

## **Beretning ved ejerlaugets generalforsamling d. 10. marts 2020**

Denne beretning omfatter det, der er sket siden sidste generalforsamling den 12. marts 2019. 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, Jørgen Friis som kasserer, Martin Papsø som sekretær og Philip Doolan som bestyrelsesmedlem. Martin har solgt huset på Bachsvej og er flyttet til Staby, så han var desværre nødt til at gå ud af bestyrelsen. Men så har vi heldigvis fået suppleant Allan Knudsen fra Griegsvej 5 med. Det er vi glade for. Tut fungerer som sekretær indtil den nye bestyrelse konstituerer sig.

Bestyrelsesarbejdet har fungeret særdeles tilfredsstillende. Der har været afholdt syv bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling. Et par møder mere end vi plejer.

Jeg starter lige med vores fælles arrangement Sct. Hans. Det var som sædvanlig en rigtig god Sct. Hans aften med mange deltagere i alle aldre. I indbydelsen stod, der at bålet blive slukket kl. 20, men det skete næsten en time før. Vi skal enten skrive det rigtige tidspunkt i indbydelsen eller ha´ en anden aftale med brandvæsenet.

Sct. Hans aften giver altid et underskud, hvilket bestyrelsen også regner med. Denne festlige aften er jo med til, at sammenholdet i området styrkes og at de gæster, der kommer udefra, oplever vores område på en meget positiv måde.

### **Grønne områder og legepladser**

Gartnerne, som er Vinderup Anlæg og havedesign, har generelt udført et tilfredsstillende arbejde med den løbende drift, som beskrevet i kontrakten. Som I kan se, når vi kommer til regnskabet, så har vi desværre overskredet budgettet for ”Vedligeholdelser og nyanskaffelser”. Det er der flere årsager til.

Kontrakten med gartnerne indeholder jo alle de faste ting, der skal laves i vores område: græsklipning, gødskning, renholdelse af sandkasser, 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.

Efter vores sidste gåtur aftalte vi blandt andet:

- at så græs og plante en bøgehæk ud for Bachsvej 40-44 ud mod Birkelundstien og
- at fjerne buskads ind mod den lille skov ved skråstien mellem Kuhlausvej og Sortestien.

Vi var lidt overmodige og satte disse to arbejder i gang uden at få et skriftligt overslag over prisen. Det kom til at koste henholdsvis 43.000 kr. og 14.000 kr. Der har vi lært, at vi altid skal ha' skriftlige overslag på alle større arbejder.

Vi fik skriftlige overslag på:

- udvidelse af den lille legeplads for enden af Lange Müllers Vej op mod Kuhlausvej
- fornyelse af kanterne på petanguebanen, samt
- pålægning af muld og såning af græs mellem buske og stier.

I alle tre tilfælde er den endelige pris for de tre arbejder blevet betydelig større end gartnerne havde angivet i overslagene.

Der er ikke noget formelt og juridisk forkert ved, at prisen bliver højere end angivet i et overslag, men vi har gjort gartnerne opmærksomme på, at det ikke er tilfredsstillende, at der er så store overskridelser af overslagene. Fremover skal gartnerne være realistiske, når de udarbejder overslag.

Disse ekstraregninger har vi drøftet på flere ekstraordinære bestyrelsesmøder og havde også et møde med gartnerne om det. Enden på det hele blev, at vi fik et nedslag i prisen på 8.500 kr. og at konklusionerne på vores drøftelser med gartnerne blev skrevet ned. Der står blandt andet noget om, at overslag skal være mere realistiske, at alle ekstra-arbejder som udgangspunkt altid aftales skriftligt. Og så skal der laves overslag på alle større ekstraarbejder, og vi skal have kigget på om den mekaniske rensning af sandkasserne skal foregå oftere end de to gange om året, der var aftalt.

Endelig har vi aftalt, at der bliver ikke sprøjtet for ukrudt i sandkasserne mere, men at de hakkes. Det betyder, at der sommetider kan være lidt ukrudt i sandet. Vi har altså skåret meget ned på sprøjtning af ukrudt. Der bliver dog fortsat sprøjtet omkring petanquebanerne og i stierne i træplantningen mellem Griegsvej og Kælkebakken og Piratlegepladsen. Vi opfordrer brugerne af legepladserne til selv at hive en græstot eller to op, når man nu alligevel er på legepladsen.

Vi har besluttet, 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. Det vil sige, at vi fælder hele skoven inkl. rodfræsning og planter mindre grupper af træer med græs imellem. På grund af overskridelsen af gartnerbudgettet i 2019 udskød vi udførelsen af arbejdet. Den nye bestyrelse må tage stilling til, hvornår beslutningen skal føres ud i praksis.

## **Veje og stier**

Som I ved, så trænger mange af vejene i vores område trænger til ny asfalt og nye belægningssten.

Der er nu lagt nye fjernvarmeledninger i de fleste af vejene i vores område. I 2018 er der lagt nye rør på H.C. Lumbyes Vej. Vestforsyning har ikke planlagt, hvornår der skal nye rør i vejene på Bachsvej, som også visse steder trænger til ny asfalt.

Vi har drøftet udkast til brev til entreprenørfirmaer om tilbud på renovering af en række veje og stier: H.C. Lumbyes Vej, Lange Müllers Vej, Laubsvej og Griegsvej. Vi får ikke råd til det hele på én gang. Men arbejdet skal igangsættes i 2020.

Noget af det vi har drøftet er, om der skal være vejtræer og om hvor grundigt, vi skal gå til værks, når der skal lægges nye asfalt. Vi har besluttet ikke blot at lægge nyt asfaltslidlag oven på det gamle, da det kan give alt for mange revner. Vi har besluttet at få tilbud på at fjerne den eksisterende asfalt helt ned til bærelaget. Det giver det bedste resultat på længere sigt og færre revner. Men det koster til gengæld noget mere. Vi har bl.a. talt med ejerlauget Ellebæk 3, der har brugt denne løsning og med en vejingeniør på kommunen.

Noget af det vi har drøftet mange gange er, om vi skal have vejtræer, når vejene skal renoveres. Det er der et særskilt punkt om på dagsordenen i aften, så det kommer vi tilbage til.

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. Vi har jo haft en mild vinter i 2019, så budgettet for snerydning er ikke blevet opbrugt.

Ejerlauget har jo til opgave at rense rendestensbrøndene. Det har vi aftalt med Nr. Felding Maskinstation, at de gør her i 2020, hvilket som noget nyt også fremgår af budgettet.

## **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](http://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 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.

Nogle få beboere har ikke betalt kontingentet til tiden. Efter flere rykkere blev sagerne sendt til inkasso via Advokatfirmaet Smith Knudsen. Kontingenterne er nu blevet betalt, men de opkrævede inkassoomkostninger er ikke blevet betalt, bliver pålagt skyldnerne.

Af øvrige beboerhenvendelser kan nævnes:

- Klager over selvsåede træer
- Hæk fra privat grund ud mod grønt område ejet af ejerlauget
- Klage over dårlige veje
- Klage over ukrudt i flis-arealet ved frugttræerne, der ligger for enden af Lange Müllers Vej ud mod Birkelundstien/Kuhlausvej.
- Klage over opsat skilt i hæk på Bachsvej med teksten ”15 km – legende børn”. Kommunen vil ikke gøre noget ved skiltet, da skiltet er ikke et officielt skilt og ikke har nogen juridisk bindende funktion. Kommunen gør ikke noget ved denne form for skiltning, med mindre det er til fare for trafikken.
- Ukrudt i kommunale kummer på Griegsvej
- Ros for udvidelsen og opgraderingen af den lille legeplads for enden af Lange Müllers Vej op mod Birkelundstien ved Kuhlausvej.

- 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 igen.

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.