

Beretning ved ejerlaugets generalforsamling d. 7.9.2021

Rev. 7.9.2021

Denne beretning omfatter det, der er sket siden sidste generalforsamling den 10. marts 2019 – dagen før meddelelsen om corona-nedlukning. Og corona har på mange måder været en hæmsko for bestyrelsen arbejde, men det kommer jeg tilbage til. Meget af det jeg fortæller nu, kan I måske genkende fra vores nyhedsbreve og i referaterne fra bestyrelsesmøderne. Men her er det altså samlet i én fortælling.

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Niels Sparvath som formand, TUT (Anne Marie Steffensen) som næstformand, Per Halgaard (nyt medlem) som kasserer, Allan Knudsen som sekretær og Philip Doolan som bestyrelsesmedlem. TUT valgte i foråret 2021 – af helbredsmæssige årsager – at trække sig fra bestyrelsen. Tak til TUT for din utrættelige indsats gennem mange år. Det betød så, at suppleant Kristina Englev indtrådte i bestyrelsen, som derefter omkonstituerede sig med Niels Sparvath som formand, Philip Doolan som næstformand, Per Halgaard som kasserer, Kristina Englev som sekretær og Allan Knudsen som bestyrelsesmedlem. En fin og velfungerende bestyrelse!

Bestyrelsesarbejdet har fungeret særdeles tilfredsstillende. Der har været afholdt 12 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling. Det er flere møder, end vi plejer, men det er jo også længe siden vi har haft generalforsamling.

Vores fælles arrangement Sct. Hans blev jo aflyst i både 2020 og 2021 pga. corona. Vi ser frem til at afholde Sct. Hans i 2022, da det altid er en hyggelig aften.

Grønne områder og legepladser

Gartnerne, som er Vinderup Anlæg og havedesign, har udført et rigtig tilfredsstillende arbejde med den løbende drift, som beskrevet i kontrakten. Vi har indgået en ny kontrakt med gartnerne for 2021, 2022 og 2023.

Kontrakten med gartnerne indeholder jo alle de faste ting, der skal laves i vores område: græsklipning, gødskning, tømning af brøndringe med hundeposer, sidebeskæring af træer og buske m.v. Ud over dette aftaler vi ekstra arbejder med gartnerne på en årlig gåtur rundt i området. Der tages bl.a. udgangspunkt i henvendelser fra beboerne, når vi er på denne runde med gartnerne.

Ud over det vi har fået lavet i følge kontrakten, kan jeg nævne følgende større arbejder, der er lavet på baggrund af beboerhenvendelser:

- Beskæring af træer i beplantningen mellem Lange Müllers Vej og Sortestien.
- Fjernelse af to store træer ved Hartmannsstien ud for Griegsvej 81.
- Beskæring af grene, der hang ind over hæk bag Griegsvej 51.
- Frugtplantagen ved Lange Müllers Vej 7 er udtyndet, flisen er fjernet og der er sået græs. Det fjernede flis blev lagt på stierne i beplantningen bag petanquebanerne og kælkebakken.
- Aroniahækken mellem Hartmannsvej 45-63 og ud til Birkelundstien er hidtil blevet klippet på ydersiden af gartnerne. Hækken står i skellet mellem arealer ejer af ejerlauget og arealer ejet af beboerne. Bestyrelsen har - efter at have kontakt til alle beboerne - besluttet at gartnerne også klipper toppen af hækken. Nu fremtræder hækken ensartet i modsætning til før, hvor der var store højdeforskelle.

Ud over arbejder udført på baggrund af beboerhenvendelser har vi bl.a. fået udført følgende:

- Oprydning og såning af græs på et lille areal mellem Hartmannsvej 167 og Birkelundstien.
- Fjernelse af råddent stakit på det grønne areal ved Kuhlausvej 6
- Fastgørelse af løs stele på stien ud for Lange Müllers Vej 10
- Fjernelse af 4 nødlidende træer bag H.C. Lumbyes Vej ud mod Sortestien.
- Lugning af sandkasserne på de tre legepladser. Der bliver jo ikke sprøjtet for ukrudt i sandkasserne mere. Gartnerne hakker for ukrudt, når vi beder dem om det og det koster en del penge: ca. 25.000 kr. for fire gange om året. Vi opfordrer brugerne af legepladserne til selv at hive en græstot eller to op, når man nu alligevel er på legepladsen.
- Der er lagt 9 m³ nyt sand på Piratlegepladsen. Det holder nok ukrudtet i ave et godt stykke tid.
- I et nyhedsbrev har vi skrevet, at vi gerne vil nedsætte en gruppe med hakkefolk, der frivilligt sørger for at fjerne ukrudtet i sandkasserne mod at få en lille erkendtlighed fra bestyrelsen. Det har vi ikke haft brug for endnu, da medlemmer af bestyrelsen her i 2021 selv har gået og fjernet ukrudt i ny og næ. Så gartnerne har fjernet ukrudt siden 2020.
- Legehuset på Piratlegepladsen er flyttet, så det står tættere på de øvrige legeredskaber. Det virker mere naturligt.
- En bænk på Piratlegepladsen er blevet repareret.
- Bestyrelsen har gennemgået legepladserne for at vurdere, om sikkerheden er i orden.
- Der bliver fortsat sprøjtet omkring petanquebanerne og på stierne i træplantningen mellem Griegsvej, Kælkebakken, Piratlegepladsen og

petanguebanerne. Da der er blevet lagt flis fra frugtplantagen på en del af stiforløbet, kan vi nok spare lidt på sprøjtningen her i 2021.

- På det grønne areal ved Griegsvej 19 er det gamle træ fjernet og der er stubfræset. Der er plantet et nyt lindetræ i stedet for.
- Den gamle bestyrelse besluttede i 2019, at fjerne den lille skov, der ligger øst for Griegsvej/vest for Bachsvej op til Birkelundstien op mod broen over Beethovensvej. Problemet er, at skoven skaber skyggegener for beboerne i rækkehusene på Bachsvej lige øst for skoven. Der er ikke flertal for dette i en nye bestyrelse, hvorfor planerne er skrinlagte.
- På den gamle beachvolleybane på hjørnet af Birkelundstien og Hartmannsstien er der nu sået en vildblomsterblanding. Det er vokset godt op og vi er meget tilfredse med resultatet - det er både smukt at se på og det vrimler med insekter og sommerfugle på arealet. Til efteråret klipper gartnerne blomsterengen ned og så får vi glæde af den igen i 2022.
- I forbindelse med fjernevarmerenoveringen for efterhånden flere år siden blev der lavet et hul i beplantningen mellem cykelstien bag Laubsvej og Niels W. Gades Vej. Beplantningen ejes af ejerlauget ind mod stien og Holstebro Kommune ud mod Niels W. Gades Vej. Holstebro Kommune har lovet at sørge for retablering af beplantningen.
- Vi har besigtiget den lille skov bag H.C. Lumbyes Vej og Sortestien og fået et overslag på at fjerne nogle af de store træer, fjernelse af små selvsåede træer samt rodfræsning, flisning og bortskaffelse. Det vil koste ca. 40.000 kr. Bestyrelsen har ikke besluttet sig for, om der skal foretages noget i området og hvad der i givet fald, så skal ske.
- Bestyrelsen har også drøftet evt. fjernelse af store marksten og såning af græs på et mindre areal ud mod Birkelundstien ved Hartmannsvej nr. 107. Der er ikke taget beslutning om dette.
- Et birketræ på den kommunale del af Laubsvej ud for Laubsvej 32 var gået ud. Vi gav kommunen et praj og træet er nu fjernet.
- Som bekendt begrænser vi jo brugen af sprøjtegifte - blandt andet rundt om træer og lygtepæle. I både 2020 og 2021 har vi dog oplevet, at der er blevet sprøjtet rundt om nogle træer og lygtepæle ved Hartmannsstien, ved stien mellem H.C. Lumbyes Vej og Lange Müllers Vej og ved Sortestien bag H.C. Lumbyes Vej. Det er arealer, der ligger tæt op ad Ejerlaug 2. Vi har spurgt Ejerlaug 2, om det kan være deres gartnere, der ved et uheld har bevæget sig ind i vores område med giftsprøjten, men det er det ikke. Hvem kan så ha ´ gjort det?

Veje og stier

Og så skal vi til noget vi har brugt mange timer på de seneste år. Og også her har corona spillet en negativ rolle. Før sommerferien i 2020 sendte vi et

udbudsmateriale til flere entreprenørfirmaer for at få tilbud på renovering af H.C. Lumbyes Vej, Lange Müllers Vej, Laubsvej og Griegsvej samt stier ejet af ejerlauget. Vi besluttede, at der i tilbuddet ikke skulle være vejtræer, da det vil forøge prisen med mange hundrede tusinde kroner. Tilbuddet skulle omfatte både asfalt og nye belægningssten – på veje for sig (asfalt og belægningssten for sig) og stier for sig, men også for hele arbejdet samlet på én gang. Det viste sig, at der ikke var særlig stor interesse for at byde på arbejdet. Kun en enkelt entreprenør kom med et bud og det er som udgangspunkt for lidt med kun et tilbud. Begrundelsen for, at der kun kom et tilbud var, at firmaerne var meget optaget af andet arbejde i 2020. Markedet var så at sige glohedt.

Vi besluttede derfor i bestyrelsen, at vi ville medtage et punkt på dagsordenen til generalforsamlingen her i 2021, hvor vi foreslår, at der optages et lån, så vi kan få hele arbejdet udført på én gang – det vil give en økonomisk stordriftsfordel. Det kommer vi tilbage til senere i aften. Bestyrelsen er meget ærgerlige over, at det ikke lykkedes at komme i gang med vejene i 2020 og 2021 og vi er også ærgerlige over at generalforsamlingen måtte udskydes fra marts til september. For vi er også utålmodige efter at komme i gang med veje og stier. Vi håber på generalforsamlingens forståelse for de udfordringer, bestyrelsen har haft med corona og entreprenører.

Af andre opgaver vedr. veje og stier kan nævnes:

- På den kommunale sti mellem Hartmannsvej og Bachsvej var en bom gået i stykker. Vi gav kommunen et praj og bommen er nu fornyet
- De forskudte bomme fra stien ved Piratlegepladsen ud mod Griegsvej var gået i stykker og de er nu også repareret.
- Stien bag Griegsvej ud mod Beethovensvej løber fra Birkelundstien og munder ud ved Griegsvej 9. Her har vi fået opsat en forskudt bom, da der er en del cykeltrafik her med bl.a. elever fra Nørre Boulevard Skolen. Der kan komme cykler med anhængere igennem de forskudte bomme. Cyklisterne kom ofte med stor hastighed her og det kunne resultere i uheld med biler, der kører ud fra husene på denne del af Griegsvej.
- En beboer har været involveret i et uheld i forbindelse med, at hun kørte fra den første sidevej på Bachsvej ud på den kommunale del af Bachsvej (stamvejen), der starter ved Beethovensvej. Vi gav kommunen et praj om, at de hjaltænder der tidligere have været malet på vejen var slidt helt væk. Kommunen har nu malet nye hjaltænder og også vejbumpet er nu markeret. Vi forslog også, at der kunne opsættes et gadespejl, men det er ikke sket.
- Beboere på Griegsvej har gjort bestyrelsen opmærksom på lunger (fordybninger) på vejen (belægningsstenene). Flere lunger er nu blevet rettet op af gartnerne.

- Ejerlauget har til opgave at rense rendestensbrøndene. Det har Nr. Felding Maskinstation gjort i 2020.

Snerydning og saltning m.m.

Med hensyn til snerydning og saltning af vore veje og stier, så har vi jo en kontrakt med firmaet Silva Lausen Skov & Anlæg. Stier skal ryddes, når der er over 2 cm sne og saltes efter behov. Vejene skal ryddes for sne, når der er 20 cm sne. Der har ikke været så meget frost og sne i vinteren 2019-2020, så kun halvdelen af budgettet i 2020 på 30.000 kr. er blevet brugt. På 2021-budgettet har vi brugt godt 27.000 kr., så vi kan risikere at overskride budgettet i år, da vi jo ikke ved hvordan vejret vil arte sig i november og december i år.

Beboerhenvendelser m.v.

Der har været en del beboerhenvendelser. Alle henvendelserne er behandlet på bestyrelsesmøder og er derefter besvaret. Det er formanden, der har kontakten til beboerne; forstået på den måde, at formanden ved henvendelse fra en beboer skriftligt bekræfter denne henvendelse og efter behandling af henvendelsen på et bestyrelsesmøde skriftligt meddeler beslutningen til beboeren. Vi henstiller kraftigt til, at henvendelser til bestyrelsen sker via vores hjemmeside www.ellebaek1.dk. Ved at få skriftlige henvendelser sikrer vi os, at der ikke opstår misforståelser i kommunikationen.

Referaterne fra bestyrelsesmøderne lægges løbende på hjemmesiden, så man her kan følge med i vores arbejde og beslutninger.

Henvendelserne fra beboerne har omfattet mange forskellige ting, f.eks. henvendelser om betaling af kontingent i forbindelse med flytning fra området.

Størrelsen af det årlige kontingent besluttet af generalforsamlingen i marts måned (på generalforsamlingen) og opkræves pr. 1. maj samme år. Den, der står som ejer den 1. maj, er ansvarlig for betaling af kontingentet. Beløbet dækker perioden 1. januar til 31. december. (Det er smart at være tilmeldt Betalingsservice). Ved salg af ejendommen i løbet af året deles kontingentet, så hver ejer betaler for den periode vedkommende har haft ejendommen. Mellemværendet mellem ny og gammel ejer udlignes over refusionsopgørelsen, der normalt udarbejdet af advokaten i forbindelse med salget.

Af øvrige beboerhenvendelser kan nævnes:

- Klager over selvsåede træer
- Klager over grene, der generer på Hartmannsstien
- Anmodning om styning af træer bag Lange Müllers Vej ud mod Sortestien
- Klager over dårlig asfalt på vejene
- Forespørgsel om brugen af ejerlaugets grønne områder til opstilling af partytelt

- Klager over parkerede biler. Vi har svaret tilbage, at det ikke er en sag for ejerlauget, men for politiet. Vi har dog skrevet om det i et nyhedsbrev, og det vil vi gøre med jævne mellemrum.
- Forespørgsel om bestyrelsen vil håndhæve en bestemmelse i en deklARATION om, at der skal kunne holde 2 biler i indkørslerne på Bachsvej.
- Bestyrelsen har skrevet til kommunen og forespurgt om bestemmelserne i deklARATIONEN om parkering fortsat er gældende, om bestemmelserne i givet fald håndhæves og hvordan håndhævelsen sker.
- Klage over parkering af campingvogn.
- Klage over manglende klipning af hække.
- En beboer har klaget over, at en hundeejer lader en hund løbe rundt på piratlegepladsen og lader den bide i gyngerne. Hundens ejer har skrevet, at hun føler sig generet af klageren. Bestyrelsen har svaret, at hunde er velkomne på legepladserne, men at der naturligvis skal være styr på dem.
- Et par beboere, der bor tæt på den kommunale del af Griegsvej oplever at der kommer folk udefra, der parkerer deres bil på Griegsvej og sammen med deres børn benytter Piratlegepladsen. Det opleves som generende med disse biler. Beboerne har derfor foreslået, at der sættes skilte op, hvorpå der står, at legepladsen er privat og kun er for ejerlaugets beboere. Problematikken skal jo behandles senere her på generalforsamlingen.
Bestyrelsen har forståelse for, at de parkerede biler kan give gener, men vi mener, at opsætning af sådanne skilte sender et forkert og negativt signal om lukkethed. Det er jo positivt, at folk fra andre dele af byen ønsker at bruge vores fine legeplads. Vi vil jo også gerne have, at det er attraktivt at bosætte sig i vores område og trafikken på Griegsvej tyder jo på, at området er attraktivt.
Vi opfordrer de beboere, der føler sig generet af parkerede biler, til at kontakte politiet, hvis mener at parkeringen foregår ulovligt.
- En beboer ønsker forbud mod opstilling af boder med eksempelvis salg af æg. Det mener bestyrelsen ikke er noget problem og vi synes faktisk at sådanne boder er med til at gøre vores område mere attraktivt og levende.
- En beboer ønsker forbud mod skiltning om f.eks. afholdelse af bagagerumsmarked, bilvask, gåtur med andres hunde eller lign. Bestyrelsen mener, at den slags skiltning ikke er noget stort problem i vores område.
- Klimaforandringer påvirker også vores område og vi er flere gange blevet kontaktet af beboere om vand på vejene. Det kniber for kloakkerne at følge med ved voldsomme regnskyl, og vi har nu kontaktet Vestforsyning for at få gode råd.

- En beboer på Hartmannsvej har gjort opmærksom på, at det er vanskeligt at køre med en kabinescooter fra vejen og ud på stisystemet – Birkelundstien. Bestyrelsen har svaret, at det er en problematik, der vil blive taget op, når vejene skal have nyt asfalt og nye belægningssten.

Jeg vil gerne takke bestyrelsen for et godt og engageret arbejde. Jeg vil også gerne takke de beboere, der henvender sig og gør opmærksom på ting, der trænger til en hånd eller som på én eller anden måde ikke fungerer efter hensigten. Som bestyrelsesmedlemmer bevæger vi os selvfølgelig meget rundt i området og ser efter, om alt er, som det skal være. Men jer der bor på de enkelte veje i vores store ejerlaugs-område, har jo jeres daglige liv lige netop der og oplever derfor nogle ting vi i bestyrelsen ikke nødvendigvis får øje på.

Vi håber, at vi fortsat kan have et velfungerende ejerlaug og det fortsat må være en fornøjelse at være med i bestyrelsesarbejdet. Jeg synes i hvert fald, at det er meget spændende at være med.

Tak for ordet!

Og nu vil jeg vise en række lysbilleder fra vores område, så I kan se nogle af de ændringer, der er sket i området siden sidste generalforsamling.