

# Nyhedsbrev

Juni 2024



# Kort og godt



## Hvad skal vi stille op med vores petanque baner?

Det er bestyrelsens oplevelse at banerne ikke længere benyttes så ofte. Samtidig trænger de til ny belægning og ser i det hele taget lidt "trætte" ud. Men er det, det vi skal bruge penge på?

Vi vil gerne høre jeres ideer og holdning til, om vi skal istandsætte petanque banerne eller om vi kan arbejde hen imod at bruge området til noget andet? Skal området på sigt bruges til noget andet? Har du en god ide? Så tøv ikke med at skrive til os via kontaktformularen på vores hjemmeside [ellebaek1.dk](http://ellebaek1.dk).



## Udskiftning i bestyrelsen

Helle Staunstrup blev i marts valgt til bestyrelsen. Helle har desværre måtte trække sig og i stedet får vi glæden af Sara Kongensgaard i bestyrelsen.

Bestyrelsen konstituere sig igen efter sommerferien, hvor Sara træder ind i bestyrelsen.



## Vedligehold

Vi har tre legepladser som på denne tid af året, altid trænger lidt til at blive holdt fri fra ukrudt. Måske står du alligevel bare og venter på dine børn eller børnebørn, så må du da gerne give en hånd med. Vi har valgt, at vi ikke sprøjter vores legepladser, og det koster da lidt at få vores gartner til at gå og hakke ukrudt. Opdager du, at der er noget legetøj der er gået i stykker eller er der skrald i sandet, må du også meget gerne smide det ud. Er et af redskaberne gået i stykker, må du meget gerne orientere bestyrelsen via vores hjemmeside. Tak fordi du hjælper med at holde vores legepladser pæne.

# Året der gik 2023

Kort gengivelse af årsberetningen for 2023 - I kan læse vores referater på hjemmesiden og hvis I vil vide mere dybdegående om gartnerens arbejde, kan I få tilsendt vores skema som løbende opdateres med nye aftaler, ideer mm.

Siden sidste generalforsamling har vi afholdt ni bestyrelsesmøder, to besigtigelser af mulige legehuse, tre besigtigelser af veje og grønne områder samt én hyggelig sommerfest og en fremragende 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. Siden sidste generalforsamling har Holstebro kommune godkendt de vedtægtsændringer som I stemte igennem ved generalforsamlingen 2023.



v. formand  
Kristina Englev

## Betaling af kontingent - Til salg

Vi har i starten af året modtaget flere henvendelser vedr. at der har været rigtig mange til salg skilte i området, særligt ved indfaldsvejene til de enkelte boligkvarterer. Dette har Holstebro kommune imidlertid sat en stopper for, ved at stramme reglerne for opsætning af disse skilte.

I forbindelse med salg af ejendom, vil vi minde om, at betaling af kontingent skal afklares og bringes i orden ifm. et salg og vi vil opfordre alle til at huske at afmelde deres betalingservice når de flytter.

## Afgående bestyrelse



**Igen i 2023 kan vi sende en stor tak til Niels.** Niels har været med i bestyrelsen siden 2014 og valgte at blive et år længere i bestyrelsen, for at minimere antallet af medlemmer der skulle udskiftes i 2023. Niels har været os en god suppleant, formand, sekretær og her det sidste år, menigt bestyrelsesmedlem. Men efter ti år, forstår vi godt ønsket om at bruge kræfterne et nyt sted.

## Grønne områder og vedligehold

### Udvidelse af matrikler

Vi er blevet opmærksomme på, at der er nogle steder hvor det ser ud til, at beboerne måske har udvidet deres haver eller andre dele af deres beboelse, ud over den oprindelige matrikel. Vi har brugt en del tid på at drøfte hvordan vi skal håndtere dette og har søgt sparring i Ellebæk ejerlaug 2 og 3, som ligeledes er påbegyndt processen med at se nærmere på dette fænomen. Det håber jeg vi kan undersøge nærmere i 2024 og starte

en dialog om. – Dette er også særlig vigtigt nu hvor vi måske skal til at betale grundskyld af vores fællesarealer.

Vi har ligeledes oplevet, at vores træer af og til bliver klippet, opstammet eller på andre måder beskåret, uden at dette er aftalt med ejerlaugets bestyrelse. Det vil vi på det kraftigste frabedes os. Vi skal forvalte området for alle beboere og ønsker en beboer et beskære et træ, skal det ske efter forudgående aftale med ejerlaugets bestyrelse. Ønsker man at udvide sin grund, muligheden for at tilkøbe et areal undersøges, ved at kontakte bestyrelsen – Vi plejer at være til at tale med.



### **Grønne områder**

Gartnerne har i 2023 holdt vores område præsentabelt. Ud over den faste aftale har vi fået studset en del træer bl.a. langs Birkelundstien og Sortestien. Særligt med fokus på, at der skal være en specifik højde under træerne så cyklister kan passere uhindret. Vi har i år været udfordret af usædvanligt mange agern som har udfordret frihøjden under nogle af vores træer. Vi er godt tilfredse med det arbejde vores gartnere udfører. Vi har derfor besluttet at indgå en ny treårig kontrakt med Vinderup anlæg og havedesign. Ligesom vi også har fornyet vores kontrakt med Silva Lausen skov og anlæg Aps. vedr. rydning og saltning af veje og stier, for et år.

Så kæmper vi med noget efeu i skoven bag ved den store legeplads. Der har Bo været i gang med at tage livet af det med en hæksaks. Niels har været i gang med lidt ukrudt både i hække og på legepladserne. Vi vil gerne opfordre alle til at give en hånd med, hvis der er lidt ukrudt på legepladsen eller i de fælles hække – så kan vi spare lidt på at gartnerne ikke skal gøre det så tit.

### **Ønske om hundehave.**

Vi har modtaget en henvendelse fra en gruppe beboere der har ytret et ønske om et indhegnet område hvor mindre hunde kan løbe frit. Bestyrelsen medgiver, at det ikke er nogen dårlig ide. Men en sådan indhegning skulle være tilgængelig for både store og små hunde, hvilket det vurderes, at vi ikke har plads til. Ligeledes

vil der være en del etableringsomkostninger. Der henvises i stedet til de andre muligheder der er i og omkring byen.

I 2023 har der ikke være så meget at berette fra Lange Müllers Vej, Kuhlaus vej, H.C. Lumbyes Vej, Bachsvej eller Griegsvej. I 2023 er det særligt aktiviteter på Laubsvej og Hartmannsvej der kan fremhæves.

### **Laubsvej (Lige numre)**

Der er fortsat hul i beplantningen mellem stien bag Laubsvej og ud mod Niels W. Gades Vej. Vi er dog nu kommet så langt at Holstebro Kommune har plantet lidt vegetation for at lukke hullet. Vi holder kommunen fast på at beplantningen skal reetableres, efter der for flere år siden blev gravet ud til fjernvarme.

På Laubsvej har vi i 2023 haft fokus på at vedligeholde rendestensbrøndene. Vi har fået skiftet en rist og har med et kamera fået undersøgt tilstanden i nogle af rørene. Dette medførte, at vi har fået fjernet rødder i en rendestensbrønd + rør.

Vi har efterfølgende erfaret, at det har hjulpet.



### **Hartmannsvej**



I forbindelse med nedgravning af fjernvarmerør på Hartmannsvej, blev det aktuelt at skifte fliserne i fortovet. Mange af fliserne var begyndt at smuldre og det var efterhånden et meget ujævnt fortov. Derfor har vi fået lagt et nyt, hvor nogle af arbejdstimerne blev betalt af Vestforsyning.

I forbindelse med nedgravning af fibernet, blev to af vores fodhegn af metal, påkørt. Disse er blevet rettet op af Nordkabel.

I det hele taget har nedgravning af fibernet fyldt meget i 2023, særligt på Hartmannsvej.

# Legepladser

Vi har foretaget løbende vedligehold af borde, bænke, legehus og gynger mv. på tværs af alle tre legepladser. Der blev lagt rullegræs på skråningen ved kællebakken, i håbet om at det kunne gro til. Desværre ser det ikke ud til at det er lykkedes.

I august blev jeg vækket sent på aftenen af nogle store brandbiler på Bachsvej.

Det viste sig at nogle havde sat ild til vores legehus. Det blev hurtigt slukket men brændte helt ned. Træerne bag ved tog lidt skade af varmen men ilden spredte sig heldigvis ikke. I denne forbindelse blev vi opmærksomme på at nogle af vores bomme er for smalle til at brandbilerne kan komme ind og ud af vores områder, det vil vi arbejde på at få ændret.



Der er opsat to nye legehuse som er placeret tættere på stien. Som følge af denne og andre hændelser i området, var der en gruppe der mødtes med henblik på at lave en tryghedsgruppe der skulle gå rundt i området. Vi har ikke hørt yderligere til tiltaget.

Net på de små fodboldmål blev også brændt, efterfølgende er målene faldet helt fra hinanden og er derfor blevet fjernet. Vores lille foreningshus har også været udsat for hærværk. Tagrenden var hevet af og der havde været indbrud. Så vidt vi kan se er der intet stjålet, der var nu heller ikke rigtig noget af værdi. Tagrenden kunne heldigvis relativt nemt sættes på plads igen, men vi har endnu ikke fået repareret vinduet i døren. Både på foreningshuset og enkelte af redskaberne på legepladsen er blevet påmalet graffiti. Vi afventer sommeren så vi kan få skaderne udbedret.

## Asfalt, veje og stier

I første halvdel af året har arbejdet med fibernet og fjernvarme, særligt manglende oprydning derfra, fyldt meget i bestyrelsens arbejde og i de henvendelser vi har fået fra jer. Blandt andet nogle uheldige stenslag på nogle biler, grundet sten i græsset. Vi har haft afsluttende vej-syn med Vestforsyning mht. arbejdet med nedgravning af fjernvarmerør på Hartmannsvej.

Vi har haft to status besigtigelser med nordkabel og Holstebro kommune, vedr. reetablering af vores områder efter nedgravning af fibernet. - Dette arbejde er endnu ikke fuldt afsluttet.



Husk at I har to års reklamation, hvis der er lavet skader på jeres grund, eks. hvis belægningen synker eller hækken går ud.

Ejerlauget kan ikke reagere på jeres vegne, når skaden er på jeres private grund.

Vi har indset at det ikke bliver muligt for os at igangsætte et stort asfaltprojekt. Derfor har vi i løbet af året lavet en liste med de mest kritiske skader på vores veje. Planen for nu, er at tage enkelte veje ad gangen og derudover lappe huller mv. når der er kritisk behov for det.

Vi anmoder om, at I fortsat melder ind til os når I oplever skader på vejene. Vi har endnu ikke et fuldt overblik over om vinterens vejr har givet nye huller, som vi ikke har med I vores oversigt, så disse må I, i særlig grad gerne være opmærksomme på.



### **Skilte**

Vi har i årets løb fået et par henvendelser vedr. skilte der har været skæve eller er forsvundet. Tak for disse henvendelser. Det er i udgangspunktet ejerlaugets ansvar at udbedre disse skader og mangler, og vi er glade for, når I hjælper os med at opdage det.

# Referat fra generalforsamling 2024

Tirsdag d. 5. marts 2024. kl. 18.30, Idrætscenter Vest.

*Det formelle referat, regnskab samt budget, kan ses på hjemmesiden.*

*I denne præsentation af referatet, er medtaget punkter hvor der var debat eller bestyrelsen vurderer informationen særlig vigtig.*

## Økonomi

Bo gennemgik regnskabet. Alle beboere har betalt kontingent, selv om nogle betalte med nogen forsinkelse! Det er nyt, at vi nu får renteindtægter. Ejerlaug Ellebæk 1 har nu en formue på over 5 mio. kr.

Bestyrelsen foreslår, at kontingentet bibeholdes på 2400 kr. årligt. Budget for 2024 er magen til 2023 undtagen rensning af rensebrønde, der kun foretages hvert andet år. Der budgetteres dog også med renteindtægter.

### Kommentarer til betaling af grundskyld

Bestyrelsen er opmærksom på den udfordring og udgift de nye regler om grundskyld, kan få for Ejerlauget. Bestyrelsen har dog endnu ikke sat sig ind i hvad det rent økonomisk kan komme til at koste.

### Kommentarer brug af formue

Der opfordres til at noget af formuen i 2024, anvendes til at igangsætte udskiftning af asfalt og belægningsstuen i ejerlaugets område. Samt skal det overvejes om niveauet af snerydning kan forbedres.

**Det reviderede regnskab for 2023 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.**

**Budgettet for 2024 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 var på valg og ønskede ikke at modtage genvalg

### Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Bo Jensen, H.C. Lumbyes Vej blev valgt for 2 år.
- Kristina Englev, Bachsvej blev valgt for to 2 år.
- Helle Staunstrup, Bachsvej blev valgt for 1 år.

### Følgende blev valgt som suppleanter til bestyrelsen:

- Sara Kongensgaard, Bachsvej - 1. suppleant for 1 år.
- Allan Knudsen, Griegsvej - 2. Suppleant for 1 år.



### **Følgende blev valgt som revisor og revisorsuppleant:**

- Lars Vestergaard, Griegsvej blev valgt som revisor for 2 år.
- Aase Nygaard, Laubsvej blev genvalgt som revisorsuppleant for 1 år.

Efter mange års tro tjeneste, forventer Aase ikke at genopstille som revisorsuppleant i 2025. Overvej derfor gerne, om det er en post du skal byde ind på? Vil du høre mere om at være intern revisor for ejerlauget, så kontakt vores kasserer Bo.

# 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

- Grønne områder & kontakt til gartner
- Veje og stier

### **Bo Jensen - Kasserer**

H. C. Lumby Vej

- Økonomi
- Asfalt og belægningsarbejde

### **Merete Bjerre - Sekretær**

Hartmannsvej

- Referat og arkivering
- Hjemmeside & nyhedsbrev

### **Helle Staunstrup – Bestyrelsesmedlem**

Bachsvej

Udtrådt af bestyrelsen pr. 8. juni 2024

# Lokalplaner for området

## Parkering i området

Siden vores område blev etableret tilbage i 1970'erne, er antallet og størrelsen af køretøjer vokset, det er vi klar over.

Dog ændrer det ikke på at vi skal følge de paragraffer som er i lokalplan og byplanvedtægt for området. (der er link til disse på hjemmesiden)

I lokalplan nr. 160, §7, stk. 7.3 er det f.eks. skrevet at:

” Der må ikke på parcellerne eller uden for disse parkeres andet end biler af almindelig personbilstørrelse. Dog tillades parkering af campingvogn på egen parcel. ”

Dette er ligeledes beskrevet flere gange i byplanvedtægt nr. 33 – for hvert område er samme beskrivelse.

Vi vil gerne henstille til at parkering foregår på egen parcel, som beskrevet. Ikke alle veje er særligt brede, til at der kan holde biler i siden af vejen og samtidig passere andre biler. Særligt i vintertiden, hvor sne af og til også fylder, er det en udfordring.

**Planlægges fornyelse** af sin ejendom eller parcel, står der mange gode informationer i lokalplanerne, som kan være værd at orientere sig om, inden arbejdet påbegyndes



### 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](http://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](http://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/](http://www.facebook.com/ellebaek1/)

# Bestyrelsen



Kristina Englev  
Formand  
Bachsvej



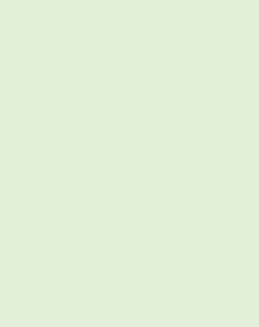
Erik Bentzon  
Næstformand  
H. C. Lumbyes Vej



Bo Jensen  
Kasserer  
H. C. Lumbyes Vej



Merete Bjerre  
Sekretær  
Hartmannsvej



Sara Kongensgaard  
Bestyrelsesmedlem  
Bachsvej



 *Ejerlauget*  
*Ellebæk 1*