



Generalforsamling i Ejerlauget Ellebækområdet 1

Tirsdag d. 4. marts 2025 kl. 18.30 i mødelokale 1, Idrætscenter Vest.

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Per Halgaard er valgt

Varsling af generalforsamling blev omdelt til alle husstande i ejerlauget d. 19 dec. 2024 (senest 12. januar jf. Vedtægter) Indkaldelse med bilag blev omdelt til alle husstande i ejerlauget d. 8. februar 2025 (Senest indkaldt jf. vedtægter d. 16. februar)

Per konstaterede, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt.

2. Valg af stemmetællere

Niels og Dorte er valgt

3. Beretning om ejerlaugets virksomhed siden sidste ordinære generalforsamling

v. formand Kristina Englev.

Årsberetningen lægges på ejerlaugets hjemmeside: <https://ellebaek1.dk/generalforsamlinger/>

Kommentarer til beretningen:

- Sandkasserne, særligt på den lille legeplads, skal holdes bedre/luges mere i 2025
- Blomsterengen, er det spild af penge at reetablere den?
 - Måske det er der man kan lave et aktivitetsområde?
- Der er graffiti på foreningshuset, skal det fjernes?
- Laubsvej, der er opsat hegnsplade der hvor der før var træer. Hvor længe skal de stå der?
 - Svar fra bestyrelsen: Pælene er opsat for at undgå at biler kører over stubbene på vejen. De fjernes, når belægningen ændres. Arbejdet påbegyndes i marts 2025.

Herefter blev årsberetningen énstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag (jfr. § 8)

- Der er ingen indkomne forslag.

5. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab

v. kasserer Bo Jensen.

Regnskabet var vedlagt indkaldelsen.

Regnskabet blev énstemmigt godkendt. Ingen bemærkninger fra generalforsamlingen.

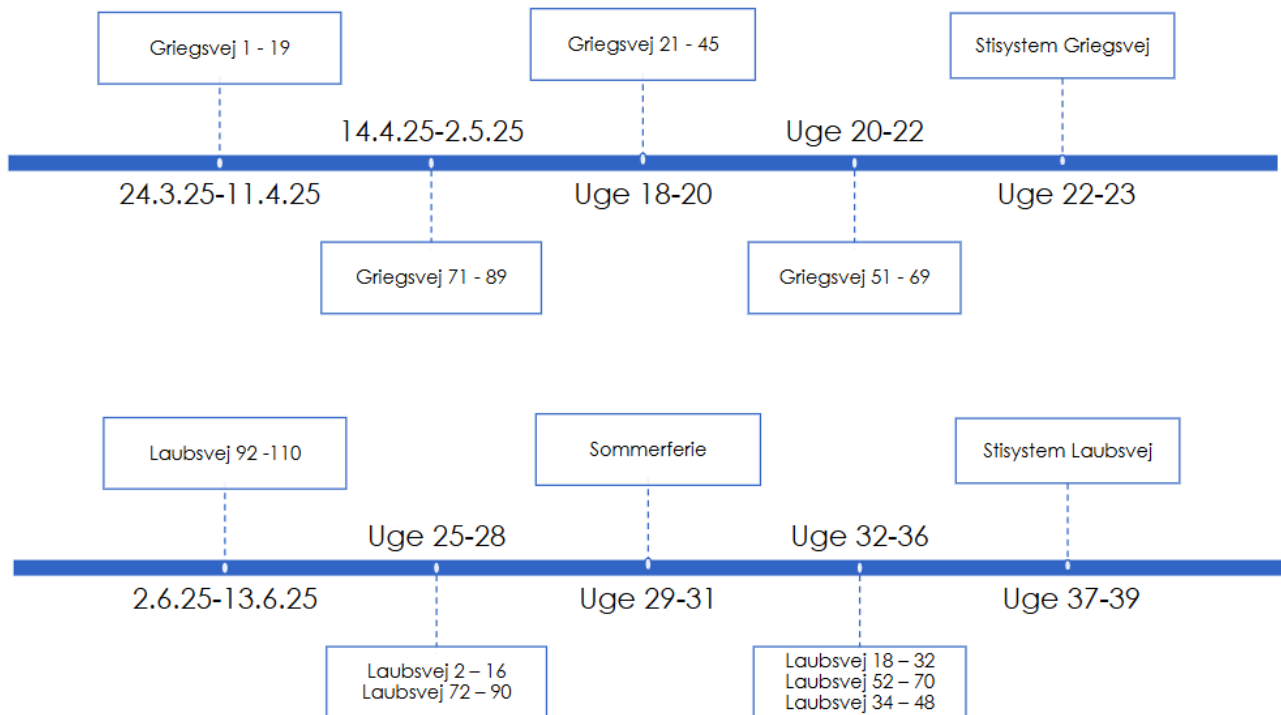
6. Gennemgang af belægnings projekt v. Kristina Englev og Bo Jensen

Bestyrelsen fremlægger processen for valg af OLS, argumentation for valg af belægningssten, tidsplan samt finansiering af projektet.

Aftalen	Projektet i hovedpunkter	Hvorfor belægningssten
• OLS Entreprenørfirma A/S • I alt kr. 6.218.194. • Udføres i etaper; 2-3 uger pr. vejstrækning. Afvigelser aftales med bestyrelsen. • Evt. behov for ekstraydelser godkendes af bestyrelsen inden arbejdet kan fortsætte. • 1. delopgave: Griegsvej (ulige numre) • 2. delopgave: Laubsvej (lige numre) • Der er aftalt en tolerance på 4 uger. Pr. delopgave. • Kontrakt udarbejdet sammen med Advokathuset Funch og Nielsen	• Fjernelse og bortskaffelse af bestående belægning på veje og stier • Afretning af bundopbygning • Ny belægning på Ca. 15.000 kvm. • Udskiftning af regnvandsriste – 57 stk. • Udskiftning af brønddæksler – 46 stk. • Fjernelse af træer – 43 stk. • Nye elkabler etableres af Vestforsyning	• Lettere at punkt reparere • Lettere at reetablere efter opgravning • Kan sænke hastigheden på vejene, fordi lyden er en anden • Samme holdbarhed • Billigere

Tidsplan, som den ser ud nu – De enkelte veje vil modtage information om projektet, inden arbejdet påbegyndes på deres vejstrækning. Beboerne opfordres derfor til at holde øje med information i deres postkasse.

Ejerlauget Ellebæk 1



Finansiering

Bestyrelsen har ansøgt om et lån via Kommunekredit. Dette kræver dog at Holstebro Kommune stiller garanti for lånet. Vi afventer at byrådet tager stilling til vores anmodning. Alternativt kan vi låne penge i vores bank.

Lånebehov – Renovering af veje og stier	Beløb – inkl. moms
Kontrakt - OLS Entreprenørfirma A/S	6.218.194 kr.
Mulig afvigelse 10% af kontrakten	621.819
Samlet (Worst Case)	6.840.013
Finansiering	
Egne midler 31.12.2024	5.724.000
Skyldige omkostninger 31.12.2024	-44.483
Til Rådighed egne midler ultimo Januar	5.679.517

Forventet budget omkostninger for perioden 1. januar til 30. april	-300.000
Til rådighed 1. maj	5.379.517
Lånebehov pr. 1. maj (Worst Case)	1.460.496

Kommentarer til projektet:

- Hvor skal OLS have deres opmagasinerings ifm. projektet? – Svar fra bestyrelsen: Det er endnu ikke afklaret. Men området vil blive reetableret efter behov.
- Over hvor lang en periode skal lånet afdrages? – 10 år.
- Kan projektet starte uden vi har styr på lånet? – Ja, det kan det, vi har penge nok til at starte.
- Kan projektet blive billigere eller dyrere end de 6.218.194 kr. – Ja. Kontrakten fastsætter, at beløbet kan stige/falde med maksimalt 10 % af kontraktsummen.

7. Forelæggelse af budget og fastsættelse af kontingent samt fastsættelse af hvor stort et beløb, der skal hensættes til vedligeholdelse af veje og stier (jfr. § 4)

v. kasserer Bo Jensen.

Budgettet var vedlagt indkaldelsen.

Vi ser ind i:

- Oparbejdelse af ny formue til renovering af veje og stier. Vi skal helst holde henlæggelsen på samme niveau som 2023 – omkring 500 t. kr.
- Ydelse på lån optaget for at kunne realisere renoveringen af Griegsvej og Laubsvej
- Årlig ydelse vil være på ca. 200 t. kr. – målt pr. ejendom vil det være ca. 525 kr.
- En ubekendt omkostning: Betaling af grundskyld for de store fællesarealer. Ingen kender endnu, hvor meget det vil beløbe sig til.

Bestyrelsen foreslår, at kontingentet hæves fra de nuværende 2400 kr. til 3000 kr.

Budgettet og kontingentforhøjelsen blev énstemmigt godkendt. Generalforsamlingen giver udtryk for, at det er fornuftigt at sikre foreningens økonomi med et øget kontingent.

8. Valg af bestyrelse og suppleanter (jf. § 13)

Erik Bentzon blev genvalgt for en to-årig periode.
Allan Knudsen blev genvalgt for en to-årig periode.
Preben Laursen blev valgt for en to-årig periode.

Valg af to suppleanter, for en etårig periode.

1. suppleant: Henning Clemmensen
2. suppleant: Carsten Birch Olsen



9. Valg af én revisor og én suppleant (jf. § 14)

Karin Sørensen blev genvalgt som revisor for en to-årig periode.

Jens Kristensen blev valgt som revisorsuppleant for en et-årig periode.

10. Eventuelt.

Bestyrelsen ønsker under dette punkt at drøfte trapperne for enden af Bachsvej, ud mod Beethovensvej.

Baggrundshistorie: Bestyrelsen blev i starten af 2024 kontaktet af en medarbejder ved Holstebro Kommune, som mener at trapperne er anlagt uden tilladelse og bør fjernes. Ligeledes bemærkes det, at der ikke er registreret en officiel sti på toppen af volden ud mod Beethovensvej. Medarbejderen gør desuden opmærksom på, at der kan være et problem med foreningens forsikringer.

1. Bestyrelsen har erfaret, at vores forsikring ikke dækker, hvis nogen skulle falde på trapper og eller sti, hvis det sker fordi vi ikke salter, vedligeholder og rydder trapper og sti. Det er bestyrelsens vurdering at det vil blive dyrt at salte sti og trapper. Ligeledes skal trapperne renoveres og stien vedligeholdes.
2. Vi har modtaget henvendelser fra beboer på Bachsvej, der føler sig generet af hundeluftere på stien, der stopper op og kigger ind i beboernes haver og huse.

Bestyrelsen ønsker at høre generalforsamlingens holdning til at fjerne trapperne eller om der er andre løsningsforslag.

Bemærkninger til spørgsmålet:

- Bestyrelsen opfordres til at arbejde videre med, at trapperne skal fjernes.
- Der opfordres desuden til at det vurderes om stien skal spærres af.
- Ved afstemning er der enstemmig støtte til at fjerne de tre trapper fra Bachsvej ud mod Beethovensvej.

Tak for fremmøde til årets generalforsamling

Bo Jensen

Kristina Englev

Erik Bentzon

Allan Knudsen

Per Halgaard, dirigent