

# Generalforsamling

## Ejerlauget Ellebæk III

### Mandag den 4. marts 2024



*Det med grønt markerede område viser Ejerlauget Ellebæk III's område*

Kære beboer i Ejerlauget Ellebæk III

Her får du samlet oversigt over området, det underskrevne referat fra generalforsamlingen 4/3 2024 samt en oversigt over kontaktinfo på bestyrelsen.

# Referat generalforsamling i Ellebæk Ejerlaug 3.

34 deltagere, 28 husstande repræsenteret.

Velkomst ved Peder Falk Christensen

Valg af dirigent: Kevin Hjelmager

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet samt at der ikke var indsendt forslag inden for tidsfristen i vedtægternes § 8, 3. pkt., der ikke var medtaget på dagsordenen.

Der var ikke medbragt fuldmagter i henhold til vedtægternes § 6.

## 1. Formandens beretning v/Peder Falk Christensen:

Vi har i bestyrelsen i det forløbne år haft et godt samarbejde, med mange møder og endnu flere opgaver.

Det har været et spændende år i bestyrelsen, med relevante henvendelser fra medlemmer - lokalplan, medlemskab, legeplads, træfældning, beskæring, genplantning, asfalt, parkering, køb af jord, Sct. Hans.

Ejerlaugets Bestyrelse er et frivilligt arbejde, hvor vi handler ud fra Ejerlaugets vedtægter, interessen for arbejdet kommer igennem at se løsninger og vedligehold af området, som giver værdi for alle beboere i området.

Der er kommet en del henvendelser fra beboere i området, vedrørende brud på byplanvedtægten/lokalplanen, vi har i bestyrelsen brugt en del tid på dette, derfor har vi set os nødsaget til at dykke ned i emnet.

Bestyrelsen er ikke en myndighed, men har påtale ret, når der er brud på byplanvedtægten, som hører under Holstebro Kommune, alle beboere/grundejere i Ejerlaug Ellebæk 3 kan give kommunen besked om overtrædelse af byplanvedtægten.

Hvis vi i Ejerlaugets Bestyrelse skal påtale overfor hver enkelt, der har etableret plankeværk/stakit, ikke klipper sin hæk eller som ikke holder sit fortov ryddet for sne om vinteren eller højt ukrudt om sommeren, så ville det blive en meget stor opgave.

Derfor vil vi her på generalforsamlingen komme med opfordring til at man som grundejer/beboer går ind på:

<https://ejerlauget-ellebaek3.dk/beboernes%20ansvar/de%20gr%C3%B8nne%20omr%C3%A5der.html>

For at orientere sig om pligt til vedligeholdelse.

**” Ansvarsfordeling vedrørende veje, stier mv.**

Det er grundejerne selv, der har ansvaret for **oprydning og renholdelse** af stier, veje, fortove og græsrabatter, der ligger i en afstand af op til 16 meter i diameter fra grundejernes egen matrikel, hvilket er dikteret af Holstebro Kommune.

Oprydning og renholdelse må dog ikke forveksles med vedligehold og reovering af omtalte områder. **Vedligeholdelse og reovering** er opgaver, der fortages af Ejerlauget.

Grundejerne er dermed altid ansvarlige for oprydning og renholdelse, samt snerydning og saltning af veje, stier, fortove og græsrabatter og det er gældende for såvel egne stikveje samt stamveje. I nogle enkelte tilfælde kan og har Ejerlauget Ellebæk 3 ved en generalforsamling vedtaget at varetage nogle af disse omtalte opgaver.

**Men husk, det er altid de enkelte grundejere, som nærmeste beboer, der har det fulde ansvar for områderne.”**

Man kan søge yderligere information ved at læse, servitutterne for området som er beskrevet i byplanvedtægt nr. 33 med tilhørende deklaration her står der bl.a. vedr. hegning:

”Parcellerne skal hegnes med levende hegn i naboskel. Hegn må ikke dække nogen del af vej- og stiarealer. Hegn mod stier og fællesarealer skal klippes som hæk, hvis højde ikke må overstige 1,80 m. Permanent nedklipning til under 1,20 m må ikke finde sted. Hegn mod stier og fællesarealer skal til stadighed være vedligeholdt, og om fornødent må efterplantning foretages. Såfremt en ejer eller bruger undlader at vedligeholde de til ejendommen hørende hegn, skal ejerlauget være berettiget til, efter forgæves med en måneds varsel pr. anbefalet brev at have opfordret den pågældende ejer eller bruger til at opfylde sin vedligeholdelsespligt, at lade fornøden vedligeholdelse foretage for ejerens eller brugerens regning. Raftehegn eller anden form for afskærmning skal holdes mindst 2,5 m fra skel.”

Som tidligere beskrevet er ejerlauget ikke en myndighed, derfor har vi henvendt os til Holstebro Kommune vedr. ejerlaugets rolle, svaret fra kommunen var:

” Kommunen vurderer, at de tinglyste deklamationer giver ejerlauget en ret, men ikke en pligt til at påtale. Ejerlaugets eventuelle udnyttelse af påtaleretten er et rent foreningsanliggende. Spørgsmålet er, om foreningen selv anser sig som værende forpligtet af deklamationerne til at påtale. I må derfor i jeres forening afklare, om vedtægter, særskilte beslutninger eller lignende pålægger ejerlauget en pligt til at påtale forhold i strid med deklamationerne.

Hvad angår overholdelse af byplanvedtægten med efterfølgende ændringer, påser kommunalbestyrelsen i henhold til planlovens § 51 overholdelse heraf” Ejerlaugets bestyrelse handler ud fra, at vi ikke har pligt til at påtale/anmelde brud på byplanvedtægten, men vi opfordrer til , at vi alle overholder servitutterne og følger vejledningen på Ejerlaugets hjemmeside.

Ved sidste generalforsamling blev der stillet spørgsmål vedr. medlemskab, fra beboere i Andelsforeningen Haydnsvej 78-100, da der er tale om en matrikel.

Svaret herpå findes i Byplanvedtægt nr. 33 § 9 stk. 1 : Medlemspligt af ejerlaug. ”Beboere i området” ”forpligtes til at være medlemmer af et af Holstebro kommunalbestyrelse godkendt ejerlaug”

I vedtægterne for AB Haydnsvej 78-100 § 6 findes flg. tekst:

”Som beboer på Haydnsvej er man forpligtet til at være medlem af ejerlauget”

Der er modtaget en klage over asfaltbelægningen på Händelsvej, så derfor har vi indkaldt til 5 års gennemgang af asfalt entreprisen på Händelsvej og Haydnsvej den 8. Marts.

I den forbindelse vil vi også se på hvilke vedligeholdelses opgaver der venter på ejerlaugets øvrige veje og stier.

Vi har i 2023 også haft et ønske om køb af jordareal, derfor arbejder vi på et regelsæt dertil, som de i store træk vil blive:

Køber skal selv forberede en færdig sag, til en generalforsamling, og afholde udgifterne hertil, så vil bestyrelsen for Ejerlauget Ellebæk 3 være villige til at indstille til generalforsamlingen, at ejerlauget sælger jordarealet til den offentlige vurdering, såfremt salget ikke er til gene for andre.

Grundejeren bærer selv risikoen ved sine udgifter, hvis generalforsamlingen ikke vedtager salget.

Ovenstående vil kun gælde for arealer, som kun kan udnyttes af den enkelte grundejer, altså ikke for arealer som ligger ud til fællesarealer.

Parkering til ulempe har også været et emne i 2023, hvor der var ønske om opsætning af skilte om parkeringsforbud i den pågældende situation, henviste vi til dialog med naboer/genboer, eller henvendelse til politiet hvis indkørslen er blokeret.

De grønne områder er en stor del af ejerlaugets virke, den nuværende driftsaftale med Silva Lausen er indgået for perioden 2020-2024, så den nye bestyrelse skal i gang med et nyt udbud. I det nye udbud skal vi tage højde for nye regler om ukrudts bekæmpelse, idet der ikke må bekæmpes med sprøjtemidler længere.

Vild med vilje har vi tidligere vedtaget at gøre forsøg med, og vi har allerede vedtaget at, gøre forsøg med at så vilde blomster i de sorte rabatter langs cykelstierne, det vil både se bedre ud og nedsætte udgiften til renholdelse. Vi har modtaget flere ønsker om beskæring eller fældning af Spidsløn, vi har valgt at fælde træerne i begge sider, på vest siden af broen som går fra Riisagersvej og Oluf Ringsvej over Niels W. Gades vej. For at lysne området når man bevæger sig over broen, bliver bevoksningen langs broen beskåret i højden.

Fejl og mangler på legepladserne er nu udbedret, der mangler dog stadig at blive opsat en sansegyng, årsagen hertil er at der mangler en byggetilladelse. I foråret 2023 valgte vi at nedtage basket kurvene på multibanen, pga. af støjgener fra den hårde belægning, når der blev spillet der. Bestyrelsen vil gerne have jeres ønsker til legepladserne og multibanen.

I forsommeren blev Sct. Hans arrangementet planlagt og alt var klart, men desværre kom der tørke og det var uforsvarligt at tænde bål, få dage inden arrangementet kom der også afbrændings forbud. Vi havde forberedt et arrangement med et stort bål, børne bål og grill, og havde ikke et andet koncept klar, derfor måtte vi aflyse arrangementet.

Vi søger ideer til en alternativ Sct. Hans fejring, som arrangeres hvis der kommer tørke igen.

Tak for henvendelser i det forløbne år, og tak til mine bestyrelseskolleger for godt samarbejde i årets løb.

I forlængelse af beretningen drøftede forsamlingen byggesager på legepladserne og at forholde Vestforsyning om de har ansvar for skaderne på asfalten på Leharsvej.

2. Fremlæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab v/Søren W. Schubert.

Det reviderede regnskab blev gennemgået.

Generalforsamlingen godkendte regnskabet enstemmigt.

3. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent v/Søren W. Schubert.

Budgettet blev gennemgået og der blev redegjort for baggrunden for forslaget om kontingentstigning fra 2200 kr. til 2500 kr.

Forsamlingen drøftede principper, målsætning og beløb ift. hensættelser til vejene og legepladser.

Budgettet blev vedtaget.

Kontingentstigningen fra 2200 kr. til 2500 kr. blev vedtaget.

4. Valg til bestyrelse og suppleanter

Generalforsamlingen konstaterede, at der var en mindre uoverensstemmelse mellem processen for valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter i dagsordenen ift., hvad der fremgår i vedtægternes § 13. Der var enighed på generalforsamlingen om at benytte den procedure, der fremgik af dagsordenen.

Peder Falk Christensen og Mogens Haun Østergård blev valgt til bestyrelsen.

Stephanie Ørum Mortensen og Henning Christensen blev valgt som suppleanter.

5. Valg af 2 revisorer og suppleanter

Jes Hansen og Claus Enggaard Jensen blev valgt som revisorer.

Frede Kirkeby og Lone Markussen blev valgt som revisorsuppleanter.

6. Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag

## 7. Eventuelt

Drøftelse af græsklipning langs stamvejen på Emil Reesens Vej, samt generel drøftelse af reglerne for det ansvar man har som grundejer for det offentlige areal, der støder op til en grunds. Der ligger udførlig information om emnet på ejerlaugets hjemmeside.

Spørgsmål til skolernes brug af vores legepladser, hvad gør man hvis legeredskaberne bliver brugt for voldsomt. Opfordring til at påtale det overfor de lærere der er med.

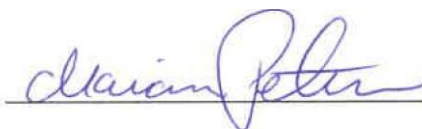
Opfordring til at vedtægterne om procedure for bestyrelsesvalg på næste generalforsamling ændres så det der står i vedtægterne, og det der foregår på generalforsamlingen, stemmer overens.

Opfordring til bestyrelsen om at registrere tidligere beslutninger fra generalforsamlinger, så der er overblik over hvad vi er "bundet" af.

Formand Peder Falk Christensen takkede Søren Frøstrup-Agger for arbejdet i bestyrelsen og Kevin Hjelmager for at være dirigent på generalforsamlingen.



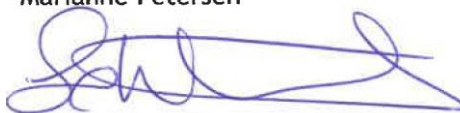
Peder Falk Christensen



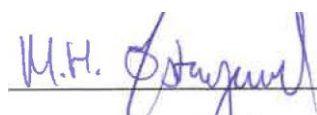
Marianne Petersen



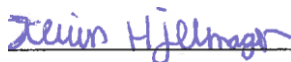
Klaus Brask-Nielsen



Søren Wendelboe Schubert



Mogens Haun Østergård



Kevin Hjelmager



## BESTYRELSESMEDLEMMER 2024/2025

Bestyrelsesformand	Peder Falk Christensen
Næstformand/sekretær	Mogens Haun Østergaard
Kasserer	Søren W. Schubert
Bestyrelsesmedlem/webmaster	Marianne Petersen
Bestyrelsesmedlem	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	<a href="mailto:formand@ejerlaugetellebaek3.dk">formand@ejerlaugetellebaek3.dk</a>	x				
Søren W. Schubert	Leharsvej 42	23 73 44 99	<a href="mailto:oekonomi@ejerlaugetellebaek3.dk">oekonomi@ejerlaugetellebaek3.dk</a>		x			
Mogens Haun Østergaard	Emil Reesensvej 129	29 60 24 43	<a href="mailto:teknik@ejerlaugetellebaek3.dk">teknik@ejerlaugetellebaek3.dk</a>			x		
Klaus Brask-Nielsen	Händelsvej 7	30 50 10 19	<a href="mailto:groenne@ejerlaugetellebaek3.dk">groenne@ejerlaugetellebaek3.dk</a>				x	
Marianne Petersen	Riisagersvej 18	60 70 89 67	<a href="mailto:fritid@ejerlaugetellebaek3.dk">fritid@ejerlaugetellebaek3.dk</a>					x

## Suppleanter og revisorer

Navn	Adresse	Bestyrelsessuppleanter	Revisorer
Stephanie Ørum Mortensen	Haydnsvej 76	X	
Henning Christensen	Leharsvej 3	X	
Jes Hansen	Oluf Ringsvej 23		Revisor
Claus Enggaard Jensen	Haydnsvej 28		Revisor
Frede Kirkeby	Händelsvej 9		Suppleant
Lone Iserhorst Markussen	Riisagersvej 16		Suppleant



**Følg os på facebook**  
**Ejerlauget Ellebæk 3**

Mere info:

[www.ejerlauget-ellebaek3.dk](http://www.ejerlauget-ellebaek3.dk)