hæve kontingentet, der dermed også for 2018 vil være 1.700 kr./år. Budgettet for 2017 godkendes uden bemærkninger.

5. Valg af bestyrelse:

På valg er Elsbeth Nielsen og Flemming Borggaard. Elsbeth ønsker ikke genvalg, Flemming genopstiller. Øvrige kandidater til de to bestyrelsesposter er: Palle Møller, Haydnsvej 43 og Lena Kristensen, Laubsvej 63. Der bliver kampvalg og Palle Møller og Flemming Borggaard bliver bestyrelsesmedlemmer.

6. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen:

Lena Kristensen bliver 1. suppleant og Jens Kristensen, Griegsvej, bliver 2. suppleant.

7. Indkomne forslag

Bestyrelsen har modtaget 3 indkomne forslag:

2 forslag vedrører træfældning i Laubsparken og fjernelse af træstubbe. Bestyrelsen tager disse til efterretning og arbejder videre med muligheden for nedfræsning.

1 forslag vedrørende mulighed for at sænke kørselshastigheden på Haydnsvej. Bestyrelsen arbejder videre på løsningsforslag f.eks. mulighed for chikaner eller "legende børn" skilt.

8. Eventuelt

Mulighed for at tilmelde sig nyheder fra ejerlauget på e-mail. Kaffe og kage.

Bestyrelsen takker for god rod og orden til generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, Ejerlaug 2, Ellebæk

Handwritten signatures of the board members: Elsbeth Nielsen, Palle Møller, Flemming Borggaard, and Lena Kristensen.

BILAG 1: Årsberetning for Ellebæk Ejerlaug II,

d. 5. april 2017

Bestyrelsen har i år bestået af; Ib Nielsen, Elsebeth Nielsen, Flemming Borggaard, Lene Bertelsen og Lisbeth Dalgas Jacobsen. Endvidere suppleanterne Pia Rosenbjerg Jønsson og Lena Kristensen.

D. 7. marts 2017 er Ib Nielsen fratrådt og Pia Rosenbjerg Jønsson er tiltrådt bestyrelsen.

I det forgangne år har der været afholdt 6 bestyrelsesmøder, (17. maj. 22. august. 12. okt. 8. nov. 2016 og d. 25. jan. 7. marts -2017) Dertil arbejdet i de enkelte udvalg.

Man kontakter bestyrelsen ved at sende en e-mail over hjemmesiden, hvorefter vi vender tilbage hurtigst muligt med svar.

Først vil jeg lige benytte lejligheden til at gøre opmærksom på hvilke pligter man har som beboer, da der er en klar fordeling mellem hvad Ejerlauget har ansvar for og hvad man selv skal tage vare på når man har hus i Ejerlauget.

- Man skal renholde sit eget fortov for ukrudt henover sommerhalvåret. Man skal rydde for sne om vinteren. Det gælder de fortov der grænser op til egen matrikel på forsiden, men faktisk også hele vejen rundt om parcellen.
- Man skal renholde hæk og hegn omkring egen matrikel og ½ meter ud foran egen matrikel, dette gælder igen hele vejen rundt om egen matrikel.

Det er vigtigt at området fremstår pænt og velholdt ift. salg og huspriser i området. Er man i tvivl om pligter og rettigheder kan man læse disse på hjemmesiden.

Vedr. legepladser

Nogle af de mindre legepladser er begyndt at forfalde. I år har det handlet om legepladsen mellem Riisagervej og Carl Niensensvej og legepladsen ved firkanten på Griegsvej. På de små legepladser fjerner vi de forfaldne redskaber, men opstiller ikke nye. Da der forelægger principbeslutning om gradvist at samle de små legepladser til en større legeplads midt i området. Dette ud fra hensyn til økonomi, da legepladser er blevet endnu dyrere at holde efter det er blevet lovpligtigt at offentlige legepladser skal være godkendt og forsikret.

Beslutningen har den fordel at børnene mødes på tværs af området og at de får en større og mere spændende legeplads. Dette er en proces som har været undervejs længe og som fortsat vil tage mange år, da vi lader de små legepladser stå den tid de kan holde.

Vi mangler fortsat at renovere de to fodboldmål. De bliver jævnligt udsat for hærværk. De bliver væltet og brugt som klatre stativ. Det er de blevet igen i år.

Vi har fået et legehuse som vi indretter med køkken, borde og stole. Børnene har allerede taget huset til sig, der bliver slæbt sand ind og lavet sandkage. Vi vil gerne henstille til at man tømmer huset for sand og fejer når der har været gang i produktionen. Måske kan vi også

lære børnene at de selv skal feje efter leg? Huset har vi købt for et symbolsk beløb. Huset har tidligere stået på en privat grund og der er nogle skarpe kanter på. På grund af krav til offentlige legepladser er der sat stolper op rundt om huset. Godkendelse og forsikring af legepladser vil kunne læses på hjemmesiden. Huset er ikke godkendt endnu, men det arbejder vi på at det bliver. Vi mangler at få malet legehuset. De øvrige legeredskaber trænger til også til ny maling.

Vi har sat et punkt på under debat i dag hvor vi vil lodde stemningen i forhold til at afholde en fælles arbejdsdag hvor vi; maler træværk, lærer nogle nye naboer at kende og hygger rundt om grillen. Vi er spændt på at høre jeres tanker om det her senere i dag.

Vedr. kloakker

Der foreligger beslutning om rensning af områdets kloaker hver andet år. Kloakkerne er rensset i 2016 og skal ikke renses i 2017. Vi overgår i 2017 til at benytte nr. Felding Maskine-station til kloakrensning.

Vedr. grønne områder

I år har vi fældet kastanjetræerne i Laubsparken, da trærødderne gik i kloakkerne.

I Holstebro dagblad har interesserede kunnet læse kritik af træfældningen fra nogle af Laubsparkens beboere. Jeg vil derfor gennemgå forløbet - set fra bestyrelsen side.

Fældning af træerne har været på dagsorden her på generalforsamlingen i en årrække. Træerne var plantet i en lige linje langs vejen. De var plantet direkte ovenpå kloakføringen og deres rødder var vokset ned i kloakkerne. Sidste år på generalforsamlingen kunne vi fortælle at Holstebro Minigraver og Skovarbejderfirma havde fotograferet rørende i 30 meters længde til begge sider for endnu en ødelagt kloak og at de fandt trærødder i alle stikledninger. I år har vi igen måtte betale for reparation af en kloak. I år kostede det 16.560 kroner for en kloak. Andre år har vi kunne nøjes med ned til ca. 5000 kr. Reparationsudgifterne afhænger af hvor skadet den enkelte kloak er blevet. Vi taler således efterhånden om betydelige skader. Laubsparken har i alt 62 kloaker. Bestyrelsen har længe frygter for udgifterne til reparation af Laubsparkens kloaker og har i en årrække ønsket at få træerne fældet for at begrænse skadernes omfang.

Beslutningen gik i mellemtiden i hårdknude, da Laubsparken rejste tvivl om hvem der var ejer af det jordstykke som træerne stod på, påberåbte sig at der forelå en tinglysning på træerne og nægtede at indgå i en aftale om at lade træerne fælde

Det lykkedes at få det præcise skel mellem Laubsparken og Ejerlauget fastlagt på et møde på kommunen lige før årsskiftet. På mødet deltog repræsentanter fra afdelingen for Teknik og Park og fra juridisk afdeling. Kommunen er meget klar i spyttet omkring denne afgørelse, da det er kommunalt fastsat at vejene i Laubsparken har en samlet bredde på 6 meter, eller 3 meter målt fra midten af vejbanen og ud. Skel ligger i en lige linje mellem kantsten og mark-sten. Den lille bramme jord i vejkanthen på cirka ½ meters bredde med kloakker, marksten og træer på er således en del af vejen og henhører under Ejerlauget.

Vi har inddraget Laubsparkens bestyrelse i processen omkring træernes fældning. Vi holdt d. 8. november et fællesmøde med deltagelse af Laubsparkens bestyrelse, hvor vi informerede om kommunens stillingtagen til skel. På mødet orienterede vi om at vi ser os nødsaget til at

fælde træerne for at begrænse fortsat skadevirkning. Endvidere kunne vi orientere om at kommunen havde været inde og tjekke tinglysningerne på Laubsparken og kommunen ikke havde fundet noget i de offentligt tilgængelige tinglysninger der var til hindre for at vi kunne fælde træerne.

I respekt for den kærlighed flere af Laubsparkens beboere har udtrykt for træerne gennem årene åbnede vi på mødet den mulighed, at vi ville lade træerne stå, hvis Laubsparken ville overtage det økonomiske ansvar for reparation af fremtidigt skadede kloaker. Laubsparkens bestyrelse var interesseret i at undersøge om der var interesse for at dette forslag. De to bestyrelser har sammen forfattet et brev hvor Laubsparkens beboere blev opfordret til at tilkendegive deres mening i sagen.

Laubsparken fik en frist frem til årsskiftet til at fremkomme med dokumentation for eventuel privat tinglysning på træerne, altså tinglysning udover hvad kommunen havde adgang til, da vi ville sikre os at beslutningen var taget på et lovligt grundlag.

Efterfølgende er Laubsparkens bestyrelse vendt tilbage til os med besked om, at de har været rundt med brevet og at beboerne i Laubsparken ikke ønskede den nødløsning. Man ønskede at beholde træerne og at udgiften til reparation af kloaker fortsat tilfaldt Ejerlauget!

Vi havde på det tidspunkt det indtryk at alle beboere i Laubsparken var velinformerede om den påtænkte træfældning via den proces som havde været.

Vedrørende snakken om at der skulle være tinglysning på træerne havde vi som sagt givet tidsfrist frem til årsskiftet. Vi modtog en henvendelse; en beboer bad os om at læse tinglysningerne på tinglysning.dk. Vi kunne ikke finde noget på tinglysning.dk om træerne. Det er de samme tinglysninger som dem kommunen har adgang til og som vi allerede havde kommunens ord for ikke kunne forhindre træfældningen.

For os har det derfor været en naturlig følge at vi i år, langt om længe, har kunnet effektuere beslutningen om at fælde træerne. Før igangsætning orienterede vi Laubsparkens bestyrelse om datoen for opstart af træernes fældning. Sådan var det.

Når det er sagt skal også sige at vi har været spændt på efterforløbet, da vi vidste at flere i Laubsparken var imod beslutningen. Omvendt havde vi ikke forventet de mange positive tilkendegivelser vi efterfølgende også har fået. Vi har modtaget tilkendegivelser om at det er blevet mere lyst inde i huset, at det bliver rart at slippe for at feje blade, at det er godt at kunne køre i bil op til sit hus og at mure og tage med alger har godt af at have fået lys.

Vi har modtaget flere henvendelser til generalforsamlingen i dag hvor der spørges til hvad vi fremadrettet påtænker i forhold til vejkanten i Laubsparken.

Vi har bedt Laubsparken selv fremkomme med forslag.

Vi ønsker en løsning hvor eventuel ny beplantning ikke har en stor rodvækst. Vi ønsker en løsning som det er realistisk at beboeren selv kan vedligeholde - jævnfør beboerpligten til at vedligeholde ½ meter ud fra egen matrikel. Vi er i dialog med Laubsparkens bestyrelsen, men der er endnu ikke truffet nogen beslutning om vi gør mere ved området.

Vi har renoveret petanque-banen i 2016

- Det er desværre det forkerte sand der er kommet i – så det skal laves om i 2017.

Vi har modtaget henvendelse om at benytte området til søgning med metaldetektor.

- Det har vi afslået da vi ikke ønsker at komme i risiko for at der graves i plænerne.

Vi har modtaget klage over støj fra flugtskydningsbanen.

- Vi har i år besluttet at se situationen an. Vi har tidligere rettet henvendelse dertil. De har været lydhøre og har etablere nye støjvolde. Vi tænker støjgenerne vil aftage over tid efterhånden som der kommer bevoksning på de nye jordvolde.

Vi har modtaget klage over græsplæneklipping i børns sovetimes.

- Vi henstiller generelt til at larmende aktiviteter ikke påbegyndes før klokken 08.00 og afsluttes klokken 20.00.

Vi har husstandsomdelt informationsbrev om ulovlig langtidsparkering. Det handler om langtidsparkering på vendepladser, fortove og græsarealer af biler, firmabiler, trailere og campingvogne. Vi opfordre til at man etablerer tilstrækkelig parkering på egen matrikel. Det er et problem der har eksisteret i en årrække trods jævnlige skrivelser.

- Vi har drøftet om vi vil foreslå en løsning ved at der etableres en fælles parkeringsplads, men vi har ikke taget stilling til om det er den rigtige løsning. Vi tager emnet op under eventuelt i dag.

Vi har modtaget flere henvendelser vedrørende efterladenskaber fra hunde og katte i området, der er smidt hundeposer langs hækken på sorte-stien og der er fund af kattelort i sandkassen.

- Vi sætter gerne nye skraldespande op hvor der er strækninger hvor der mangler skraldespande. Vi vil gerne opfordre til at hundeejere tager posen med til den nærmeste skraldespand. Vi kan ikke gøre så meget i forhold til katte andet end at opfordre til at man hegner sin have ind, eller har sit kat i snor. Vi skifter sandet i sandkassen regelmæssigt og vi har besluttet at sandet skal skiftes i indeværende år.

Vi varetager snerydning og saltning af alle veje og stier, men undtagelse af stamvejene. Stamvejene varetages af kommunen. Snerydningen er i år overgået til Nr. Felding Maskine-station. De har i forvejen opgaven for de kommunale veje og stier. Vi har aftale om at de rydder og salter for os på de samme dage som når de kører for kommunen.

Vedr. hjemmesiden

Vi har besluttet at ajourføre og ændre hjemmesiden. Hjemmesiden benyttes allerede flittigt af ejendomsmæglere og indeholder relevante informationer i forbindelse med køb af bolig i Ejerlauget. Vi vil gerne at hjemmesiden i højere grad bruges til af informere og involvere Ejerlaugets beboere. Vi har lavet mulighed for tilmelde sig til nyhedsbreve. Man tilmelder sig via e-mail til hjemmesidens webmaster. Renoveringen af hjemmesiden er udført som et frivilligt arbejde af Solbjørn Haldursson og han forsætter lidt endnu. Man kan også tilmelde sig til nyhedsbrev ved at kontakte Solbjørn på generalforsamlingen i dag.

Tak til

Til slut vil vi gerne sige tak til Ib Nielsen og Elsebeth Nielsen for deres arbejde i bestyrelsen. Elsebeth fratræder efter 16 år i bestyrelsen og Ib efter 7-8 år i bestyrelsen. Begge fratræder af private årsager.

Vi vil gerne takke Ib og Elsebeth for det store frivillige arbejde de har udført gennem årene.

Elsebeth tiltrådte bestyrelsen i 2001 og blev kasserer et par år derefter. Elsebeth har haft sund økonomi som en prioritering i sit arbejde som kasserer. Hun har bl.a. været fortaler for at vi uddeler informationsbreve per håndkraft og har selv gået foran som et eksempel når hun har taget en stak girokort og er gået rundt og stemt dørklokker og har taget en personlig kontakt til de der ikke fik betalt deres medlemskab i tide.

Ib tiltrådte bestyrelsen i 2008. Ib har været næstformand, haft ansvaret for de grønne områder og haft en tæt kontakt til vores gartner Vagn. Ib har arbejdet for at skabe åbne grønne områder og for at reducere vedligeholdelsesudgifterne ved at omlægge små krat til plæner til græs.

Lisbeth Dalgas Jacobsen
bestyrelsesformand