

Nyhedsbrev

Maj 2023



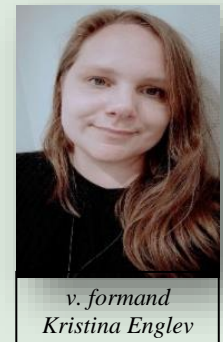
 **Ejerlauget**
Ellebæk 1

Året der gik 2022

Kort gengivelse af årsberetningen for 2022. – Den fulde årsberetning kan læses på vores hjemmeside. Siden sidste generalforsamling har vi afholdt otte bestyrelsesmøder, fem besigtigelser af veje og grønne områder samt én hyggelig julefrokost. Vi har fået ca. 30 officielle henvendelser som I kan finde i vores referater, plus de gode snakke vi har med jer når vi mødes på stierne. Desuden har jeg den glæde at mødes med repræsentanter fra ejerlaug 2 og 3, to gange i det forgangene år.

Betaling af kontingent

I 2022 havde vi ca. otte husstande der skulle mindes om at betale kontingent. Vi har også haft et par stykker der ved fraflytning ikke har rettet i betalingservice. Vi kan ikke se om det er den nye eller tidligere ejer der betaler, og det betyder ekstra arbejde for os ift. at få udlignet imellem parterne når fejlen opdages. I de fleste tilfælde betaler den nye ejer beløbet tilbage til os så vi kan udligne beløbet med den tidligere ejer. Men vi oplever også at den nye ejer ikke altid har mulighed for at betale kontingent for flere år tilbage, og det er begrænset hvor langt tilbage vi kan gøre krav på kontingent. Det betyder at vi ikke udbetaler penge tilbage til tidligere ejer, før ny ejer har betalt. Betaling af kontingent skal afklares og bringes i orden ifm. et salg og vi vil opfordre alle til at huske at afmelde deres PBS aftale ved fraflytning.



Grønne områder og vedligehold

Der har i 2022 været rimelig stille omkring Lange Müllers Vej og Kuhlaus vej, og H.C. Lumbyes Vej (Ulige numre)

Bachsvej

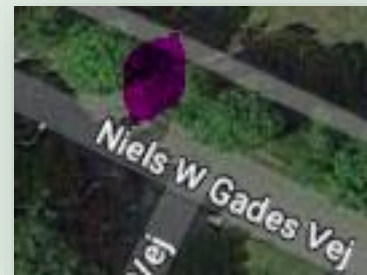
1. Der var på generalforsamlingen 2022 et ønske om etablering af en ny Terrasse til fælles brug, ud for Bachsvej 50. Bestyrelsen var positiv over for projektet, men i sidste ende blev projektet henlagt da det blev vurderet at behovet ikke var der.
2. Vi har ofte problemer med at jorden der bliver kørt op af store maskiner for enden af Bachsvej op mod skoven. Da dialog med div. parter ikke har resulteret i en løsning, har vi nu valgt at få sat en pæl i jorden så der ikke er så bred en indkørsel på cykelstien. Man kan køre ind på stien via Hartmannsvej, man kan låne en nøgle til bommen hvis man har behov for det.
3. Bøgskoven, skygger for beboerne på Bachsvej, men er en glæde for beboerne på Griegsvej. Vi har drøftet fordele og ulemper ad flere omgange og haft flere forskellige entreprenører/gartnere med ude og vurdere området. Den samlede vurdering er, at hvis der helt skal undgås skygge i haverne på Bachsvej så skal skoven fjernes, området rodfræses og der skal plantes græs, evt. Det er et arbejde der vil have en forventet pris på op imod 100.000 kr.



Vi har derfor besluttet at bevare skoven for nu, fordi den er en del af områdets karakter, bidrager til biodiversitet samt forskønner vores ejerlaug. Ligeledes er det en økonomisk meget stor udgift at fjerne skoven, som vi ikke mener er det er tjener det samlede ejerlaug bedst.

Laubsvej (Lige numre)

Flere af jer har henvendt sig om et hul i beplantningen mellem stien bag Laubsvej og ud mod Niels W. Gades Vej. Det blev lavet af Vestforsyning i 2021 ifm. udskiftning af fjernvarmerør. Kommunen har overtaget ansvaret for at reetablere beplantningen. Det er fortsat ikke lykkedes os at få en aftale i stand vedr. dette. Men vi fortsætter med at holde kommunen op på aftalen.



Hartmannsvej

På Hartmannsvej 1-87 er påbegyndt arbejdet med nyt fortov. Dette er sket i forbindelse med et arbejde med nye fjernvarmerør. Den sidste del af fortovet Hartmannsvej 1-87 bliver skiftet i 2023.

I 2018 blev der lavet tre fjernvarmestik til nr. 67, 69 og 71 uden at ejerlauget blev gjort bekendt med det. I forbindelse med arbejdet med de nye fjernvarmerør, har vi opdaget at der aldrig er blevet lagt det endelige slidlag på disse fjernvarme ”stik”. Det er aftalt med Vestforsyning at dette vil blive ordnet, sammen med det nye, når det skal lægges slidlag her.



Griegsvej (Ulige numre)



Der er løbende behov for udskiftning og reparation af fodhegn, dette oplever vi særligt på Griegsvej. Nogle gange er vi lykkedes med bare at skrue en overligger fast og andre gange har det været nødvendigt at skifte stolper mv. Vi har i bestyrelsen vedtaget at vi fremadrettet gerne vil have mere ens fodhegn i vores ejerlaug. Det er de lave i træ hvor overliggeren er rund.

Vinderup anlæg og havedesign har også været i gang i 2022 og holdt vores område pænt og præsentabelt.

Ud over den faste aftale, har vi fået studset en del træer. Bl.a. langs Birkelundstien og Sortestien, særligt med fokus på at give plads til lygtepæle, så der kan komme lys ned på cykelstien. Gartneren har fjernet en del ukrudt, nusset om et par hække og fået erstattet nogle hækplanter i nogle af hækkene omkring legepladser og vores blomstereng.

Skt. Hans

Efter et par år uden skt. Hans, blev vi i 2022 overvældet af mængden, af glade deltagere til vores arrangement. Traditionen blev genoptaget med succes. Der var nogle smuttere ift. Bålet. Men det gør vi bedre i 2023. Niels bevægede sig mere eller mindre pendulfart, frem og tilbage til Meny og Rema 1000. Indtil vi bogstavelig talt, havde tømt hylderne for pølsebrød og gjort et væsentligt indhug i butikernes lager af pølser. I sidste ende holdt vi os inden for budgettet og vi syntes at det i det store hele, var en dejlig og hyggelig aften.



Legepladser

Et glimt fra vores tre legepladser. Af hensyn til den slitage der er på redskaberne på piratlegepladsen, har vi valgt at bytte den store runde gynge fra piratlegepladsen til den mellemstore legeplads, i et forsøg på at forlænge levetiden på gyngerne.

Vi har fjernet to vippedyr, et fra piratlegepladsen og et fra den mellemstore legeplads, da de var knækket i fjedrene. Legekøkkenet på Piratlegepladsen blev ødelagt i den første del af året. Hverken vippedyr eller legekøkken er blevet erstattet. Til gengæld er der kommet nye brætter rundt om den lille legeplads, fordi de var ved at rådne.

Vi har i løbet af året valgt i udgangspunktet ikke at købe nyt eller lave nyt på legepladserne, grundet usikkerhed ift. asfalt. Men vi er også enige om, at vi ikke bare kan blive ved med at fjerne, vi bliver også nødt til at forny. Har I forslag eller ønsker, modtages de meget gerne.

Asfalt, veje og stier

Ja, asfalt har igen i år fyldt meget. Jeg ved det er noget, vi er flere der er ved at være lidt trætte af at tale om. I marts udsendte vi en ny runde med udbud af vores asfaltprojekt til IBG, Kaj Bech og Østermark. I maj havde vi så fået tilbud fra de tre entreprenører og det var klart for os, at selv hvis vi optog et lån, ville vi ikke have råd til at udføre det samlede asfaltprojekt. I juni besluttede vi endeligt at sætte asfaltprojektet i bero, grundet de høje priser.

I stedet, bad vi jer i et nyhedsbrev, om at melde tilbage til os hvis der var nogle kritiske huller eller andre problemer med asfalt på vores veje. Det har givet os en liste med lunger, huller og nogle rendestensbrønde der er sunket. Når den nye bestyrelse samles, er reparation af disse skader noget der skal sættes i gang.

Rendestensbrønde bliver fast rensed med to års mellemrum. De er blevet rensed i starten af 2023. Særligt på Laubsvej, har der været problemer. Her virker det ikke til at den alm. oprensning løser problemet, så vi har haft en ude og se på brønden. Vurderingen var, at de brønde der især driller, måske er så fyldt af rødder at den alm. rensning ikke er tilstrækkelig. Dette skal vi have fulgt op på i 2023.

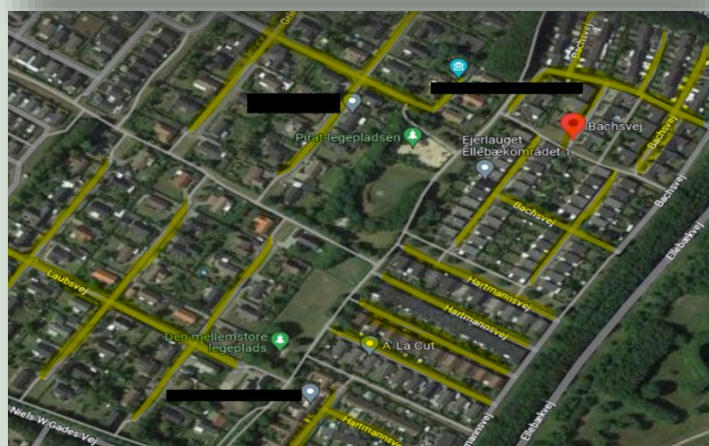
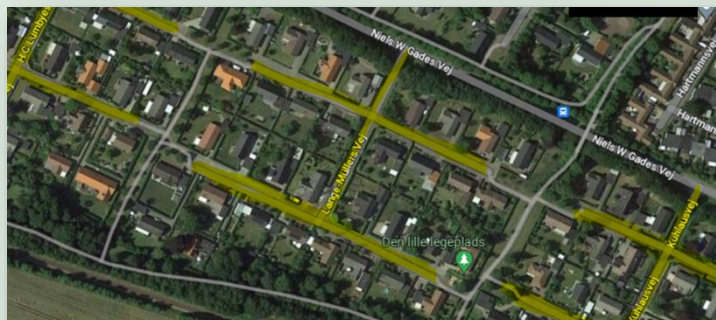


Nedgravning af fibernet

På vores første møde, d. 16. marts 2022, havde vi et punkt vedr. nedgravning af fibernet i vores område. På mødet d. 20. september kunne vi dele betragtninger fra div. vej møder omkring fibernet og fjernvarme. Det er noget der har fyldt meget for os i år, og som der også vil være en del opfølgning på her i 2023.

Den første henvendelse var fra Søren Knudsen A/S, der på vegne af Jysk Energi var bestilt til at grave fibernet ned på Kuhlausvej, Lange Müllers Vej og H.C. Lumbyes Vej. Så vidt jeg er orienteret er dette arbejde færdig for nu.

Nordkabel har, på vegne af TDC, nedgravet fibernet på Laubsvej, Griegsvej, Hartmannsvej og Bachsvej. Nordkabel har i høj grad rodet op i vores grønne arealer og på vores veje. Der vil være behov for genetablering og tæt dialog med Nordkabel. På disse veje skal der om et års tid lægges et nyt slidlag, hvor der har været gravet i asfalten. Her er det aftalen at ejerlauget evt. kan få udbetalt det budgetteret beløb, da der for nogle af vejene alligevel trænger til at komme helt nyt asfalt på. Dette er ikke endeligt afklaret endnu.



Afgående bestyrelse



Philip har været med siden 2015 og måtte desværre trække sig i juni i 2022. Philip er en ildsjæl der har taget hånd om særligt vores grønne områder. Han har taget ansvar for en stor del af kontakten til vores gartnere og er altid mand for at finde en praktisk løsning.



Allan har været med siden 2018. Allan skaber god stemning og støtter op om vores forskellige projekter, så enderne mødes. Han har utrætteligt holdt fast i de entreprenører der har gjort skade på vores grønne områder og holdt styr på div. faste aftaler vedr. bl.a. rendestensbrønde.



Bent har været med siden juni 2022. Han trådte til i nødens stund og har bidraget med et nyt syn ind i bestyrelsen. Bent er et behageligt bekendtskab der har kastet sig ud midt i en periode med igangværende drøftelser.

Referat fra generalforsamling 2023

Tirsdag d. 7. marts 2022. kl. 18.30, Idrætscenter Vest.

Det formelle referat, formandens beretning samt budget, kan ses på hjemmesiden. I denne præsentation af referatet, er medtaget punkter hvor der var debat eller bestyrelsen vurderer informationen særlig vigtig.

Ændringer af vedtægter

Bestyrelsen fremlægger forslag til en generel opdatering af vedtægterne så disse opdateres mht. sprogbrug samt aktuel praksis. Der blev drøftet ændringer af følgende § i ejerlaugets vedtægter: §5, §6, §8, §11, §12, §16, §17, §18, §19, §20, §21, §22. Hver enkel ændring blev gennemgået, drøftet og godkendt særskilt. Særligt §6 vedr. ejerlaugets medlemmer og stemmeret, blev der foretaget en ændring med betydning for ejerlaugets praksis.

Der er først og fremmest vedtaget en ændring omkring hvem der har stemmeret i en husholdning. I de tidligere vedtægter var ordlyden at en stemme kunne udøves af den i tingbogen anførte ejer eller dennes ægtefælle. Bestyrelsen foreslog at ”ægtefælle” blev udskiftet med ”beboer over 18 år”.

Ligeledes er en ændring af hvem der kan vælges ind i bestyrelsen blevet godkendt. Bestyrelsen foreslog, at det fremadrettet skal være muligt for en lejer, med en skriftlig fuldmagt fra en ejer af en ejendom i ejerlauget, at blive valgt ind i bestyrelsen.

Forslag til ændringer blev alle enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ændringerne af vedtægterne er efterfølgende blevet godkendt af Holstebro Byråd i april 2023.

Økonomi

Bestyrelsen foreslår, at kontingentet hæves fra 2100 kr. årligt til 2400 kr. Dette behov er begrundet i stigende udgifter til vedligehold og drift af ejerlauget. Ligeledes ønsker bestyrelsen at bibeholde muligheden for at kunne henlægge yderligere midler til renovering af veje.

Ejerlaugets kasserer fortalte, at vi i 2022 havde fået tre tilbud om asfaltering og nye belægningssten. Hvis vi havde sagt ja til det billigste tilbud, ville vi mangle ca. 1,7 mio. kr., selv om vi både havde optaget lån og brugt alle vores opsparede midler.

Kommentarer til betaling af kontingent

Det foreslås, at vi betaler kontingentet over ejendomsskatten. Man gør det i ejerlauget på Straussvej. Bestyrelsen oplyser at det er ved at blive undersøgt hos kommunen, men man har endnu ikke fået svar.

- Efter generalforsamlingen er der påbegyndt en konkret dialog med en relevant medarbejder hos Holstebro Kommune.

Kommentarer til størrelse af kontingent

Der kommenteres på at der har været for mange små stigninger af kontingentet. Der burde i stedet vedtages en større stigning, der fremstilles et forslag om at lade kontingentet stige til 3000 kr.

Det reviderede regnskab for 2022 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Budgettet og kontingentstigningen for 2023 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Valg

Der skulle på generalforsamlingen vælges to bestyrelsesmedlemmer for en toårig periode, samt et for en etårig periode.

Niels Sparvath og Allan Knudsen var begge på valg og ønskede ikke at modtager genvalg

Philip Doolan der blev valgt ind på generalforsamlingen 2022, trådte ud af bestyrelsen i juni 2022 og blev afløst af 2. suppleant Bent S. Møller. Da Bent S. Møller ikke modtog genvalg, skulle der derfor skal der vælges et bestyrelsesmedlem for en etårig periode.

Det lykkedes efter lidt overtalelse at finde de nødvendige medlemmer til ejerlaugets bestyrelse. For at undgå den helt store udskiftning af bestyrelsesmedlemmer blev Niels Sparvath opfordret til at tage et år mere i bestyrelsen.

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Merete Bjerre, Hartmannsvej blev valgt for to 2 år.
- Erik Bentzon, H.C. Lumbyes Vej blev valgt for 2 år.
- Niels Sparvath, Kuhlausvej blev valgt for 1 år.

Følgende blev valgt som suppleanter til bestyrelsen:

- Bent S. Møller, Laubsvej - 1. suppleant for 1 år.
- Solveig Nielsen, Hartmannsvej - 2. Suppleant for 1 år.

Følgende blev valgt som revisor og revisorsuppleant:

- Karin Sørensen, Griegsvej blev genvalgt som revisor for 2 år.
- Aase Nygaard, Laubsvej blev genvalgt som revisorsuppleant for 1 år.

Konstituering af Bestyrelsen

Primære ansvarsområder

Kristina Englev - Formand
Bachsvej

- Facilitering af bestyrelsesmøde og generalforsamling
- Kontakt m. beboere og omverdenen i øvrigt.
- Nyhedsbrev

Erik Bentzon - Næstformand
H. C. Lumbyes Vej

- Kontakt til andre Ejerlaug
- Grønne områder & kontakt til gartner

Bo Jensen - Kasserer
H. C. Lumbyes Vej

- Økonomi
- Asfalt og belægningsarbejde

Merete Bjerre - Sekretær
Hartmannsvej

- Referat og arkivering
- Hjemmeside & nyhedsbrev

Niels Sparvath – Bestyrelsesmedlem
Kuhlausvej

- Grønne områder, veje og stier – generel kontrol

Opfølgning på beboerhenvendelser

Salg af ejendom

Vi har haft en dialog med en ejendomsmægler, som har solgt et hus på Hartmannsvej. De ønsker at få tilsendt et nyt budget. Ligeledes stilles der en del spørgsmål ift. renovering af veje. Køber havde desuden et ønske om at deltage i generalforsamlingen.

Ved telefonisk kontakt har Kristina svaret på forskellige spørgsmål. Det er oplyst, at der for nuværende ikke er beskrevet et større projekt vedr. asfaltarbejde, men at vejene vil blive vedligeholdt. Det er ligeledes oplyst, at der for nuværende ikke er en forventning om, at der skal lånes penge i banken.

Ønsket om at deltage i generalforsamlingen blev desværre ytret, efter denne var afholdt.



Kontingent

Vi har modtaget en henvendelse fra en beboer på Griegsvej, der ønsker at opsiges sin kontingentbetaling ifm. et hussalg.

Bo har vejledt beboeren om at der skal foretages en opgørelse ifm. hussalget samt at sælger skal være opmærksom på at opsiges sin betalingsaftale.

Rod efter fliser

En beboer på Hartmannsvej har henvendt sig vedr. manglende oprydning efter Mejdal Entreprenørs arbejde med fjernvarme.

Beboeren bemærker at det er noget tid siden de var færdige med arbejdet, men at der fortsat henstår 6 paller med fliser og at selve området ikke er klargjort og der er ikke sået græs.

Beboeren er telefonisk oplyst om at fliserne ikke er fjernet, da der netop er indgået en aftale om at udskifte de resterende fliser på Hartmannsvej 1-87. Det er oplyst at der er truffet aftale om reetablering af det grønne område.

Nordkabel

Vi har modtaget en henvendelse fra en beboer på Hartmannsvej. Beboeren gør opmærksom på, at der er et skilt der er påkørt ud for Hartmannsvej 129 - 147. Beboeren har været i kontakt med Holstebro Kommune som oplyser at skiltet står på ejerlaugets grund og at det derfor er os der skal rette det op.

Samtidig gør beboeren opmærksom på, at det asfaltarbejde, der er lavet på Hartmannsvej, ser forfærdeligt ud, og at der ligger sten og grus. Beboeren oplyser at disse sten muligvis har forårsaget skade på dennes private ejendom. Beboeren spørger til hvem der får fjernet dette.

Vedr. det skæve skilt er der skrevet til beboeren, at vi vil få det rettet op. Bo og Erik besigtiger og træffer en beslutning om, hvad der skal gøres for at få skiltet rettet op.

Vedr. asfaltarbejdet på Hartmannsvej er beboeren orienteret om at vi er opmærksomme på problemet og at vi arbejder på at få udbedret problematikken. Det er oplyst, at der for nuværende ikke er en aftale om at få fejlet Hartmannsvej for grus og sten. Beboeren er ligeledes opfordret til at kontakte Nordkabel direkte vedr. forhold der er gældende på dennes private ejendom, da det ikke er noget bestyrelsen kan involvere sig i. Der er i den forbindelse oplyst kontaktoplysninger til den relevante kontaktperson.

Besigtigelse

Vi har været på besigtigelse vedrørende de grønne områder, Nordkabels arbejde, legepladser, lunger og huller i asfalten.

Og ikke mindst at præsentere mere af området og dennes historie for de to nye bestyrelsesmedlemmer.

Det var en dejlig tur rundt i vores skønne område – og nye opgaver at tage fat på.

Bestyrelsen er bekendt med at der er en del ting der skal følges op på efter Nordkabels arbejde i vores område. Flere har påpeget at asfaltarbejdet ikke er tilfredsstillende. Det er for nuværende bestyrelsens vurdering at da asfalten kun skal ligge i et år, før den skal skiftes til den permanente belægning, vil vi i stedet fokusere på at få reetableret vores grønne arealer på tilfredsstillende vis. Asfalten tager vi så fat på når jorden omkring det nedgravede fibernet har sat sig og der skal nyt asfalt på.



Den røde gravko

Den røde gravko på piratlegepladsen har fået repareret skovlen og er blevet spændt. Vi er bekendt med at sædet også trænger til en kærlig hånd, dette arbejder vi fortsat på.

Beskæring af buske

Vi har modtaget en forespørgsel fra en beboer på Hartmannsvej. Denne efterspørger, at der foretages en beskæring af buske/træer ved cykelstien / gennemkørsel ved nr. 107 på Hartmannsvej. Af hensyn til sikkerhed og udsyn, stilles der forslag om at busken skæres ned i 50 cm højde.

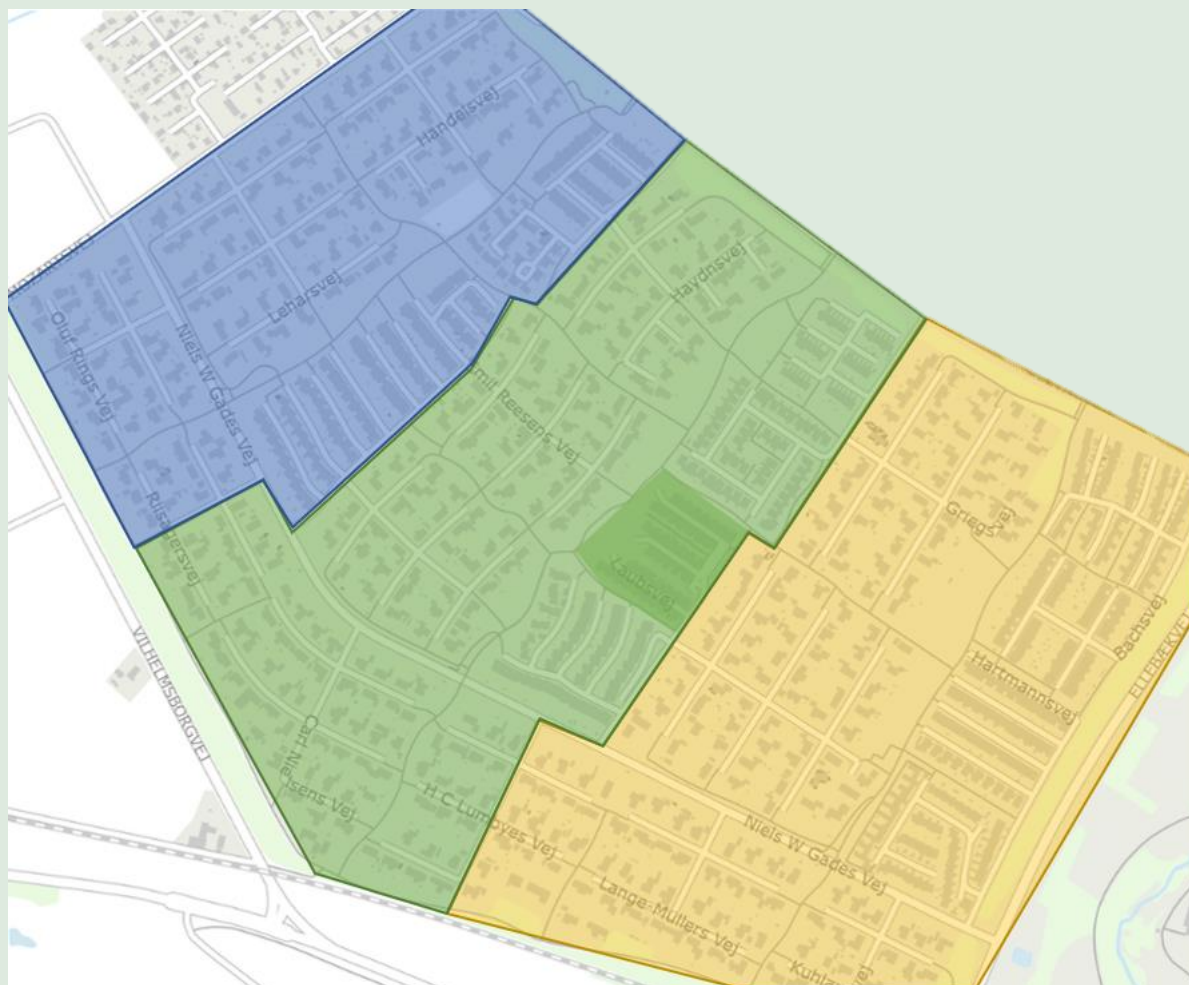
Vi ser området på Hartmannsvej, når vi besigtiger de grønne områder.

Fællesskab I de tre Ejerlaug

Vi, i bestyrelsen, oplever en stor værdi i at kunne spare med de øvrige bestyrelser i vores tre ejerlaug: Ejerlaug Ellebæk 1, 2, & 3. Vi kan dele forskellige dokumenter, så vi ikke alle skal opfinde den dybe tallerken. Vi deler oplysninger fra kommunen. Oplysninger som et ene ejerlaug er kommet i besiddelse af, men som kan vedrøre os alle. Vi diskuterer ensartede problemstillinger og drøfter fælles løsninger eller deler erfaringer. I 2023 skal vi fortsætte med at øve os i at dele viden og støtte hinanden i vores arbejde for et dejligt område.



Vi har allerede afholdt det første fællesmøde med en repræsentant fra hver bestyrelse. Senere på sommeren planlægger vi at afholde et fælles møde for alle de tre bestyrelser. Vi har bl.a. drøftet erfaringer fra generalforsamling og vil arbejde mere med, hvordan vi kan benytte os af vores forskellige kompetencer, den viden og de kontakter vi har på tværs af de tre bestyrelser. Når et ejerlaug har et møde med en kompetence fra f.eks. kommunen, så kunne dette ejerlaug med i samme forbindelse bringe et spørgsmål eller ønske med videre fra et af de andre ejerlaug. Eller, når vi som i 2022 oplever et stort gravearbejde, der går på tværs af ejerlaugene, så kunne vi, med fordel, og i højere grad dele informationer med hinanden. Vi skal også fremadrettet være nysgerrige på om det kan give mening at lave nogle fælles projekter eller aftaler.



Kort og godt



Nye medlemmer til bestyrelsen

Vi har været så heldige at Niels Sparvath har sagt ja til at tage endnu et år i bestyrelsen. Men det skal ikke være sådan, at man ikke kan komme ud når man først er kommet ind. Derfor vil vi på det kraftigste opfordre til, at man overvejer om man skal prøve at være med i vores bestyrelse. Det er spændende, sjovt og hyggeligt. Har man lyst til at høre mere er man velkommen til at kontakte formand Kristina Englev.

Hakkehold

Oplever du at der er meget ukrudt på legepladsen?

I vores ejerlaug forsøger vi at undgå at der anvendes sprøjtemidler. Samtidig er det dog dyrt at få hakket legepladserne, hvorfor det kun gøres et par gange om året. Men I kan alle hjælpe med at holde området. Når du nu alligevel står og tripper imens ungerne leger, så må du meget gerne hive lidt ukrudt om. På den måde skal vi bruge færre penge på rengøring af legepladserne og frigøre i stedet midler til andre sjove ting i vores ejerlaug.

Nu er det snart sommer!



Husk at vi har to petanquebaner, der bare venter på at blive brugt!



Giv et praj

Oplever du fejl og mangler på et areal som kan være kommunalt, er det en god ide at melde det til kommunen via "Giv et praj". Det er bestyrelsens oplevelse at der reageres hurtigt på de fleste henvendelser.

"Giv et praj Holstebro" kan tilgås via App eller kommunens hjemmeside.



FEJLMELD GADELYS

Oplever du gadebelysning der ikke virker, bedes du melde det til Vestforsyning.

Gå ind på www.vestforsyning.dk under Belysning finder du muligheden for at fejlmelde gadebelysningen.

Henvendelser

Har du brug for at kontakte bestyrelsen med ris og ros, vedligehold eller forslag til ændringer af de grønne områder mv. så brug kontaktformularen på ejerlaugets hjemmeside: www.ellebaek1.dk

Beskeden bliver via kontaktformularer sendt rundt til hele bestyrelsen og kan der ikke gives svar med det samme, bliver henvendelsen taget op på næstkommende bestyrelsesmøde.

Du kan altid se referaterne fra vores møder på hjemmesiden.

Facebook

www.facebook.com/ellebaek1/

Bestyrelsen



Kristina Englev
Formand
Bachsvej



Erik Bentzon
Næstformand
H. C. Lumbyes Vej



Bo Jensen
Kasserer
H. C. Lumbyes Vej



Merete Bjerre
Sekretær
Hartmannsvej



Niels Sparvath
Bestyrelsesmedlem
Kuhlausvej

