

Referat fra 41. generalforsamling i Ejerlauget Ellebæk 2, den 11. april 2024

i Fælleshuset, Laubsparken, Holstebro

Fremmødt 16 stemmeberettigede medlemmer.

Velkomst ved formand Esben Düring.

Pkt. 1 Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslår Ulla Pedersen, hvilket godkendes af generalforsamlingen.

Ulla oplyser, at generalforsamlingen er lovlig varslet.

Den siddende bestyrelse præsenterede sig.

Pkt. 2 Formandens beretning:

Beretningen kan læses i sin helhed på ejerlaugets hjemmeside.

Formanden informerede bl.a. om at vi i løbet af året begynder at indhente tilbud på udskiftning af belægning og udbedring af rendestensbrønde i Laubsparken, arbejdet skal ske med hjælp/bistand fra Holstebro kommune. Som nævnt i beretning er der ingen servitutter for Laubsparken som dikterer belægningstype, men der etableres ikke pigsten igen.

Informerede desuden om at der skal til at være indbetaling af ejendomsskat for fællesarealerne. Hvor stort beløb det kan dreje sig om vides ikke på nuværende tidspunkt.

Problemer med afslutning /retablering af områder på Griegsvej og Laubsvej efter kabelnedlægning. Vi er i kontakt med Holstebro kommune ang. dette, og vi afventer besked fra dem.

Pga. den manglende afslutning, er der ikke foretaget oprensning af kloakker i 2023, men det er startet op nu og vil være fuldført i foråret 2024, og entreprenør vurderer stand af brøndene og giver besked om dette til bestyrelsen.

Esben Düring, formand

Spørgsmål til formandens beretning:

Vil det betyde noget for ejendomsskat på fællesarealerne hvis det er rekreative områder?

Det gør det muligvis, men den endelige information er ikke kendt endnu, så vi må afvente,

Måske skal der være en ekstraordinær generalforsamling når vi bliver bekendt med det.

Pkt. 3 Fremlæggelse og godkendelse af regnskab:

Kasserer Askil Sloth Bäck gennemgik herefter regnskabet med uddybende forklaring til de forskellige poster.

Vi har ikke separat konto til hærværk, da det er for nedadgående. Skraldespande fjernes ikke til nytår.

Regnskab godkendt.

Pkt. 4 Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent:

Kontingent uændret kr. 2.200,00 for 2025.

Regning for oprensning af rendestensbrønde for Griegsvej og Laubsvej sendes til Nordkabel efter deres kabelarbejde.

Budget godkendt.

Regnskab og budget kan ses på hjemmesiden.

Pkt. 5 og 6 Valg til bestyrelse og suppleanter:

Der er 3 bestyrelsesmedlemmer på valg:

Esben Rønn Düring, Emil Reesens Vej 88, modtager genvalg

Johnni Hollænder, Riisagersvej 21, modtager genvalg

Lena Kristensen, Laubsvej 59, modtager genvalg.

Alle blev genvalgt uden modkandidater for 2 år.

Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen:

1. suppleant: Gitte Pedersen, Griegsvej 26 (valgt for 1 år)

2. suppleant: Chris Sørensen, Laubsvej 97 (valgt for 1 år)

Pkt. 7 Valg af revisor:

Valg af revisor for 2 år: Lene Søndergaard, Laubsvej 61 (valgt for 2 år)

Pkt. 8 Valg af revisorsuppleant.

Der blev ikke valgt en revisorsuppleant.

Pkt. 9 Indkomne forslag:

På sidste generalforsamling fik bestyrelsen til opgave at undersøge pris på snerydning af fortove på stikvejene.

Desuden er der modtaget et forslag fra Mads N. Jensen, Laubsvej 47. Forslaget er:

Fælles indsats mod snerydning så alle stikveje bliver ryddet. Fortov og indkørsler må man selv sørge for som udgangspunkt, men alle fællesveje skal ryddes.

Bestyrelsen har undersøgt priser på de 2 forslag:

1: Snerydning og saltning af fortove i 120 cm bredde langs ejerlaugets 44 stikveje i perioden 1.10.-31.3.

Budgetpris inkl. moms: kl. 162.250,00

Vil betyde en kontingentforøgelse pr husstand på kr. 450,00

2: Snerydning og saltning af ejerlaugets 44 stikveje i perioden 1.10.-31.3.

Budgetpris inkl. moms: kr. 156.750,00

Vil betyde en kontingentforhøjelse pr. husstand på kr. 440,00

Som det er nu ryddes vejene ved 25 cm sne.

Der var 1 stemme for hvert forslag og dermed faldt begge forslag ved afstemningen blandt de fremmødte.

Pkt. 10 Eventuelt:

Bord-bænkesæt flyttes fra petanquebanen til fundament ved Laubsvej. Vil man spille petanque må man benytte banen i Ejerlaug 1.

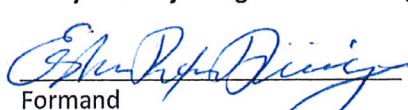
Regler for snerydning skal på Facebook og hjemmeside omkring oktober. Mads og Esben kigger på oplæg.

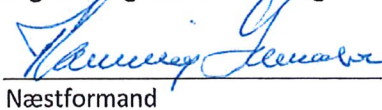
Forespørgsel fra beboer på H. C. Lumbyes Vej, som er plaget af mår, om andre har oplevet dette problem, men der er ikke nogen af de tilstedeværende som har haft problemet.

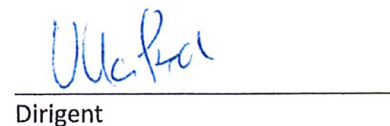
Ros fra deltager til bestyrelsen for hurtig respons ved henvendelse ang. problemer i området.

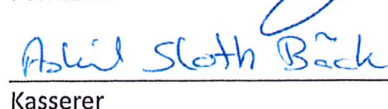
Bestyrelsen ønsker at kommunikation til dem foregår direkte og ikke via sociale medier.

Bestyrelsen Ejerlauget Ellebæk II og dirigent for generalforsamling


Formand


Næstformand


Dirigent


Kasserer


Sekretær


Bestyrelsesmedlem

Ejerlauget Ellebæk II – www.ellebaek2.dk

Kontakt oplysninger

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

Økonomi: kasser@ellebaek2.dk / Sekretær: sekretaer@ellebaek2.dk / Legeplads m.m.: legeplads@ellebaek2.dk

Formandens Beretning – Generalforsamling 2024

Kære generalforsamling, jeg er glad for at have æren af at kunne byde velkommen til vores 41. generalforsamling i Ejerlauget Ellebæk 2.

Først vil jeg gerne fortælle at Ejerlauget har det godt på den økonomiske front. Vi begynder stille og roligt at opbygge reelle hensættelser til reovering af vores veje og kloakker, samtidig med at vi har en sund egenkapital, dette vil vores kasserer fortælle jer meget mere om når vi gennemgår regnskabet. Men grunden til at jeg også nævner det, er at vi nu med god samvittighed og ro i maven, i det kommende år kan begynde, at indhente tilbud på reovering af vejbelægningen og rendestensbrønde i Laubsparken. Vi er tilmed i samarbejde med bestyrelsen for Ejerlauget Laubsparken kommet frem til den konklusion, at der ikke er nogen gældende servitutter for vejbelægningen i området.

Med hensyn til opkrævning af kontingentet over ejendomsskattebilletten, så er det ikke muligt i øjeblikket. Grunden er at opkrævningen af ejendomsskatten overgår fra kommunerne til skattestyrelsen, hvilket medfører, at de grundejerforeninger, som i forvejen havde deres opkrævninger af kontingent på denne måde, er ifølge Holstebro Kommune, blevet ”opsagt”.

Kabelarbejdet på Griegsvej og Laubsvej er jo, som i nok har bemærket, stadig ikke lavet helt færdigt. Nordkabel som skulle have været færdige med projektet i september 2022, har stadig problemer med at overholde de tidsfrister de selv har foreslået og selv Holstebro Kommune har ikke holdt deres løfter, om at overtage færdiggørelsen af projektet. Vi er i øjeblikket i gang med at undersøge Ejerlaugets juridiske muligheder for en evt. compensation og vi har bedt Holstebro Kommune komme med en 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.

Som mange af jer sikkert også husker blev rensningen af vores rendestensbrønde udsat pga. kabelarbejdet. Vi har nu meddelt Nordkabel, at vi har igangsat rensning af rendestensbrønde og at vi har til hensigt at viderefakturere regningerne for Griegsvej og Laubsparken til dem, da vi tidligere har aftalt, at de skulle gennemføre en rensning af rendestensbrøndene og fremsende dokumentation til os herom, da de af flere omgange har efterladt store mængder sand på vores veje efter nedlægning af sten.

Vi har i 2023 udskiftet sandet på vores legepladser og på vores volleyballbane. Grunden til at vi valgte at udskifte alt sandet i vores sandkasser var blandt andet fordi vi under Corona-nedlukningen og et stykke tid efter, havde nogle udfordringer med unge mennesker, der brugte vores legeplads og bålplads til at feste på. Og desværre var det ikke alle, af de unge mennesker, der var lige gode til at rydde op efter sig. Så da vi skulle have skiftet sandet i den ene af sandkasserne,

besluttede vi, at skifte sandet i dem alle, da vi vidste, der var en øget risiko for at der kunne være glasskår heri.

Volleyballbanen fik, som sagt, også skiftet sandet, da den var ved at være tilgroet af græs, og der kommer et nyt net op her i foråret, så banen er klar til at blive brugt når sommeren kommer.

Som mange af jer ved, så udløb vores 4-årige kontrakt med vores gartner Præstborg Skovpleje her i år med udgangen af marts. Vi har derfor haft opgaven i udbud, og vi endte ud med 3 gartnere, der ønskede, at byde på opgaven. Efter forhandlinger, frem og tilbage med de 3 gartnere, har vi valgt at indgå en 1-årig aftale med OK Nygaard. De har overtaget service af vores grønne arealer pr. 1. april 2024 og vi ser frem til et godt samarbejde. Vi håber, at I vil tage godt imod vores nye gartner ude i vores områder.

Vi modtog sidste år en henvendelse om at der var nogle af vores medlemmer der ikke overholder skel mellem matrikler. Vi har kigget lidt ind i henvendelsen og må konstatere, at der er rigtig mange der ikke overholder skel. Dette er en opgave der skal tages op her i løbet af 2024.

Det er, som I måske er blevet opmærksomme på gennem medierne, vedtaget at grundejerforeninger vil blive opkrævet ejendomsskat for de fællesarealer de har. Vi ved ikke meget endnu omkring den økonomiske konsekvens af dette, da vurderingerne af vores fællesarealer først ligger klar i efteråret 2024 ifølge Skattestyrelsen.

Det vi ved på nuværende tidspunkt er, at hvis vores fællesarealer bliver vurderet til kun at kan 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 grunden.

Alt efter hvordan vores område vurderes kan det blive nødvendigt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2024.

Her til sidst skal der lyde en opfordring til at kontakte bestyrelsen, enten via e-mail, hjemmeside eller på anden måde hvis I ser eller oplever at noget i vores område kræver vores opmærksomhed.

Tak for ordet. Hvis der er spørgsmål, er I meget velkomne til at stille dem.