Ordinær generalforsamling

Ejerlauget Ellebæk III

Tirsdag d. 10.marts 2026

Idrætscenter Vest, Mødelokale 1

Kære beboere i Ejerlauget Ellebæk III.
Her får du årets underskrevne referat fra generalforsamlingen den 10.marts 2026 samt oversigt over kontaktinformationer på den nye bestyrelse.

Regnskab og præsentationer fra generalforsamlingen kan du finde på ejerlaugets hjemmeside - www.ejerlauget-ellebaek3.dk

Referat fra Generalforsamling i Ejerlauget Ellebæk III 10.marts 2026

Referat fra Generalforsamling i Ejerlauget Ellebæk III 10.marts 2026

Indlæg om ny lokalplan Ellebæk Sydvest v. Søren Frøstrup-Agger

Om planhierarkier; hvor man som kommune kan bestemme og have indflydelse, og hvor staten bestemmer. Lokalplanerne er det man som borger må forholde sig til.
Kommuneplanen gælder for 12 år ad gangen. Aktuelt for perioden 2025-2037.
Trin for trin frem mod en ny lokalplan. Politisk drøftelse som det første.
Startredegørelse fremlægges til beslutning i Teknisk Udvalg.
Forslag til ny lokalplan fremlægges i Teknisk Udvalg, som kommer med en indstilling til byrådet om at sætte forslaget til lokalplan til politisk høring. 2-8 ugers høringsfrister, afhængig af, hvor kontroversielt en lokalplan er.
Høringsperiode, hvor der kommer høringssvar ind. Svarene skal drøftes i Teknisk Udvalg, som laver en indstilling til byrådet om beslutning. Byrådet vedtager lokalplan.
En vedtaget plan skal offentliggøres inden for 8 uger efter beslutning.
Der kan gå lang tid mellem startredegørelsen og forslag til lokalplan.
Der findes tre forskellige lokalplaner for de tre ejerlaug, og forskellige deklarationer.
Lokalplanen skal gælde. Ex. "Mellem naboskel skal der være grønt hegn.” Evt. påbud og håndhævelse, der kan ende som en politisag. Grønne hegn ud mod fællesområder. Skal det fortsat være sådan? Det er noget som kommunen gerne vil have fat omkring.
Eksempler på at lokalplanerne ikke har været præcise nok.
Der skal helst ikke gives for mange dispensationer til en lokalplan.
Byplanvedtægten og deklarationerne er lavet i 1970`erne. Det ligner ikke hvad vi gør i dag. Der er brug for at få det opdateret. Vær observant når der kommer høringsmateriale ud, og lav et høringssvar. Det er måden at få indflydelse på.
Der kommer en forventelig besked med digital post om materiale i høring.
Spørgsmål til, hvad det kunne være, der skal skrives om på. Sproget anvendt.
Typisk mere lempelige lokalplaner i dag end tidligere. Mindre tid brugt på dispensationer.
Der er ikke tidsfrister for hvornår noget skal være indfaset. Der er ikke handlepligt på en lokalplan.

1. Valg af dirigent jf. §11 i vedtægterne.
   Lone Markussen (herefter: LM) blev valgt som dirigent.
   LM konstaterede, at formalia omkring generalforsamlingen var overholdt i forhold til, at indkaldelserne blev omdelt til ejerlaugets husstande 18/2 og 19/2, og dermed rettidig.
   Det blev konstateret, at dagsordenen var i orden.
   LM spurgte ind til, hvor mange stemmeberettigede, der var til stede. 36 husstande var repræsenteret ved fysisk fremmøde. Derudover var 9 husstande repræsenteret via fuldmagter.
   LM appellerede til, at man ved håndsoprækning markerede, hvis man ønskede at få ordet. LM ville ud fra disse håndsoprækninger styre ordet.

2. Valg af referent
   Mogens Haun Østergaard (herefter: MHØ) blev valgt til referent.

Referat fra Generalforsamling i Ejerlauget Ellebæk III 10.marts 2026

3. Valg af to stemmetællere
   Jonna Sønderskov Nederby (Emil Reesens Vej 69) samt Casper Werge Lauritsen (Händelsvej 24) blev valgt til stemmetællere.

4. Bestyrelsens beretning siden seneste generalforsamling (11/3 2025) v. formand Peder Falk Christensen (herefter: PFC):
   Med Sørens oplæg om ny lokalplan stiller jeg mig selv et spørgsmål; Hvad er kommunens målsætning med ejerlaugene? Er det for at lette arbejdet for kommunen ? Eller er det for at vi som beboere kan sætte vort eget præg på området gennem lokalt demokrati og engagement for derigennem at tage ejerskab/ansvar for området?Jeg tror på det sidste.

   Ny Lokalplan for Ellebæk Sydvest:
   Vi var inviteret til et dialogmøde på rådhuset den 29. Oktober, som et oplæg til arbejdet med den nye lokalplan. Vi var inviteret til at komme med ideer til ændringer, samt gøre opmærksom på problematikker og ting som der ønskes ændret.
   Kommentarer til møde vedr. ny lokalplan Ellebæk Sydvest den 29. Oktober, hvor der var repræsentanter med fra ejerlaugene Ellebæk 1, 2 og 3.
   Alle husstande har medlemspligt af et ejerlaug. Generalforsamlingen er øverste myndighed, vælger bestyrelsen, godkender regnskab og budget, samt fastsætter kontingent og behandler indkomne forslag. Beboerne i området sætter herved præg på det fremtidige Ellebæk 3.
   Hvis vi fortsat ønsker indflydelse på ejerlaugets drift og udvikling, kræver det engagement og deltagelse fra flere beboere.
   Opgaver i bestyrelsen er generelt at holde fokus på vedligeholdelse af private fællesveje og stier, drift og udvikling af legepladser samt drift og udvikling af grønne områder.
   At have fællesarrangementer, som f.eks. Sankt Hans og boldspilsarrangementer, kan være arrangeret af et udvalg uden for bestyrelsen. Der har også været nævnt en idé om at arrangere et loppemarked på fodboldbanen. Sådanne ideer og forslag er velkomne. Men nogen må tage ideerne videre for at de kan blive til virkelighed. Bestyrelsen kan ikke drifte alle aktiviteter i ejerlauget, men udvalg uden om bestyrelsen, men med bestyrelsens velsignelse, kan fint sættes op og bringes i spil.

   Bestyrelsen har ifølge nuværende byplanvedtægt nr. 33 ret til, men ikke pligt til at påtale brud på kommunens lokalplan. Denne påtaleret bliver forventeligt skrevet ud af den nye lokalplan. Det er den eneste lokalplan i kommunen, hvor det er anført som en rettighed for bestyrelsen.

   Økonomi: Bestyrelsen/kassereren opkræver kontingent, og varetager den daglige drift af ejerlaugets regnskab, samt beslutter hvorledes vores midler bliver anbragt i bank og værdipapirer, nogle oplever kontingentet som en ekstra skat, og enkelte kan eller vil ikke betale de 2500 kr.. Når dette er tilfældet, kræver det en ekstra indsats af bestyrelsen i form af kassereren, i forhold til at få de udestående kontingenter opkrævet og indbetalt.

Vi forventer at sætte indestående over kr. 750.000,- i obligationer, gennem vores bank, når udgiften til cykelstier er kendt.

Det er et ønske, at ejerlaugets bestyrelse i fremtiden kan bruge mere tid på udvikling af området. I de seneste år har vi haft meget fokus drift og vedligehold, og er på mange måder endt som et serviceorgan, som jo også er en del af bestyrelsens opgave.
Udkast til ændringer af lokalplanen sendes ud til ejerlaugenes bestyrelser. Næste step er at alle beboere får forslaget sendt i E-boks, til evt. kommentarer, hvorefter ny lokalplan forventelig er på plads.

Grønne områder: Vi har fået mange positive reaktioner på Vild med vilje-projektet. I et af områderne har vi modtaget ønske om græsslåning pga. pollenallergi, hvilket vi valgte at imødekomme. Dette gav en ekstraudgift til græsslåning på det pågældende areal.
Der har igen været ønske om fældning af spidsløn, pga. af skygge og den selvsåning disse træer forårsager. Vid, at det altid er i orden at beskære grene, som hænger ind over skel fra ejerlaugets fællesområder.

Fritid: Indkøb af kryds og bolle, vendespil og memory tavlespil til opsætning hvor karussellen var, som nu er klar til brug.
Fejl og mangler ifølge legepladsrapport udbedret af Marianne og Ronni, indhentet tilbud på nyt klatrenet.
Vi afholdt Sankt Hans i blæst og regn. Det blev dog endnu engang en god aften med båltale ved Annette Dietz, og med sang og musik af Marius Grønkjær. Slutteligt med efterslukning af Nordvestjyllands Brandvæsen. Aftenen lykkedes gennem at vi gjorde en fælles indsats, og med hjælp fra beboere i ejerlauget fik vi en super god aften, set fra formandens stol.

Teknik: Renovering af cykelstier; på sidste års generalforsamling, blev der orienteret om asfaltering/renovering af ejerlaugets cykelstier.
Der er i årets løb gjort et stort forarbejde og arbejdet var bestilt hos asfaltfirmaet, men ved gennemgang af arealerne kort inden igangsætning af arbejdet blev tilbuddet trukket tilbage, pga. at der i første omgang var beregnet et lag asfalt på 25 mm, der skulle et lag på 50 mm til for at belægningen skulle kunne holde i henhold til projektlederen fra tilbudsgiveren, PEAB Asfalt. Asfalteringen på delstrækninger ville give 48 ”kanter” på stierne, som ville være til gene for fodgængere og cyklister.
Derfor er vi nu i gang med at indhente tilbud på renovering af stierne fra entreprenør og asfaltfirma i samarbejde. Vi har haft besøg af Kaj Bech og asfaltfirmaet Arkil.
Der blev kigget på stier i hele ejerlaugets område. Eske fra Arkil gav udtryk for, at de godt vil udlægge 2,5 cm asfalt, det skal være i hele stiernes længde.
Holdbarheden vil blive forlænget ved at lægge 5 cm på, men for begge løsninger gælder det, at der vil opstå revner på sigt, her taler vi inden for 5 år.
Der vil være en anstillingspris, som gør, at det vil være mest hensigtsmæssigt at få asfalteret alle de aktuelle stier på en gang.

Der kan pga. underlaget ikke gives garanti, og der foreligger ingen pris på asfalt endnu, da priserne på olie svinger meget.

Der er overvejelser omkring belægning med fliser, tilsvarende dem vi har på fortovet. Denne løsning vil forventeligt have en holdbarhed på minimum 25 år. Det vil være en dyrere løsning, da den nuværende belægning skal fjernes, inden den nye belægning bliver etableret. En fliseløsning gør det muligt at prioritere en sti ad gangen, det vil give os mere fleksibilitet, i og med, at vi ville kunne tage et område ad gangen.
Der vil være en garantiperiode på 5 år, og når den er udløbet vil reparationer lettere kunne udføres end ved asfalt. Forventningen er dog, at en fliseløsning er meget bekostelig.

Tak for året der gik.
Vi har i årets løb haft et godt samarbejde i bestyrelsen, der er afholdt 10 bestyrelsesmøder, som fyraftensmøder med et let traktement. Det konstituerende møde blev holdt på Rådhuskælderen og julefrokosten blev til en julekoncert med Burhan G i Musikteatret. Tak for et godt år i bestyrelsen.

2025 har budt på mange opgaver i bestyrelsen, som vi har forsøgt at løse efter bedste evne.

Tak til alle, som har medvirket til at vi har haft et godt år i Ejerlauget Ellebæk III.

Der var nogle enkelte kommentarer til formandens beretning;

- Der var spørgsmål til, hvorfor Holstebro Kommune alligevel ikke sluttede sig til det forestående asfalteringsprojekt.
- Torben S. fra Andelsboligforeningen anerkendte bestyrelsens store arbejde og takkede for et godt samarbejde gennem det seneste år.
- Der var en opfordring til at være kritisk indstillet i forhold til samarbejdet med Holstebro Kommune.
- Der var et spørgsmål til flisebelægning og flisers modstandsdygtighed ift. saltning.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

5. Bestyrelsens fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2025 jf.§8
    a. Generalforsamlingens godkendelse af det reviderede regnskab;
    Kasserer Dorte Laursen fremlagde det omdelte regnskab ved præsentation på tavle; Vild med vilje er blevet dyrere end budgetteret, bl.a. pga. ekstraordinær udgift til ikke forudset græsslåning af et større areal.
    Fællesarealer og legepladser; her kommer udgifterne først med i 2026-regnskabet.
    Reetablering af stier er et udestående.
    Sankt Hans blev dyrere end budgetteret. Bestyrelsen satsede og investerede ift. at få Marius med. Bestyrelsen agter at gøre dette også i 2026. En oplevet god investering.

Der henlægges 133.000 kr. i alt fra 2025-regnskabsåret til reetablering af veje og stier samt 45.000 kr. til grønne områder.

b. Bestyrelsens fremlæggelse af budget for 2026;
Der vil fortsat være afsat penge i 2026 til reetablering af vejene og til legepladserne.
Halvdelen af budgettet (= 65.000 kr.) er på nuværende tidspunkt brugt ift. snerydning og glatførebekæmpelse.

c. Fastsættelse af kontingent for 2026. Nuværende kontingent 2500 kr. pr. husstand. Det foreslås, at kontingentet for 2026 fortsætter uændret, på 2500 kr. pr. husstand i ejerlauget.

Punkt 5a, 5b og 5c blev alle godkendt på generalforsamlingen.

6. Valg til bestyrelsen og valg af to suppleanter
   a. på valg er PFC
   b. på valg er MHØ
   MHØ genopstillede ikke til bestyrelsen.
   PFC genopstillede tøvende og under forudsætning af, at der ikke var andre, som ville overtage hans nuværende bestyrelsespost.
   Da der ikke umiddelbart meldte sig kandidater til bestyrelsen, blev der indlagt betænkningstid. Efter betænkningstiden opstillede Palle Winther Christensen til bestyrelsen (Händelsvej 22).
   PFC valgte at genopstille.

PFC og Palle blev valgt til bestyrelsen.

   c. Nuværende suppleant Stephanie Ørum Mortensen (Haydnsvej 76)
   d. Nuværende suppleant LM (Riisagersvej 16)
   LM genopstillede som suppleant.
   Berit Juul-Lauritzen stillede op som suppleant (Emil Reesens vej 61)

LM og Berit blev valgt som suppleanter til bestyrelsen.

7. Valg af to revisorer - og to suppleanter
   a. Nuværende revisor Jes Hansen (Oluf Rings vej 23)
   b. Nuværende revisor Lisette Dynesen (Leharsvej 41)

Jes og Lisette blev genvalgt som revisorer.

   c. Nuværende revisorsuppleant Claus Enggaard Jensen (Haydnsvej 28)
   d. Nuværende revisorsuppleant Frede Kirkeby (Händelsvej 9)

Annemarie Schmidt blev valgt som revisorsuppleant (Händelsvej 19)

MHØ blev valgt som revisorsuppleant (Emil Reesens vej 129)

8. Indkomne forslag
    a. Forslag 1 fra Andelsboligforeningen:
    Promovering! AB Haydnsvej 78-100 bliver i alle andre sammenhænge betragtet som en matrikel. Det mener vi burde gælde i ejerlaug 3 også
    Forslag nr. 1 til afstemning:
    AB Haydnsvej 78-100 betaler et samlet årligt abonnement på 6000KR og stiger procentvis i forhold til ejerlaugs 3 stigninger og er derefter stemmeberettiget med 1 samlet stemme ved generalforsamlingen.

    Susanne Nielsen (Haydnsvej 90) begrundede forslaget:
    Andelsboligforeningen Haydnsvej 78-100, hvor der er 12 beboelser på en matrikel, har et udvalg, der har arbejdet med spørgsmålene omkring kontingent forhold. Det er kun i ejerlauget at Andelsboligforeningen betragtes som selvstændige husstande, i andre sammenhænge betragtes andelsboligforeningen at bestå som en matrikel. Andelsboligforeningen står eksempelvis selv for gadebelysningen på matriklen, samt vedligehold af kloak og veje. Det opleves som dobbeltkonfekt.
    De 6000 kr. anført i forslag 1 til generalforsamling er at betragtes som et forslag, beløbet er til debat og forhandling.
    I ejerlaug 2 er har området andelsboligforening indgået en aftale med ejerlaugets bestyrelse. De har lavet en aftale lokalt, en overenskomst.

    PFC kom efter Susannes indlæg med en kommentar ift. §4, stk. 7 i vedtægterne, der handler om, at ejerlauget ikke er pligtige til at stå for privatejede forsyningsledninger. Rørføringen under asfalten frem mod Andelsboligforeningens matrikel blev et tema.
    Ommatrikulering af vejstrækning blev taget i to retninger; 1) Torben Smidstrup og PFC fortsætter dialogen og samarbejdet omkring dette 2) processen med ommatrikulering bør blive et dagsordenpunkt på næste generalforsamling (marts 2027), så ejerlaugets husstande får mulighed for at forholde sig til en mulig ommatrikulering.

    Klaus Brask-Nielsen appellerede til, at drøftelserne igen kom til at handle om Forslag 1, og ikke forsyningsledninger og ommatrikulering.

    Torben Smidstrup (Haydnsvej 86) spurgte til, om betalingen fra Andelsboligforeningens 12 husstande mod ejerlauget kunne betragtes som rimelig. Hvor meget flisebelægning lægger ejerlauget, som kommer andelsboligforeningen til gode?

    Der blev rejst kritik af forslaget og den selektive betaling, som forslaget er udtryk for.

Det blev fremført, at forslaget stred mod ejerlaugets vedtægter, og at det burde kræve en vedtægtsændring at gennemføre forslaget.

Forslaget fra andelsboligforeningen skal betragtes som et forslag til ændring af ejerlaugets vedtægter. Disse ændringer er ikke lavet endnu. Der bør indledes en forhandling om disse vedtægtsændringer. Andelsboligforeningen har ventet på, at bestyrelsen arbejdede på at ændre vedtægterne, i og med at byplansvedtægterne skal fornyes.
Peder med en kommentar om, at vedtægtsændringer ikke kommer i spil før der er kommet en ny lokalplan.

Indlæg fra MHØ (Emil Reesens Vej 129). Har været spændt på at høre gode argumenter for forslagene. Har ikke hørt gode og overbevisende argumenter. Betragter forslagene som usolidariske. Forslagene fra andelsboligforeningen burde udskydes til på den anden side af, at ejerlaugets vedtægter (§20) er ændret på en ekstraordinær generalforsamling, sådan at forslagene ikke strider mod vedtægterne. Vil gerne bringe forslagene til afstemning, men først på den anden side af, at forslagene ikke må stride mod vedtægterne. Man kan ikke tage forslagene som de er formuleret og erstatte dem med formuleringerne i de gældende vedtægter.

Søren Frøstrup-Agger (Händelsvej 13) med et indlæg om, at forslagene fra Andelsboligforeningen er blevet vurderet af Holstebro Kommunes jurist, og at vurderingen er, at forslagene skal betragtes som et forslag til vedtægtsændring, og at Andelsboligforeningen har ret til at få forslaget/-ene til afstemning.
Desuden er det dirigentens ret at afgøre, hvordan dagsordenen og generalforsamlingens afvikling skal finde sted og forløbe.

Forslag 1 kom herefter til skriftlig 1afstemning. Der var 36 stemmeberettigede husstande repræsenteret, og 9 husstande repræsenteret ved fuldmagt.

Afstemningen faldt således ud:
For forslaget stemte 10
Imod forslaget stemte 35
Ingen blanke stemmer

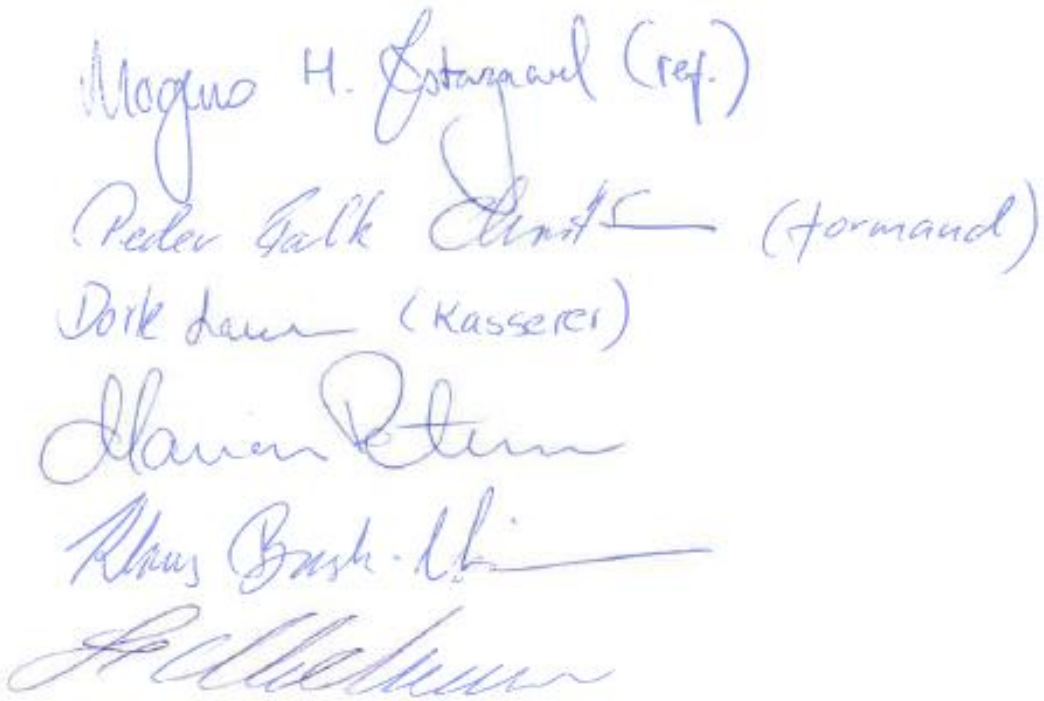
Forslaget opnåede dermed *ikke* de tre fjerdedeles flertal, som et forslag til vedtægtsændringer kræver jf. §7 i vedtægterne.

b. Forslag 2 fra Andelsboligforeningen:
2. Alternativ:
AB Haydnsvej 78-100 fritages for prisregulering de næste 10 år og beholder beløbet på de nuværende 2500Kr pr. hus pr. år
Efter de 10 år skal AB Haydnsvej 78-100 stige med samme procentsats som

resten af ejerlaug 3

I forlængelse af afstemningen om Forslag 1, blev Forslag 2 trukket af Andelsboligforeningen og ikke bragt til afstemning.

9. Eventuelt
   Tilbud om praktisk hjælp fra Henning Bøtcher Jensen (Oluf Rings Vej 10) f.eks. til omdeling af materialer.



Referat fra Generalforsamling i Ejerlauget Ellebæk III 10.marts 2026

Ejerlauget Ellebæk III

BESTYRELSESMEDLEMMER 2026/2027	
Formand/Referent	Peder Falk Christensen
Næstformand/Teknik	Palle Winther Christensen
Kasserer/Hjemmeside ansvarlig	Dorte Laursen
Fritid/Facebook	Marianne Petersen
Grønne områder	Klaus Brask-Nielsen

Kontaktinfo og opgavefordeling

Navn	Adresse	Telefon	E-mail	Vedtægt	Økonomi	Teknik	Grønne områder	Fritid
Peder Falk Christensen	Leharsvej 13	30 68 41 24	formand@ejerlaugetellebaek3.dk	x				
Dorte Laursen	Händelsvej 29	22 84 80 97	oekonomi@ejerlaugetellebaek3.dk		x			
Palle Winther Christensen	Hândelsvej 22	20 71 61 28	teknik@ejerlaugetellebaek3.dk			x		
Klaus Brask-Nielsen	Händelsvej 7	30 50 10 19	groenne@ejerlaugetellebaek3.dk				x	
Marianne Petersen	Riisagersvej 18	60 70 89 67	fritid@ejerlaugetellebaek3.dk					x

Suppleanter og revisorer

Navn	Adresse	Bestyrelsessuppleanter	Revisorer
Berit Juul-Lauritzen	Emil Reesens Vej 61	X	
Lone Iserhorst Markussen	Riisagersvej 16	X	
Jes Hansen	Oluf Ringsvej 23		Revisor
Lisette Dynesen	Leharsvej 41		Revisor
Annemarie Schmidt	Händelsvej 19		Suppleant
Mogens Haun Østergaard	Emil Reesens Vej 129		Suppleant

Følg os på facebook
Ejerlauget Ellebæk 3

mere info: www.ejerlauget-ellebaek3.dk