



## Referat fra

### Generalforsamling i Ejerlauget Ellebækområdet 1

**Tirsdag d. 3. marts 2026 kl. 18.30 i mødelokale 1, Idrætscenter Vest.**

46 fremmødte

Formand Henning Clemmensen bød velkommen, og gik herefter over til punkt 1 på dagsordenen.

#### **Valg af dirigent**

Bestyrelsen foreslog Lars Vestergaard.

Lars blev valgt.

Han konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne.

#### **Valg af stemmetællere**

Dirigenten foreslog valg af 3 stemmetællere. – Carl, Poul Ravnsbæk og Eli Kristensen.

#### **Beretning om ejerlaugets virksomhed siden sidste ordinære generalforsamling**

I lighed med tidligere år vil bestyrelsen hvert år på generalforsamlingen i hovedpunkter orientere om arbejdet i bestyrelsen det forgangne år. Referater fra møderne ligger tilgængelig på vores hjemmeside.

#### **Siden sidst**

Siden sidste generalforsamling har vi afholdt 5 bestyrelsesmøder. Ud over dette har vi sidste år afholdt en hel del møder uden dagsorden, som har været korte opfølgingsmøder, planlægningsmøder med forskellige leverandører og samarbejdspartnere. Disse møder har ofte været med deltagelse af enkelte bestyrelsesmedlemmer efter behov og muligheder.

I 2025 har der været en enkelt udskiftning i bestyrelsen. Kristina som var formand, valgte af tidsmæssige årsager at træde ud af bestyrelsen tilbage i september og som 1. suppleant blev Henning en del af bestyrelsen og efterfølgende valgt som formand. Der sidder 5 i bestyrelsen – sidste år valgte vi 3 Preben, Erik og Allan og i år skal der vælges 2 medlemmer idet Bo er på valg og så har vi den ledige post som Kristina efterlod.

Vi har også lidt ekstern hjælp, idet såvel Merete som Kristina tilbyder at hjælpe os tillige med Carl som omdeler nyhedsbreve m.m. Det takker vi for.



### Opgaver i det forgangne år

Den langt største opgave i 2025 har været renoveringen af Griegsvej og Laubsvej.

Der er blevet lagt cirka 15.000 M2 belægningssten. Der mangler stadig at blive renoveret 5 stier. De vil blive asfalteret, da de munder ud til kommunale stier som er asfalteret. Der er afsat 150 t. kr. i budgettet for 2026 til at dække det.

Budgettet for renoveringen var sat til 6,2 mio. kr. Med de resterende stier som laves i 2026, løber den samlede udgift op i cirka 6,4 mio. kr. Den eksterne revisor har faktisk givet udtryk for, at det er imponerende vi har kunnet holde udgifterne så tæt på det forventede.

Afvigelsen på 200 t. kr. skyldes primært at det viste sig der ikke var det nødvendige bærelag under stierne langs Niles W Gades Vej og Beethovensvej. Desuden valgte vi at der skulle sættes nye kantsten for enden af stikvejene. Og så var der lidt flere kvm. end der var med i udbudsmaterialet – 170 M2.

Projektet er desværre endnu ikke endelig afsluttet, idet entreprenøren ikke er blevet færdig som aftalt – så der mangler fortsat en slutgennemgang. Entreprenøren har allerede fået en liste over opgaver der skal rettes. Og når entreprenøren melder projektet færdig, og der foretages slutgennemgang vil der igen blive fulgt op på eventuelle mangler. Desuden vil der typisk være en gennemgang et år efter færdiggørelsen.

Vi synes i bestyrelsen at selv om det har været en sej proces – så har vi fået et godt resultat.

Hensættelser til renovering af veje og stier var med udgangen af 2024 på 5.680 mio. kr. Der manglede således 520 t. kr. i hensættelser til at dække renoveringen. De er dækket af resultatet for 2025.

Det har således ikke været nødvendigt at benytte den låneret som generalforsamlingen tidligere har vedtaget.

For 2025 kommer vi således ud med et positivt resultat som det vil fremgå når årsregnskabet fremlægges.

Der er fortsat ingen udmeldinger fra SKAT omkring den **grundskyld** vi formoder vi skal betale af vores fællesarealer.

På generalforsamlingen i 2024 blev det nævnt 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 ejerlaugets arealer er blevet inddraget. Denne gennemgang er endnu ikke igangsat idet vi afventer at høre fra de relevante myndigheder.

I det 2025 har der været inviteret en enkelt **Arbejdsdag** – fremmødet kan man godt kalde beskedent. Bestyrelsen overvejer om det er manglende interesse, tidspunktet eller andet der gør at flere ikke har lyst/mulighed for at møde op. Alternativet er jo at købe sig til hjælp.

Det er i øvrigt sådan at bestyrelsen eller generalforsamlingen, har mulighed for at nedsætte udvalg til specifikke opgaver. Det er en mulighed for at aflaste bestyrelsen – men det er også en mulighed



for medlemmer at hjælpe hvis der f.eks. er områder der har særlig interesse og bidrage uden at skulle være medlem af bestyrelsen.

**Sct. Hans festen** i 2025 blev nærmest et tilløbsstykke! Vejret var godt, og det var på en søndag. Festen blev afholdt sammen Ejerlaug 2 og må betegnes som en kæmpe succes.

Aldrig har vi solgt så mange pølser og brød - 😊

Underholdningen var i top, og som sædvanlig morede børnene sig med brandslangerne.

**De grønne områder** vedligeholdes fortsat af Vinderup Anlæg og Havedesign med hvem vi har en aftale som udløber ultimo 2026. Det er ofte sådan med disse aftaler at arbejdet ikke altid udføres så hurtigt som vi kunne ønske og nogle gange ikke i den kvalitet vi har en forventning om. Bestyrelsen følger det tæt.

Der kommer løbende henvendelser fra beboere med ønsker til de grønne områder herunder især ønsker om beskæring af træer m.m. som i mange tilfælde er blevet for store. I 2025 har vi i samråd med en gartner foretaget en række beskæringer men flere er på ønskelisten og gennemføres i det omfang økonomien tillader det og efter rådføring med gartneren.

På generalforsamlingen sidste år drøftede vi **trapperne** for enden af Bachsvej ud mod Beethovensvej. Punktet blev taget op fordi vi fik en henvendelse fra Holstebro Kommune om at trapperne var anlagt ulovligt og skulle fjernes. Kommunen gjorde os opmærksom på at Ejerlauget havde ansvaret og det kunne blive et problem med ansvaret for vedligeholdelse saltning m.m. Trapperne er der fortsat. Der er fra bestyrelsen flere gange rettet henvendelse til Holstebro Kommune herom – meget tyder på at det slet ikke er Ejerlauget men Holstebro Kommune der har etableret trapperne – det er jo interessant – for hvem har så ansvaret?

I Ejerlauget har vi 3 **legepladser** som løbende i større eller mindre omfang vedligeholdes. Bestyrelsen vurderer imidlertid at der er behov for at prioritere legepladserne i den kommende periode for at de til stadighed kan være attraktive og sikkerhedsmæssigt forsvarlige for de mange brugere herunder de børnefamilier som vælger at flytte til området.

Vi har ikke brugt penge på at vedligeholde **Petanquebanen**. Det er vores vurdering at der ikke er nogen der bruger den.

Holstebro Kommune har i 2025 inviteret repræsentanter fra ejerlaugene i Ellebæk til et orienteringsmøde omkring en opdatering af **lokalplanen** for området. Umiddelbart lyder det ikke til at der kommer de store ændringer, men bortset fra infomødet så ved vi ikke mere.

Endelig vil vi nævne et par emner som vi har fået henvendelser om i perioden:

**Parkering** på vejene i vores område er et problem som bestyrelsen gerne vil henstille til at vi alle er opmærksomme på. Henvendelserne drejer sig om, at ejerlaugets medlemmer parkerer på vejene, i stedet for at benytte parkeringspladserne på egen grund. Derved bliver det besværligt for såvel gående som kørende trafikanter.

Vejene er lavet, så det kun er gæster der kan parkere – kortvarigt – på vejene.

Ifølge lokalplanen for vores område skal der være udlagt parkeringsareal til mindst 2 biler for hver beboelse inkl. garage-/carportarealer. Beboerne bør derfor parkere på egen parcel.



På parcellerne og vejene må der i øvrigt kun parkeres biler af almindelig personbilstørrelse. Dog tillades parkering af campingvogn hvis det sker på egen grund.

Af hensyn til børn og alle andre – så hjælp med at holde farten nede på såvel stamveje som stikveje.

Når vi er ved vejene – så har vi netop været igennem en hård og lang vinterperiode og vi må desværre konstatere at ikke alle husker ansvaret for at rydde for **sne og glatførebekæmpe** ud for egen matrikel. Bestyrelsen opfordrer til at vi husker vores fælles ansvar for de private stikveje.

Løse **hunde** og manglende vilje til opsamling af hundelorte er desværre en udfordring som flere giver udtryk for at de oplever. Igen vil bestyrelsen opfordre til at vi alle hjælper til med at holde vores område pænt og ryddelig.

Når vi ser frem mod opgaverne i **2026** – så bliver det primært beslutninger om en fortsat renovering af veje i Ejerlauget, de grønne områder samt en opdatering af legepladserne.

Det var bestyrelsens beretning for 2025

### **Kommentarer til beretningen:**

Bent Møller – Laubsvej spurgte til de medlemmer som bor på den lille lomme for enden af Griegsvej – Hvordan de er stillet –?

Bo: De indgår på lige fod med alle andre medlemmer af Ejerlauget. Der er bare det forhold at vejen stadig er kommunal. Det har den konsekvens at Ejerlauget ikke har ret til at gøre noget på vejen, Det er ikke hensigtsmæssigt. Vejen ønskes ændret fra kommunal vej til at høre under Ejerlauget

Anna Drejer - Griegsvej. Hun havde egentlig besluttet sig for ikke at tage det op på generalforsamlingen – men nu blev det bragt op.

Konstateret at det er tinglyst, de er pligtig til at være medlem af ejerlauget. Har talt med en advokat om det, som siger de er ligeværdige medlemmer. Hun føler sig diskrimineret – vil ikke sige af hvem.

Der er en brønd som trænger til at blive rettet op på lommen på Griegsvej.

Foreslår at bestyrelsen tager et møde med beboerne på vejen. Bestyrelsen tager det til efterretning.

Sigvald Kristensen – Griegsvej. Har tidligere henvendt sig til bestyrelsen om stikvejen for enden af Griegsvej. Vejen er kommunal, og da bestyrelsen henvendte sig til kommunen, var svaret at man ville kigge på hvilke veje der skulle privatiseres inden for de næste 4 år. Ejerlaugets bestyrelse er ikke kontaktet af kommunen om det endnu.

### **Indkomne forslag, jfr. §8**

Der er ingen indkomne forslag.

### **Forelæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab. Fastsættelse af hvor stort et beløb, der hensættes til vedligeholdelse af veje og stier.**

Kassereren gennemgik regnskabet.

Ud over kontingentindtægter, er der en engangsindtægt fra Vestforsyning på kr. 152.850 i forbindelse med nedgravningen af nye fjernvarmerør på Bachsvej.

De væsentligste omkostninger er udgifterne til vedligeholdelse af grønne områder og legepladser, samt snerydning og saltning. Renoveringen af Laubsvej og Griegsvej har påvirket årets resultat med en udgift på 544.735. Årets resultat er et overskud på kr. 301.251, som henlægges til vedligeholdelse af veje og stier.

Karl Peter – Laubsvej stillede spørgsmål om kontingentet i budgettet for 2026. Det vil blive behandlet under budget og fastsættelse af kontingent.

Spørgsmål om snerydning og saltning – hvor er det – svar stier som hører under ejerlauget.

Regnskabet godkendt af generalforsamlingen.

### **Forelæggelse af budget og fastsættelse af kontingent**

#### **Budget 2026**

Kassereren gennemgik budgettet, som udviser et overskud på 754.100. I forhold til 2025 er udgifter til vedligeholdelse og nyanskaffelser forhøjet med 50 t.kr.

#### **Kontingent 2026**

##### **Historik**

I 1996 fik Ejerlauget udarbejdet en vurdering af vejenes tilstand af en ingeniør ved Holstebro Kommune – Søren Hansen. Han vurderede hver enkelt vejs tilstand og forventede en restlevetid fra 1-3 år og op til 6 – 10 år – afhængig af hvilken vej det drejede sig om.

Fra 1997 til 2007 blev de grønne områder og nogle fortove renoveret, hvilket løb op i 1.065.000.

I 2006 blev der rørt ved de første veje – vist nok Kuhlausvej. (muligvis også dele af Bachsvej) – (ret mig hvis det ikke er rigtig det jeg har fundet frem til).

I 2013 var det Hartmannsvej der fik ny asfalt. Sidste år Griegsvej og Laubsvej.

Alle opsparede midler til renovering af veje og stier er anvendt på Griegsvej og Laubsvej.

Vi mangler nu Bachsvej, Lange Müllersvej og H C Lumbyes Vej.

### Fremadrettet – Hvad ser vi ind i?

- Betaling af grundskyld på fællesarealer - umuligt at forudsige beløb p. t. Indfases 100% over 21år – og kommunerne er allerede flere år bagud med opkrævning.
- Højere udgifter til vedligehold af grønne områder. Budgettet er igennem flere år fastholdt på nogenlunde samme niveau.
- Legepladserne – nødvendig vedligehold/renovering.
- Renovering af veje
- Opsparing til fremtiden.

Henlagte midler er brugt op på Griegsvej og Laubsvej.

Vi kan spørge os selv om der har været for mange år, hvor kontingentet har været fastholdt på samme niveau? Det spørgsmål kan vi ikke bruge til noget. Vi kan kun se fremad.

Vi kan spørge os selv - har Ejerlauget ventet for længe med at renovere? Det kan vi ikke bruge til noget i dag – vi kan kun se fremad.

Det er ikke en professionel bestyrelse, der har stået eller står i spidsen for foreningen. Og måske kunne der også været rejst forslag fra den enkelte grundejer om renovering af veje og stier. Altså ikke alene et initiativ fra de bestyrelser der har siddet gennem årene.

Veje – renoveringer inden for få år. Bachsvej, Lange Müllers Vej og H C Lumbyes Vej.

2025 priser

	<i>Cirkatal</i>	<u>M2</u>	<u>Pris 1000 kr.</u>
Bachsvej		5.720	2.037
Lange Müllers Vej		3.820	1.364
H C Lumbyes Vej		2.030	723
I alt		11.570	4.124

Desuden kommer der kloakbrønde, kantsten og ca. 1.300 m2 stier til.



Vi står altså over for at skulle bruge mindst 4,5 mio. kr.

Måske nærmere 5 mio. kr. Prisen pr. M2 vil nok ikke holde sig i ro på 2025 niveauet!

Bestyrelsen indstiller derfor, at kontingentet forhøjes fra 3.000 kr. til 4.000 fra og med 2026.

De af os som har boet her i mange år, vil nok ikke synes det ikke er særligt spændende.

Men det er den eneste måde at komme videre på. Vi har haft ”fordelen” af at betale et for lavt kontingent tidligere – Det efterlader os med en udfordring i dag. Og vi er nødt til at stille os solidarisk – ikke kun tænke på os selv.

Som bestyrelse mener vi, at vi må handle nu.

Skulle vi have været i gang med renoveringerne tidligere? Det spørgsmål kan vi ikke bruge til noget i dag.

Men vi er indhentet af fortiden og er nødt til at bide i det sure æble.

Bestyrelsen sætter den foreslåede stigning til debat og afstemning.

Karl Peter – Laubsvej. Kommentar om at kontingentet skal stige igen. Denne gang med 33%. Hvorfor skrives forslag til kontingentstigning ikke i indkaldelsen. For hvem læser budgettet?

Forslag til kontingent nævnes normalt ikke i indkaldelsen, og er aldrig gjort tidligere.

Carl Kristensen – Bachsvej. Stigningen står i budgettet.

Spørgsmålet hvorfor kontingentet foreslås at stige igen i år – er uddybet i oplægget til forslaget.

Sigvald Kristensen – Griegsvej. Spørgsmål til budgetposten grundskyld. Posten er taget med for at være opmærksom på at det er en omkostning der vil komme fremover, og allerede skulle have været opkrævet.

Eli Christensen - Hartmannsvej spørger om hvor lang levetid belægningen forventes at have - svar ifølge oplysninger op til 30 år – afhængig af færdsel.

Og hvor stor henlæggelsen til vedligehold skal være hvert år. Svaret anslås til 500 t.kr. eller mere hvert år.

Gunnar Vang Jensen – Griegsvej, foreslår at nedlægge legepladser, så der kun er den store legeplads. Foreslår at sætte et skilt op om at det er en privat legeplads.

Carl Kristensen – Bachsvej. Da kommunale institutioner benytter legepladsen kunne man bede kommunen om et tilskud. Drøftes i bestyrelsen.

Dirigenten foreslår afstemning om budget og kontingent ved håndsoprækning. Konstaterer at der er flertal for at godkende budget og kontingent for 2026.



### **Valg af bestyrelse og suppleanter.**

Bestyrelse:

Jonas Kongsgaard Bæk – Griegsvej valgt for 2 år.

Bo Jensen – genvalgt for 2 år.

Suppleanter:

Henning Clemmensen – Laubsvej - 1. suppleant

Erik Jensen – Hartmannsvej – 2. suppleant

### **Valg af en revisor og en suppleant**

Lars Vestergaard – Griegsvej modtager genvalg som revisor for en 2årig periode

Erik Kristensen – Griegsvej modtager genvalg som suppleant for en 1årig periode

### **Eventuelt**

Bent Møller - Laubsvej takkede bestyrelsen for deres indsats i 2025.

Der blev fra en enkelt side givet udtryk for at der ikke reetableres ordentlig når der har været arbejdet af entreprenører i området.

Bestyrelsen følger løbende op på det, og der har været møde med både Vestforsyning og OLS om det.

Oprydningen efter kommunen har beskåret beplantningen på de kommunale områder, er mangelfuld. Det opfordres til at man henvender sig til Park og Vej eller bruger løsningen på kommunens hjemmeside ”Giv et praj”

Generalforsamlingen afsluttet med smørrebrød.

**Følg med på Ejerlaugets hjemmeside: [www.ellebaek1.dk](http://www.ellebaek1.dk)**