



Ejerlauget Baldersvej / Ydunsvej



25. marts, 2022

Referat fra generalforsamling, mandag den 21. marts, 2022.

Mødet blev afholdt kl. 19:00 i Valgmenighedens Hus, Skolegade32.

Deltagelse fra alle i den siddende bestyrelse: Thomas Maxe, Bjarne Plath, Hanne Munksgaard, Heine Madsen og Henrik Fastergaard.

Referent: Henrik Fastergaard

Formandens beretning er gengivet bagerst i referatet.

1) Valg af dirigent.

Mads Vestergaard.

2) Optælling af stemmeberettigede.

13 fra Baldersvej og 24 fra Ydunsvej. I alt 37.

3) Valg af stemmetællere.

Lene Hansen og Eva Nissen.

4) Formandens beretning.

Thomas Maxe fremlagde sin beretning, som er indsat bagerst i referatet.

Beretningen blev godkendt og efterfølgende blev

- Der blev takket for en god beretning og fint arbejde fra Peter Nissen, som bakkede op om, at vi bør være et ejerlaug, hvor vi er fælles om aktiviteter og hjælper hinanden.
- Også takkende ord fra ordføreren, Lene Hansen på vegne af Torben Møller og hende selv.
- Der blev spurgt fra Henning Rosenbjerg, hvad der var af muligheder, hvis man ikke tilmelder sig betalingsservice. Så får man blot automatisk i stedet et girokort. Hanne Munksgaard opfordrede som kasserer alle til at tilmelde sig betalingsservice. Det er træls at skulle rykke og modtage telefonopkald af utilfredse husejere.

5) **Fremlæggelse af revideret regnskab.**

Regnskabet blev omdelt og fremlagt/kommenteret ved nøgletal af kasserer Hanne Munksgaard.

Der var enkelte spørgsmål i den forbindelse blev der redegjort for enkelte poster, og at der kan være afvigelser mellem forårs- og efterårsindbetaling af kontingent pga. evt. forsinkede indbetalinger.

Thomas Maxe gør opmærksom på vigtigheden af budgetter fremover, og at der bliver udgifter til advokat i forbindelse med tinglysnings sagen og til etablering og vedligeholdelse af vilde bede.

6) **Kontingent.**

Kontingentet forbliver uændret på 700 kroner.

Karen Søndergaard spørger om det ikke på sidste års generalforsamling blev vedtaget, at det skulle stige igen – altså to år i træk. Fordi det vil være godt at ha en god buffer. Thomas svarer at der blev talt om det, men ikke vedtaget noget. Men at det i øvrigt kan komme på tale. "Vi har stadig en god kassebeholdning". Der er stadig uafklarede spørgsmål om hvordan asfalt m.v. finansieres på stamvejen kontra stikveje, hvilket evt. kan betyde forskellige kontingentsatser.

7) **Indkomne forslag.**

- *7.a.1. Bestyrelsen beder om godkendelse af tinglysning af ny servitut for kloakering på fællesarealer.*

Det blev ved åbenlyst flertal uden optælling vedtaget, at bestyrelsen må skrive under på pågældende fuldmagt.

- *7.a.2. Bestyrelsens forslag om udskiftning af vægavis på haveaffaldsrummet.*

Det blev uden optælling besluttet ikke at opsætte en ny kasse. Der gives udtryk for, at den eksisterende kasse ikke har været benyttet i årevis, og en ny formentlig heller ikke vil blive benyttet. Der opfordres i stedet til at bruge vores Facebookgruppe, men med tanke på dem, der ikke benytter dette forum. Vi skal derfor være gode til også at inddrage og informere vores naboer om, hvad der kan blive slået op.

- *7.a.3. (Ikke med i indkaldelsen)*

Thomas Maxe oplæser bestyrelsens forslag vedr. udgift på 1750 kroner for tinglysning af kloakker, som uheldigvis pålagt de huse, som er i uskiftet bo. Der gælder særlige juridiske regler i sådanne tilfælde, som omfatter 6 – 7 af husene.

Forslaget går ud på, at ejerlauget påtager sig disse udgifter, og dette bliver vedtaget uden nogen stemmer imod.

Forud gør Marinus Kristensen opmærksom på, at han mener at beslutningen er ulovlig, og han henviser til §23 i vedtægterne.

§23: Andre end de i den tinglyste deklaration og nærværende vedtægter nævnte anliggender kan ikke uden generalforsamlingens beslutning gøres til fællesanliggender.

Thomas Maxe (og bestyrelsen i øvrigt) er uenig i dette, da netop denne paragraf giver beføjelse til en sådan beslutning, der jo netop stemme om det på aftenens GF.

Karen Søndergaard giver udtryk for det gode i solidaritet og fællesskab og det fremføres også, at vi rent faktisk har et ekstremt lavt kontingent i forhold til andre tilsvarende ejerlaug.

Thomas Maxe gør afslutningsvist opmærksom på, at i så fald nogen mener de er uenige i bestyrelsens og generalforsamlingens beslutning, er de velkomne til at stævne formanden jf. vedtægternes §2.

8) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Henrik Fastergaard, Baldersvej 37 - er villig til genvalg.

Hanne Munksgaard, Ydunsvej 11 – ønsker ikke genvalg.

Henrik Fastergaard genvælges.

Ingen nye kandidater melder sig til afløsning af Hanne.

Det bliver derfor vedtaget, at bestyrelsen har beføjelse til at vælge en anden kasserer end Hanne, og under denne forudsætning er hun parat til at påtage sig en anden post i bestyrelsen.

9) Valg af suppleanter.

Karen Søndergaard, Ydunsvej 11, er på valg – villig til genvalg.

Karen genvælges uden modkandidater.

10) Valg af revisorer.

Else Madsen, Ydunsvej 30, er på valg – villig til genvalg.

Else genvælges uden modkandidater.

11) Valg af revisorersuppleant.

Mads Vestergaard blev valgt i 2020 – villig til genvalg.

Mads genvælges uden modkandidater.

12 Eventuelt.

Der er en generel snak om forskellige emner, som opridses herunder.

- Der er en snak om Trygfondens "Nabohjælpsordning", og det opfordres af flere til, at alle melder sig til, hvilket kan gøres på nettet. Ingen er klar over, hvor mange af os, der rent faktisk er med i ordningen.

Ved tilmelding modtager man en "startpakke" med klistermærker til postkasse eller dør, og postkort (med info) man kan give til naboer og andre beboere i nærheden.

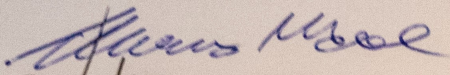
Der opfordres til, at vi alle viser agtpågivenhed og holder øje med hinandens huse, og med fremmede som færdes i området. God ide at tale til sådanne!

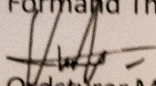
- Heine Madsen roser Thomas for sit arbejde som formand, og for netop at have fokus på empati, godt naboskab og trivsel. Også rosende ord til Lene Jakobsen for i sommers at arrangere gymnastik på fællesarealerne.

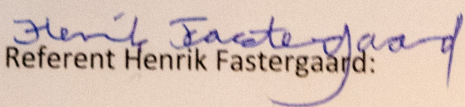
Spørger også til om nogle spiller- eller vil benytte petanquebanen. Der gøres opmærksom på, at den trænger til en kærlig hånd – det der blev gjort sidste år var ikke tilstrækkeligt. Dette vil blive viderebragt til HedeDanmark, som står for vedligeholdelsen af vores fællesarealer.

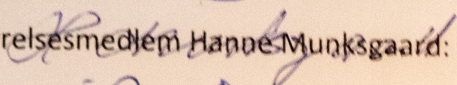
- En evt. arbejdsdag med maling, såning af blomster m.v. kan blive annonceret på FB og alle opfordres til at videreformidle sådanne beskeder til eventuelle naboer, som ikke er på FB.

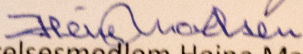
Underskrifter

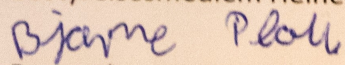
- 
Formand Thomas Maxe:

- 
Ordstyrer Mads Vestergaard:

- 
Referent Henrik Fastergaard:

- 
Bestyrelsesmedlem Hanne Munksgaard:

- 
Bestyrelsesmedlem Heine Madsen:

- 
Bestyrelsesmedlem Bjarne Plath:

Bestyrelsens årsberetning – 21. marts 2022

”Det var den bedste tid, det var den værste tid. Det var visdommens tidsalder; det var dårskabens tidsalder...” Sådan indleder Charles Dickens sin roman ”En fortælling om to byer”.

De stærke kontraster er også en god måde at beskrive det forgangne år i ejerlauget: Der er sket noget godt – som samtidig har givet en masse bøvl. I bestyrelsen har vi lært en masse nyt og er vel nærmest klar til at gå til bachelor-eksamen på jurastudiet med speciale i tinglysning – og vi har samtidig erfaret, hvor indviklede mange regler om tinglysning, NemID og så videre forekommer.

Vi fik endelig styr på – og papir på - hvem der har ejerskabet og ansvaret for vedligeholdelse af vores kloaknet; men det var en noget langhåret affære at nå hertil, hvor vi nu endelig kan få den nye deklaration om kloak tinglyst, så tingene er på plads både nu og for eftertiden.

En håndfuld af medlemmerne sidder som bestyrer af et dødsbo eller har mistet en ægtefælle og sidder i såkaldt ”uskiftet bo”. Det giver beklageligvis nogle juridiske udfordringer i forhold til tinglysning, så bestyrelsen så sig nødsaget til at bede advokaten om at yde ekstra bistand til de pågældende husejere for at hjælpe dem gennem processen. Den indsats fortsætter lidt endnu.

Vi er også blevet tilmeldt Betalingsservice, så det fremover bliver lettere at administrere betaling af det halvårslige kontingent - også i dette tilfælde var det en noget langhåret affære at nå hertil. Til gengæld skulle det gerne blive meget lettere for både ejere og kassereren i årene fremover.

På fællesarealet har vi fået nye borde-bænke-sæt. De gamle møbler var i meget dårlig stand, så vi har nu fået indkøbt nye, som er udført i robust og vedligeholdelsesfrit materiale.

Siddende på de nye bænke skulle man i år gerne kunne glæde sig over vores nye blomstereng. På grund af den corona-forsinkede afvikling af sidste års generalforsamling, kan vi først i år gå i gang med anlæg af nye bede til vilde blomster på fællesarealet. Tak til Henrik Fastergaard og Karen Søndergaard, som har arbejdet kreativt og energisk i samarbejde med HedeDanmark, der går i gang med forberedelserne i maj/juni måned, og så skulle vi gerne kunne nyde synet og plukke blomsterbuketter til august.

Apropos fællesarealet, så skal vi minde om, at bålpladsen ikke er beregnet til affald. Og i haveaffalds-rummet må der kun afleveres haveaffald. Vi har igen betalt ekstra for sortering, da der var sand, sten og andre materialer mellem affaldet.

Legepladsen trænger desværre igen til lidt omsorg. Bestyrelsens vurdering er, at vi selv kan renovere vippen, som er ved at være mør i træet. Vi har ideerne til en billig gør-det-selv-løsning og håber, at nogle af naboerne har lyst til at give en hånd med det praktiske arbejde, når vejret bliver lidt varmere.

Det samme gælder for indhegningen af vores rum til haveaffald. En mindre del af plankeværket trænger til udskiftning. Det er en forholdsvis ukompliceret opgave, og handy-mænd og -kvinder skal være hjerteligt velkommen til at give en hånd med, når der skal saves, skrues og males for at få de nye brædder sat op.

I samme forbindelse skal vi tage stilling til, om vi skal bevare vores ”væg-avis” – det lille skab med glaslåge, hvor man kan hænge sedler på en opslagstavle. Det gamle vægskab er ødelagt af vind og vejr og har derfor længe været ”ude af drift”, men hvis der er stemning for det, kan vi bygge et nyt.

Det drejer sig måske om 1000-1500 kroner i materialer, men der er ikke meget sjov i at bruge tid og kræfter på at snedkerere en vægavis, hvis medlemmerne hellere bare vil bruge Facebook som opslagstavle.

Siden sidst har bestyrelsen også skulle forholde sig til en håndfuld henvendelser fra medlemmer, som enten har ønsket at klage eller har bedt om en nærmere forklaring på noget, de havde undret sig over.

Fælles for henvendelserne er, at det er meget tidskrævende for de frivillige, ulønnede medlemmer af bestyrelsen at skulle forholde sig til sager, hvor nogen sætter sig til at grave i vedtægter og servitutter efter ammunition til at finde fejl hos enten naboerne eller bestyrelsen og beder om en skriftlig redegørelse.

Der har desværre også været et par eksempler på, at tonen kan være noget kontant, når bestyrelsen bliver kontaktet af medlemmerne. For eksempel har formanden fået et par opkald som svar på vores brev om tinglysning med bemærkninger som ”kan I da ikke tænke jer om og se, at det er uansvarligt at bede os om at oplyse vores CPR-nummer?” og en noget hård bemærkning om, at vores varsel om et muligt gebyr for tinglysning for uskiftet bo skulle være udtryk for manglende medfølelse over, at nogen har mistet en ægtefælle. Eller en påstand om, at manglende håndhævelse af vedtægterne skyldes slendrian.

Bestyrelsen består af fem mennesker – lægfolk uden særlige forudsætninger. Vi er ikke jurister, og vi er heller ikke et nabo-politi, et dommerkontor, parkeringsvagter, byggesagskontor eller konfliktmæglere i nabostridigheder. Det kan ikke være en rimelig forventning til bestyrelsen.

Vi kan godt begå fejl, og det har vi sikkert også gjort ind imellem, og det kommer vi nok også til fremover. Men lad os lige slå én ting helt fast: Der er ingen i bestyrelsen, som ønsker at genere medlemmerne. Vi arbejder faktisk ihærdigt på præcist det modsatte, nemlig at hjælpe hinanden og gøre Baldersvej og Ydunsvej til et rart og trygt sted at bo.

Så tag lige en dyb indånding, før du griber telefonen eller skriver en mail MED STORE BOGSTAVER og tillægger bestyrelsen nogle negative motiver, som vi bestemt ikke har. Og lad os tale pænt til hinanden.

En af grundene til, at der opstår krydsende synspunkter, er, at vores regelsæt baserer sig på vedtægter og tinglyste servitutter, som er skrevet for 55 år siden. Samfundet har forandret sig meget i løbet af den tid.

Derfor er der hen over årene opstået en kløft mellem det, der står i vedtægter og servitutter, og den måde, som reglerne bliver fortolket, efterlevet og håndhævet.

Husene på Baldersvej og Ydunsvej blev oprindeligt opført med Boligselskabet Sct. Jørgen som bygherre, og visionen var muligvis, at det skulle have været lejeboliger, som fremstod helt ensartet både i forhold til bygninger og udenomsarealer. Det bærer vores vedtægter præg af, idet der er indsat nogle meget strikse og detaljerede paragraffer om hegn, skure, beplantning, flisebelægning, facadebehandling og så videre.

Som et ekstra trumfkort har vi §5 i vedtægterne, som giver bestyrelsen en voldsom stor magt, nemlig retten til at kræve, at ejerne skal rette ind til højre – og gør de ikke det, kan ejerlauget få håndværkere til at fælde træer, male stern i den korrekte farve eller vælte hegn og sende regningen til ejeren.

Sådan står der i hvert fald i vedtægterne – men tidligere sager med tilhørende advokatombudsninger har gjort det tydeligt, at reglerne ikke passer ind i et kvarter med ejerboliger. Advokatens vurdering var i sin tid, at man ville tabe en eventuel retssag med henvisning til, at Grundlovens princip om ejendomsret og boligens ukrænkelighed vejer tungere end ejerlaugets vedtægter. Der er altså – trods alt – grænser for, hvor meget naboerne må blande sig i, hvad husejere foretager sig inde på deres egen matrikel.

Der falder stadig bemærkninger af og til – især fra medlemmer, som har boet her meget længe – hvor man begræder, at husene ikke længere fremstår helt ensartet. Det fører for eksempel til klager over, at en stern er udført i mere moderne materialer end træ, eller at den er malet i en ”ulovlig” farvenuance.

Der har også været eksempler på klager over bygning af vindfang, udestuer og haveskure, mens der omvendt er nogle, som hævder at have bestyrelsens godkendelse af eksempelvis en udestue eller carport.

Uanset hvad der står i vores vedtægter, er det vigtigt at slå fast, at ejerlauget ikke er en myndighed, og vi har derfor ingen kompetence til hverken at godkende eller afvise byggesager. Den myndighed ligger alene hos kommunen. Derfor vil ejerlaugets "godkendelse" eller "dispensation" have omtrent samme juridiske gyldighed, som hvis man fik præsten til at kaste vievand på sin nye carport.

Vi står altså med et regelsæt, som trænger til en opgradering til "version 2.0", så der bliver harmoni mellem vedtægterne og den virkelighed, vi lever i. Den proces vil bestyrelsen tage hul på og arbejde med de kommende år – måske hen over et par år, inden vi forhåbentlig kan fremlægge forslag til nye vedtægter.

Bestyrelsen har et varmt ønske om at komme væk fra de oprindelige vedtægters rolle som ordenshåndhævere, der skal marchere op og ned ad stikvejene for at måle højden på hække og sammenligne sternbrædder med godkendte farvekort.

I stedet ønsker bestyrelsen, at ejerlauget får en langt mere positiv og understøttende rolle, hvor missionen overordnet set er at skabe godt naboskab og trivsel i ejerlauget.

Det kunne for eksempel handle om at tage ansvar for fælles opsparing til asfaltarbejde, skiltning og dræn af regnvand fra stikveje, så området som helhed fremstår pænt og vedligeholdt, og så den enkelte husejer ikke får en stor regning.

Som en husejer har påpeget i det forgangne år, kan det give udfordringer i forhold til de tinglyste servitutter, som fastslår, at det er husejere med facade ud mod privat vej, der skal betale for vejenes vedligehold – med andre ord: Husejeren, som bor i de lige numre på Baldersvej bor ud til en kommunal stamvej og mener derfor, at han bør fritages for at tage del i den udgift.

En langsigtet løsning kunne være etablering af en særskilt "vejfond", sådan at vi på sigt får to forskellige kontingentsatser, hvor kun ejere med facade ud til en privat stikvej bidrager til denne opsparing. Det vil formentlig betyde, at husejere i de lige numre på Baldersvej i givet fald skulle betale cirka 130-150 kroner mindre end resten af medlemmerne i halvårligt kontingent. Forhåbentlig ender det ikke med, at beboerne på stikvejene så skal opkræve vejsskat, hvis de får besøg af naboer, som ikke bidrager til vejfonden.

Måske burde vi som forening udvikle os i retning af en egentlig beboerforening – blandt andet for bedre at kunne inkludere det voksende antal naboer, som bor til leje i kvarteret? Så kunne vi eksempelvis være initiativtager og vært for sociale arrangementer med henblik på at forebygge ensomhed og styrke og pleje det gode naboskab. Altså ikke nødvendigvis arrangementer, som foreningen skal betale penge for, men aktiviteter, som vi kunne sætte i gang til fælles bedste.

Der venter nogle spændende debatter om fremtidens ejerlaug, som bestyrelsen glæder sig til at arbejde med de kommende år i en åben og inkluderende proces, hvor medlemmerne vil blive inddraget undervejs.

Ejerlaug Baldersvej/Ydunsvej

Regnskab for 2021

	<u>Indtægter 2021</u>		<u>Indtægter 2020</u>
Forårskontingent	kr. 51.400,00		kr. 52.800,00
Efterårskontingent	<u>kr. 62.300,00</u>		<u>kr. 50.400,00</u>
	kr. 113.700,00		kr. 103.200,00
	<u>Udgifter 2021</u>		<u>Udgifter 2020</u>
Bestyrelsesmøder	kr. 200,00		kr. 1.678,00
Generalforsamling	kr. 5.216,00		kr. 5.535,00
Forsikring	kr. 1.739,91		kr. 1.879,45
Kontorartikler	kr. 2.166,25		kr. 1.550,14
Advokat	kr. 22.500,00		
Gebyr/renter	kr. 1.432,51		kr. 408,16
Grønt område/Legeplads	kr. 53.895,67		kr. 64.635,84
Affald	kr. 16.401,25		kr. 16.281,88
Sct. Hans	kr. 1.017,80		kr. 000,00
Vejarbejde	<u>kr. 6.575,30</u>		<u>kr. 23.142,63</u>
Udgifter i alt	kr. 111.144,69		kr. 115.111,10
Indtægter 2021	kr. 113.700,00	Ind. 2020	kr. 103.200,00
Udgifter 2021	<u>kr. 111.144,69</u>	Udgift. 2020	<u>kr. 115.111,10</u>
Overskud 2021	kr. 2.555,31	Unders. 2020	kr. - 11.911,10
Beholdning 2020	<u>kr. 152.173,85</u>	Beh. 2020	<u>kr. 164.084,95</u>
Beholdning 2021	kr. 154.729,16	Beh. 2020	kr. 152.173,85

Status pr. 01.01.20

Bankbeholdning den 31.12.2021 kr. 154.729,16 Bankbeh. 2020 kr. 152.173,85

Ovenstående regnskab er revideret, og den likvide beholdning konstateret pr. 31.12.21

Holstebro, den 31. januar 2022

Revisor
Else Madsen



Kasserer
Hanne Munksgaard



Revisor
Jonna Andersen

