

Beretning ved ejerlaugets generalforsamling d. 4. marts 2025

v. formand Kristina Englev

Denne beretning omhandler de aktiviteter bestyrelsen har været involveret i, i vores Ejerlaug, siden sidste generalforsamling d. 5. marts 2024. I kan læse vores referater på hjemmesiden og hvis I vil vide mere dybdegående om gartnerens arbejde, kan I få tilsendt vores skema, som løbende opdateres med nye aftaler, ideer mm.

Siden sidst

Siden sidste generalforsamling har vi afholdt ti bestyrelsesmøder. Ud over dette har vi sidste år afholdt en hel del møder uden dagsorden, som har været korte opfølgingsmøder, planlægningsmøder, besigtigelser, møder med vores advokat, div. entreprenører, gartnerne, Vestforsyning mv. Disse møder og besigtigelser har ofte været med deltagelse af enkelte bestyrelsesmedlemmer efter behov og muligheder.

Året 2024 har I det hele taget været præget af mange møder og dialog med eksterne. Heldigvis har der også været tid til at hygge lidt i bestyrelsen og pleje det sociale. Det er nødvendigt at vi har et godt internt forhold, når vi en gang imellem skal drøfte noget vi ikke er enige i eller skal træffe store og svære beslutninger. Og det er nogle gange nogle store og svære beslutninger vi sidder med. Særligt i 2024 har vi underskrevet en stor kontrakt om renovering af Griegsvej og Laubsvej. En stor aftale som vi har brugt rigtig meget tid på og som har krævet grundig overvejelse og lidt is i maven for bestyrelsens medlemmer. Men vi tror på at vi har lavet en god aftale som I skal høre mere om senere i aften.

2024 har også været præget af en stor udskiftning i bestyrelsen. Som I kan se er vi i dag fire medlemmer af bestyrelsen, hvoraf Allan jo blev valgt ind som 2. suppleant i 2024.

Ved generalforsamlingen 2024 blev Helle Staunstrup, Bo og jeg valgt. Sara Kongensgaard blev valgt som 1. suppleant og Allan som 2. suppleant.

På vores første bestyrelsesmøde d. 12. marts 2024 konstituerede vi os med mig, Kristina, som formand, Erik som næstformand, Bo som kasserer, Merete som sekretær og Helle som menigt bestyrelsesmedlem.

I juni 2024 solgte Helle Staunstrup sin ejendom i vores Ejerlaug, og udtrådte derfor af bestyrelsen. I august 2024 konstituerede vi os derfor igen. Sara Kongensgaard som sekretær og Merete som menigt medlem af bestyrelsen. I november måtte Sara, af forskellige personlige årsager, trække sig fra bestyrelsen.

Heldigvis takkede Allan ja til at være med igen. Derfor konstituerede vi os nu for tredje gang, med Merete som sekretær og Allan som menigt medlem. I januar havde vi Merete med for sidste gang, da hun ligeledes har solgt sin ejendom i vores Ejerlaug.

Generelt

Formel drift

I starten af 2024 besluttede vi, at vi ikke længere vil bruge tid på at printe, underskrive og gemme bestyrelsens referater. Det er ikke et krav i vedtægterne, og vores revisor havde heller intet behov for at de er underskrevet. Derfor bliver de nu godkendt på det efterfølgende bestyrelsesmøde og kan ses på vores hjemmeside. De gemmes ikke længere i udprintet form.

I vores forretningsorden har der hidtil stået, at man i bestyrelsen kunne kompenseres for udgifter til telefonforbrug. Dette har vi valgt at fjerne.

Kontingent

Vi får mange spørgsmål vedr. kontingent. Både fra beboere og ofte ifm. salg af ejendomme.

Vi får af og til spørgsmålet, hvorfor man skal betale kontingent og hvad der sker hvis man ikke betaler. Det korte svar er, at det skal vi, fordi det står i en deklaration, at man har medlemspligt. Generalforsamlingen bestemmer kontingentet.

I forhold til kontingent ifm. med salg af ejendom. Fordelingen af betalingen skal ske i forbindelse med salget. Efterfølgende er det vigtigt, at du som tidligere ejer får afmeldt din betalingservice.

Når du har gjort det, vil vi udlevere et girokort til den nye ejer. Hvis der betales via en betalingsaftale, kan vi ikke se, hvem der betaler, kun hvilken ejendom det er. Vi har altså ikke mulighed for at se, om det er nuværende eller tidligere ejer, der betaler.

I relation til kontingent, er vi for nylig blevet gjort opmærksom på, at antallet af kontingentbetalinger og antallet af ejendomme ikke stemmer overens. Carl som om-deler vores nyhedsbreve mv. har bemærket at der er 377 ejendomme i vores område, men at der i vores regnskab kun regnes med kontingent fra 376 ejendomme. Bo har undersøgt det nærmere og må

desværre give Carl ret. Der er en ejendom, der på et tidspunkt er røget ud af opkrævningssystemet. Dette retter vi selvfølgelig op på.

Vurdering af matrikler

Vi talte på generalforsamlingen 2024 om, at vi ville i gang med at se på matrikler, hvor vi har mistanke om at de oprindelige matrikler er blevet udvidet og en del af ejerlauget arealer er blevet inddraget. – Bestyrelsen har besluttet at udskyde denne gennemgang. På et tidspunkt skal vi betale grundskyld af vores fællesarealer. I Ejerlaug 2, er myndighederne gået i gang med at kortlægge området og indtegne matriklerne, for at klarlægge hvor meget der skal betales. Vi har erfaret fra Ejerlaug 2, at de kort som er i spil nu, ikke stemmer overens med de matrikelkort som vi tidligere har fået fra kommunen.

I vores Ejerlaug er dette arbejde endnu ikke begyndt. Vi har derfor besluttet at udmålingen af vores fællesarealer og evt. afklaring af matrikler, må blive et samlet projekt ifm. betaling af grundskyld. Vi afventer derfor at høre fra de relevante myndigheder.

Arbejdsdag

Den 8 juni 2024 havde vi planlagt en arbejdsdag i vores Ejerlaug.

Vi havde planer om at luge ukrudt, fjerne efeu, vaske legetårne mm. Desværre var vejret så dårligt, at vi måtte aflyse. Bestyrelsen afsluttede dagen med en rigtig lækker middag, årets sommerhygge, hos Merete (for egen regning). I øsende regnvejrs og uden at have præsteret meget arbejde den dag.

Vinterbekæmpelse

I 2024 har vi indgået en ny kontrakt med SilvaLausen vedr. rydning af veje. I de seneste par år har vi blot forlænget aftalen fra 2017. I år har vi fået lavet en ny. Den indeholder i det store hele ingen ændringer fra tidligere. Nogle beboere har efterspurgt at vejene bliver ryddet for sne. Det er vurderingen, at det bliver alt for stor en udgift. Der henstilles i stedet til at beboerne selv rydder ud til midten af vejen ud for deres ejendom, som er udgangspunktet på private fællesveje. Vi er dog blevet opmærksomme på, at vi har nogle vejstrækninger, hvor det er ejerlaugets areal, der grænser op til vejen. Dette er for eksempel tilfældet på en del af Bachsvej. Hvis man har eks. en hjørnegrund, og der på den ene side er et stykke grønt areal, af ejerlaugets, imellem den private ejendom og vejen, så er det ejerlauget, der står for at rydde vejen. Vi er kun bekendt med at dette er tilfældet på en lille del af Bachsvej. Men sig gerne til hvis det er tilfældet andre steder.

Gartner Kontrakt

Vi har indgået en ny kontrakt med Vinderup Anlæg og Havedesign om vedligehold af vores grønne områder. Kontrakten gælder for perioden 2024-2026 og er af en samlet pris på 717.750 kr. Der er ikke væsentlige ændringer i forhold til de seneste tre år.

Vi oplever, at vi har en god dialog, at de er til at tale med, hjælpsomme og løsningsorienterede. Vi har haft perioder hvor de ikke har fået udført de opgaver vi har aftalt. Simpelthen fordi de har haft for travlt i sommeren 2024. Men de er kommet efter det i løbet af efteråret.

Sct. Hans

I 2024 havde vi igen et rigtig godt Sct. Hans arrangement. Det var godt besøgt og det så ud til at folk hyggede sig. Vi prøvede i år noget nyt, ved at invitere Kajseren og Troldmanden. De leverede god underholdning for både store og små. Desværre gav det lidt problemer da der skulle synges midsommervise, da vi ikke havde lydudstyr der kunne spille højt nok til at nogen kunne synge for. Igen i år var der rigtig mange mennesker, og vi havde svært ved at følge med i vores salgsbod. Og på trods af at vi havde advaret købmanden i REMA1000, endte det igen med at vi tømte butikkerne i en betragtelig omkreds omkring vores Ejerlaug.

Vi får hele tiden nye erfaringer med vores skt. Hans arrangement og prøver at gøre det bedre hvert år. Vi er glade for at se jer og håber at I vil blive ved med at støtte op om arrangementet. I 2025 har bestyrelsen i Ejerlaug 2 spurgt, om vi skal lave et fælles skt. Hans arrangement. Det er vi i udgangspunktet positivt stemt over for, da vi så vil være lidt flere til at løfte arrangementet. Det er noget vi vil sætte os sammen og drøfte, når de to nye bestyrelser er valgt efter de respektive generalforsamlinger.

Grønne områder og vedligehold

Træer på Volden

Vi har i starten af 2024 brugt en del tid på at drøfte træerne på volden ud mod Beethovensvej. De er efterhånden meget store og er til gene for beboerne på Bachsvej. Vi har været rundt på besigtigelse af flere omgange, bestyrelsen alene, sammen med beboere og med gartnerne. Det er ikke et problem, der kan let løses, da det er svært at komme til de relevante træer.

Vi har været i en del dialog med Holstebro Kommune, da de i starten af 2024 lagde op til at fælde træer på deres side af volden. Projektet blev desværre udskudt af forskellige årsager. Det blev aftalt at kommunen ville kontakte os inden man startede med at beskære træerne på den kommunale side

af volden, da man så i samme omgang kunne lave en aftale om at tage nogle af ejerlaugets træer med. Dette gjorde at bestyrelsen indstillede arbejdet med problematikken.

Kommunen har nu, her i starten af 2025, beskåret og fjernet en hel del træer. Desværre er vi ikke blevet kontaktet med muligheden for at være med. Det er derfor noget vi skal se på i 2025.

Væltede Træer

Vi har i 2024 haft et par væltede træer og knækkede grene. Vi har løbende fået vores gartnere til at fjerne dem. De har i perioder været lidt sløve i optrækket og ikke altid fået fjernet de knækkede grene. Derfor; Hvis I oplever steder hvor der er knækkede grene eller væltede træer, må I meget gerne melde det til os. Også selv om I evt. har gjort det før.

Vi går selvfølgelig rundt og kigger i vores område, men det er ikke alt vi lægger mærke til, eller får fulgt op på.

I 2024 har vi ligeledes fået opstammet mange træer langs stier og veje. Noget af det, som en del af vores gartner kontrakt, og andre steder er arbejdet udført som noget ekstra udover kontrakten.

Græsslåning langs stamvejene.

I starten af 2024 fik vi flere henvendelser fra beboere på Laubsvej og Griegsvej. Nogle var uforstående, andre meget vrede over at der ikke længere blev slået græs langs stamvejen.

Det var lidt af et mysterium, da vores gartnere fra Vinderup Anlæg aldrig har slået græs på de arealer, der var tale om. Fra Ejerlaug 2, blev vi oplyst, at de heller ikke kendte til det, men at det også var blevet bemærket af deres beboere.

I september 2024 blev det så opklaret. Det var alligevel gartnerne i Ejerlaug 2, der havde slået græsset langs stamvejene. Men da Ejerlaug 2 skiftede gartner, stoppede den nye gartner med at slå græsset.

De berørte områder langs stamvejene er kommunale arealer og derfor ikke noget vi skal stå for at vedligeholde. Efter et par henvendelser til kommunen, blev græsset slået. Vi har herefter ikke hørt mere til problemet. Så det bliver spændende at se om græsset bliver slået i 2025.

Blomsterengen har været en skuffelse i 2024. Bestyrelsen har besluttet at den skal reetableres. Det er aftalt med gartnerne, at arbejdet igangsættes i løbet af foråret. Når gartnerne har været i gang, er man velkommen til at smide frø man har i overskud. Dette gælder også til efteråret.

Engbrandbæger

I sommeren 2024 opstod der stor opmærksomhed omkring Engbrandbæger. Vi havde flere henvendelser fra beboere. Det er korrekt at vi også har Engbrandbæger i vores område. Men vi skal gøre opmærksom på, at det jo ikke er alle gule blomster, der er farlige. Der har ligeledes været flere henvendelser fra personer, der har været bekymrede for deres hunde. Vi har undersøgt sagen, uden at kunne finde informationer om at Engbrandbæger skulle være særligt farlige for hunde eller at der har været dødsfald på denne baggrund. Det er primært heste og køer der har haft problemer med planten.

Vi fik også et fint spørgsmål om, hvad vores holdning til planten er. Vores holdning er, at den jo egentlig er god for insekterne og at vi ikke kan forhindre den fuldstændig i at være i vores Ejerlaug. Men man er meget velkommen til at fjerne den, eller at gøre os opmærksom på evt. større koncentrationer af den, så vi kan få det fjernet af vores gartnere. Jeg har personligt været rundt og fjerne flere planter i 2024 og jeg ved at der også er andre der har hjulpet med at fjerne dem. Vi opfordrer til at man beskytter sig selv godt og passer på, hvis man fjerner Engbrandbæger, da de kan give skader på huden. Fjerner man en plante, må man gerne smide den i en af affalds-ringene, som er opsat flere steder i området. De bliver tømt af Vinderup Anlæg.

Legepladser

Ved den store legeplads (Pirat Legepladsen) var der brand i 2023. I 2024 fik vi leveret nye legehuse. Og det blev vurderet, at de træer ved legepladsen, der var blevet beskadiget ved branden, med lidt beskæring, nok skal komme sig fint igen.

Der har været løbende vedligehold af legepladserne. Vores skur har fået nyt vindue i døren og der er blevet plantet lidt nyt græs hist og her. Der er fjernet mos og ukrudt på flisearealerne. Buske og træer er løbende beskåret.

Bestyrelsen har selv forsøgt at luge for ukrudt og små skud på den lille legeplads, af hensyn til økonomien. Det har været svært helt at følge med.

Petanque banen

Vi har ikke brugt penge på at vedligeholde Petanque banen. Det er vores vurdering at der ikke er nogen der bruger den? Der er stillet forslag om at området evt. kunne omdannes til et træningsområde. Det er noget vi vil arbejde videre med når der er overskud til det.

Asfalt, veje og stier

Vi har i 2024 brugt rigtig meget tid på vores projekt vedr. renovering af veje.

Vi har besluttet at det kun er realistisk at renovere Griegsvej og Laubsvej i første omgang, da det er her, belægningen i det store hele er i ringeste stand. Før sommerferien fik vi sendt udbudsmateriale ud. I september/august fik vi tilbud fra IBG, Kaj Beck og OLS. Vi besluttede hurtigt at det var OLS og Kaj Beck der kom med de mest relevante tilbud. Vi har afholdt flere møder om valg af entreprenør, både med og uden tilbudsgiver. Vi valgte til sidst at indgå en kontrakt med OLS.

Griegsvej 49 a, b og c samt 47 a og b.

Vi har på flere generalforsamlinger fået spørgsmål til denne del af vores ejerlaug. Det specielle ved denne del er, at ejendommene er en del af ejerlauget, men vejen er kommunal. Vi har derfor på opfordring, været ved at undersøge om det var muligt og en fordel for ejerlauget, at overtage denne del af Griegsvej. Melding fra kommunen er, at det skal vi ikke tænke på. Det sker helt automatisk inden for de næste par år.

Laubsvej

På Laubsvej har vi fået fældet en del træer. Vi fik en henvendelse fra Nomi4s, som oplyste at træernes grene hang så lavt, at de ikke kunne afhente skrald. Med henblik på at belægningen på Laubsvej skal udskiftes, valgte vi at få træerne fjernet i stedet for at bruge penge på at få dem beskåret. Da de alligevel skulle væk ifm. renovering af vejene.

Afgående bestyrelse

Merete blev valgt på generalforsamlingen i 2022

Merete har været et stort aktiv for vores Ejerlaug. Hun er fyldt af gode ideer og har lagt meget energi i arbejdet for bestyrelsen. Hun har stået for at holde styr på vores referater, for hjemmesiden og har hjulpet med at svare på henvendelser mv. Merete har skabt en rigtig god stemning i bestyrelsen og vil blive savnet meget. Merete er flyttet til en ny ejendom ikke så langt herfra, så I kan stadig møde hende i Rema. Merete har desuden været så venlig at tilbyde, at hun fortsat gerne vil være behjælpelig med at opdatere vores hjemmeside og læse korrektur på vores nyhedsbrev.

Der skal også lyde en stor tak til Helle og Sara, som kortvarigt tilførte nye tiltag og ideer med sig ind i bestyrelsen. Det er altid dejligt med friske øjne på vores drift.