

Vigtig information fra ejerlauget

Holstebro, 23. marts 2023

Kære naboer og medlemmer af ejerlauget.

Efter næsten to års arbejde er den nye kloakservitut nu blevet tinglyst. Dermed er det nu endegyldigt fastslået, at det er Vestforsyning Spildevand A/S, som ejer kloakledningerne og har ansvaret for vedligeholdelse og udgifterne dertil. Det retter op på den oprindeligt tinglyste kloakservitut, som – fejlagtigt – angav, at vi havde privatejet fælleskloak.

Den nye påtegning kan læses i sin fulde længde i Tingbogen på dommerkontoret. Det vil formentlig også blive tinglyst digitalt snarest muligt – og ellers kan du bestille en udskrift, hvis det haster. På næste side i dette brev kan du læse de væsentligste oplysninger. Du finder samme oplysninger på ejerlaugets hjemmeside: www.baldersvej-ydunsvej.dk.

Desuden vedlægger vi her referat fra årets generalforsamling inklusive bilag: Formandens beretning, det reviderede regnskab samt budgetoverslag for fem år. Dette dokument er også på hjemmesiden.

Vi vedlægger også en oversigt over bestyrelsen, som den ser ud efter generalforsamlingen – lige til at hænge på opslagstavlen. Samme oplysninger findes på hjemmesiden under "Kontakt bestyrelsen".

Bemærk også, at der findes en uofficiel gruppe for ejerlauget på Facebook. Tonen er uformel, og alle kan skrive og kommentere opslag. **Både ejere og lejere er hjerteligt velkommen.** Det er en lukket gruppe, så man skal anmode om at blive optaget i gruppen, der hedder "Ejerlauget Baldersvej / Ydunsvej".

Ejerlauget forventer at udskifte det sidste bord/bænkesæt på fællesarealet (ved petanque-banen) i år. Ellers er der aktuelt ikke væsentlige sager på ejerlaugets bord.

Det har været en travl tid med tinglysning, overgang til Betalingsservice og så videre, så bestyrelsen håber og tror, at vi alle sammen kan se frem til et godt og roligt år – som altid i trygt selskab blandt gode naboer.

Venlig hilsen



Ejerlauget Baldersvej-Ydunsvej

v/ formand Thomas Maxe

Ydunsvej 38, 7500 Holstebro

Tlf. 41 57 21 57 – formand@baldersvej-ydunsvej.dk

NOTE: Dette er kopi af de væsentligste oplysninger i teksten i den nye kloakservitut. Se originalen i Tingbogen på dommerkontoret eller se dine egne ejendomsdata på www.boligejer.dk.

Nuværende punkt 3 i deklaration af 07.07.1965 om Dok om bebyggelse, benyttelse mv. ved Ydunsvej og Baldersvej, Holstebro ophæves i sin helhed og erstattes af nyt punkt 3 med følgende ordlyd:

3. Servitut om kloak.

Ejerne af forannævnte matr.nre. skal tåle, at Vestforsyning Spildevand A/S har ledninger og hovedbrønde på ejendommene og må lede spildevandet fra naboparcellerne over deres ejendomme.

Der gives Vestforsyning Spildevand A/S – eller hvem Vestforsyning Spildevand A/S måtte bemyndige hertil – adgang at foretage "drift og fornyelse mv." af ledningerne og hovedbrønde. Med "drift og fornyelse mv." forstås eftersyn, drift, oprensning, vedligeholdelse, reparation, fornyelse og nyanlæg. "Drift og fornyelse mv." omfatter også ret til at færdes til ledningerne og hovedbrønde fra offentlig vej med de nødvendige køretøjer. Indenfor et deklarationsareal på 1,0 m på begge sider af ledningens midte må der ikke opføres ny bebyggelse.

Med "bebyggelse" forstås fx bygninger inkl. udhæng fra tage, carporte, skure, overdækkede terrasser, træterrasser eller andre genstande, som kan forhindre at Vestforsyning Spildevand A/S kan udføre den nødvendige drift og fornyelse. Det tillades at der etableres afskærmning for affaldsspande indenfor deklarationsarealet så længe der ikke anvendes dybdegående forankring i form af spyd eller lignende. Får Vestforsyning Spildevand A/S brug for at grave ned til ledninger, hvor disse afskærmninger er etableret, skal grundejer selv forestå og afholde udgifterne til at fjerne og genetablere afskærmningen.

Deklarationsarealet er angivet med rød skravering på vedhæftede tinglysningsrids. De 2 hovedbrønde omfattet af deklarationen er også angivet på vedhæftede tinglysningsrids. Samtlige udgifter til sædvanlig vedligeholdelse samt fornyelse af ledninger og hovedbrønde iht. tinglysningsridset afholdes fortsat af Vestforsyning Spildevand A/S, idet Vestforsyning Spildevand A/S er ledningsejer.

De enkelte grundejere skal selv vedligeholde ledninger frem til skelbrøndene samt skelbrønde, da disse er de enkelte ejendommers ejendom.

Med denne påtegning er der stiftet en permanent, ubetinget tilstedeværelsesret for de omhandlede ledninger.

Gæsteprincippet gælder ikke for retten til at have ledninger anbragt på ejendommen. Fravigelsen af gæsteprincippet gælder både for nuværende og alle fremtidige ejere af matriklen. Fravigelse af gæsteprincippet indebærer, at såfremt Vestforsyning Spildevands A/Ss ledninger skal flyttes på foranledning af den til enhver tid værende ejer af ejendommen, afholder ejeren samtlige omkostninger forbundet hermed.

Flytning af ledningerne kræver altid forudgående samtykke fra Vestforsyning Spildevand A/S, og alle ledningsarbejder /arbejder på anlægget skal ske efter forsyningens anvisninger. Flytning af forsyningens ledninger må aldrig forringe forsyningens rettigheder i henhold til nærværende deklaration.

Påtaleret:

Desuden indsættes Vestforsyning Spildevand A/S også som påtaleberettiget i forening med de øvrige påtaleberettigede. Vestforsyning Spildevand A/S's påtaleret omfatter dog kun det nye punkt 3 og ikke andre dele af deklarationen.

Ejerlauget Baldersvej-Ydunsvej 2023



Thomas Maxe

Ydunsvej 38

Tlf. 41 57 21 57

email: formand@baldersvej-ydunsvej.dk

Formand for bestyrelsen (valgt i 2021)



Bjarne Plath

Ydunsvej 68

Tlf. 51 77 82 59

email: bjarne@baldersvej-ydunsvej.dk

Næstformand - ansvar for haveaffald + nøgler



Lene Hansen

Ydunsvej 2

Tlf. 22 36 55 96

email: lene@baldersvej-ydunsvej.dk

Sekretær



Henrik Fastergaard

Baldersvej 37

Tlf. 21 73 59 89

email: henrik@baldersvej-ydunsvej.dk

Kasserer



Karen Søndergaard

Ydunsvej 11

Tlf. 20 36 10 58

email: karen@baldersvej-ydunsvej.dk

Best.medlem. - ansvar for opsyn med fællesareal

Ejerlaugets hjemmeside: www.baldersvej-ydunsvej.dk

Vi har også en privat (lukket) gruppe på Facebook:

Søg efter "Ejerlauget Baldersvej / Ydunsvej"



Ejerlauget Baldersvej / Ydunsvej



17. marts, 2023

Referat fra generalforsamling, mandag den 6. marts, 2023.

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

42 deltagere var mødt op.

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

Formandens beretning samt kopi af revideret regnskab og budget er gengivet som bilag på de efterfølgende sider.

1) Valg af dirigent.

Peter Nissen.

2) Optælling af stemmeberettigede.

34 stemmeberettigede, inkl. fuldmagter.

3) Valg af stemmetællere.

Jytte og Bodil.

4) Formandens beretning.

Thomas Maxe fremlagde bestyrelsens årsberetning, som er indsat bagerst i referatet.

Efterfølgende blev der spurgt til, hvem der skal bestemme, hvornår asfalten på stikveje skal skiftes, når nu bestyrelsen jf. vedtægterne ikke må tage sig af forhold vedr. vejbelægning? Thomas Maxe svarede på bestyrelsens vegne: "Det ved jeg ikke."

5) Fremlæggelse af revideret regnskab og budget.

Regnskabet blev gennemgået af kassereren og efterfølgende godkendt.

Thomas Maxe præsenterede budget for de kommende fem år (se bilag) med bemærkning om, at der er indregnet en forventet mindre prisregulering hen over årene ("inflation"). Det ser ud til, at der ser ud til lige netop at være penge nok til, at man vil kunne udskifte vejriste hen over de kommende år.

Generalforsamlingen udtrykte sin skuffelse over, at regnskab, budget og bestyrelsens indstilling til kontingentets størrelse ikke var meddelt på forhånd, f.eks. sammen med

indkaldelsen. Thomas Maxe medgav, at det var en klar fejl, som primært skyldtes, at arbejdet med budgettet foregik indtil kort før generalforsamlingen.

Forhåndsorientering om regnskab, budget mv. er ikke et krav jf. vedtægterne, men det havde været det rigtige at gøre, medgiver bestyrelsen, som lover bod og bedring til næste år.

6) Kontingent.

Bestyrelsen indstiller, at kontingentet hæves med 100 kr. pr. halvår, startende fra november 2023. Det vil sige, at kontingentet fra og med 2. halvår 2023 vil være på 800 kr. pr. halvår.

Bestyrelsen begrundet indstillingen med stor usikkerhed omkring planer for asfaltarbejde og deraf følgende udgifter til evt. udskiftning af vejriste. Hvis alle riste skal skiftes, vil det – næsten – tømme fælleskassen. Derfor vil man af forsigtighedsprincip gerne ”spæde lidt op” – og bestyrelsen lover samtidig en tæt budgetopfølgning og bebuder, at man gerne vil sænke kontingentet igen, hvis likviditeten viser sig at være tilstrækkelig.

Et medlem påpegede, at det var ”som at blive taget med bukserne nede”, at bestyrelsen ikke på forhånd havde meddelt, at man agtede at hæve kontingentet. Det medgav formanden, at han har ret i og lovede, at indstillingen fremover vil fremgå af dagsordenen.

Forslaget kom til afstemning – 24 stemte for, og 5 imod.

7) Indkomne forslag.

Sammen med indkaldelsen var meddelt et forslag til afstemning om, hvor vidt ejerlauget skulle påtage sig ansvaret for opkrævning af udgifter til snerydning og derefter afregne kollektivt med entreprenøren – som til gengæld havde tilbudt en klækkelig rabat for ulejligheden.

Forslaget blev mødt med kritik, fordi nogle medlemmer frygter, at andre vil løbe fra regningen, hvor efter ejerlauget hænger på udgiften.

Thomas Maxe noterede sig kritikken og erklærede, at bestyrelsen på den baggrund ville trække sit tilbud om at bruge tid på ordningen, når den ikke er ønsket af et bredt flertal. Derefter opfordrede han forsamlingen til at stemme nej til forslaget. Opfordringen blev fulgt, og der var massivt flertal for at forkaste forslaget. Ingen stemte for, mens et par stykker forholdt sig neutralt.

8) Valg af formand.

Thomas Maxe, Ydunsvej 38, blev genvalgt for en to-årig periode. Der var ingen modkandidat.

9) Valg af bestyrelsesmedlemmer (alle valgt uden modkandidater).

Bjarne Plath, Ydunsvej 68, blev genvalgt.

Valgperioden for Heine Madsen, Ydunsvej 29, udløb. Han ønskede ikke genvalg og bliver i stedet afløst af Lene Hansen, Ydunsvej 2, som blev valgt for en to-årig periode.

Karen Søndergaard var tidligere 1. suppleant, men er nu indtrådt i bestyrelsen. Derfor blev

9) Valg af suppleanter.

Nikolaj Brink, Ydunsvej 44, valgt som 1. suppleant for en 1-årig periode.

Eva Nissen, Baldersvej 35, blev genvalgt som 2. suppleant (for en alm. 2-årig periode).

10) Valg af revisorer.

Valgperioden for Jonna Andersen, Ydunsvej 66, var udløbet. Hun ønskede ikke genvalg.

I stedet havde revisorsuppleant Mads Vestergaard, Ydunsvej 52, givet tilsagn om, at han gerne vil lade sig "forfremme" til ny revisor. Han blev valgt uden modkandidat.

11) Valg af revisorsuppleant.

Niels-Jørgen Lillelund Sørensen, Ydunsvej 42, blev valgt.

12 Eventuelt.

Heine Madsen tog ordet og forsikrede, at han ikke havde forladt bestyrelsen, fordi han var træt af samarbejdet – tvært imod. Men han vil gerne bruge sin tid på at arbejde med aktiviteter til fælles glæde, dels praktisk arbejde på fællesarealet, dels hjælpe med at organisere sociale aktiviteter.

Han påpegede, at det også handler om at vænne medlemmerne til, at det ikke altid behøver at være bestyrelsens medlemmer, som selv skal udføre alle opgaver så som at tømme skraldespande, male og reparere inventar. Og han håber, at flere vil byde ind og hjælpe både med praktisk arbejde og med at skabe trivsel og godt naboskab. Initiativet blev mødt med meget stort bifald.

Niels Sørensen konstaterede, at et stigende antal ejendomme bliver benyttet til udlejning. Derfor burde man overveje, om ikke lejere kunne inviteres med til generalforsamlingen?

Thomas Maxe svarede, at det havde været overvejet, men at man havde vurderet, at det ikke kunne lade sig gøre, fordi der er udgifter til bl.a. forplejning forbundet med afvikling af generalforsamlingen, og bestyrelsens indtryk har været, at der ikke var opbakning til, at medlemmerne ville betale for ikke-medlemmer.

Niels replicerede, at lejere jo også inviteres med til Sankt Hans, om end udgiften er noget mindre. Thomas Maxe tog forslaget til efterretning.

Et medlem efterspurgte muligheden for at organisere en fælles affaldsordning, som man kender fra boligselskaberne – altså opstilling af store containere på fællesarealet, så man slipper for at have så mange skraldespande stående i carporten derhjemme. Forventningen er desuden, at det måtte kunne gøres bedre og vil samtidig spare vores dyrebare asfalt for slid fra de tunge skraldebiler.

Thomas Maxe indvendte, at generalforsamlingen – endnu engang – har vist, at vi ikke engang kan blive enige om en kollektiv ordning for snerydning, og at der ikke synes at være belæg i vedtægterne for, at vi lovligt kan forestå kollektiv afregning til affaldsselskabet. Derfor bliver det ikke noget, som bestyrelsen kommer til at arbejde videre med.

Referent/kasserer: Henrik Fastergaard

Henrik Fastergaard

Thomas Maxe
Formand: Thomas Maxe

Bjorne Pløck

Heine Madsen

N. Sørensen

Årsberetning for Ejerlauget Baldersvej-Ydunsvej 2022

(Generalforsamling 6. marts 2023 – "Det talte ord gælder" ...)

TINGLYSNING – ENDELIG OVERSTÅET..?

Årets beretning har været næsten som at skrive talen i filmen "Festen": Skal vi vælge den gule eller den grønne tale?

Lige til det sidste havde bestyrelsen håbet at kunne fortælle, at NU er tinglysning af den nye kloakservitut på plads, men i skrivende stund ser det ud til, at vi må vente lidt endnu...

Den meget gode nyhed er, at landinspektøren nu har fået indsamlet alle fuldmagter og har afleveret dem til dommerkontoret. Så nu tror og håber vi på, at det skulle falde på plads.

Det har været en langstrakt proces, som begyndte med forhandlingen om at få Vestforsyning til at anerkende ejerskabet af kloakledningerne. Derefter forhandling om formulering af teksten til den nye kloakservitut – hvor vi bl.a. har sikret os den fortsatte ret til at opføre et hegn til vores skraldespande foran huset – og endelig skulle det hele så tinglyses.

To forhold har forsinket og kompliceret processen med tinglysning: Dels bor nogle af medlemmerne i "uskiftet bo", fordi de har mistet en ægtefælle og medejer af huset. Det har krævet behandling i skifteretten. Dels har der været en række hushandler i årets løb – og hver gang et hus har skiftet ejer, er landinspektøren tilsyneladende blevet "slået hjem" lige som i Ludo, hvor han hver gang skulle vente på tinglysning af ejerskiftet og derefter indhente fuldmagt fra den nye ejer.

Men NU... nu håber vi, at det lykkes. 7-9-13...!

FORSKØNNELSE AF FÆLLESAREALET

Blandt andet for at styrke naboskabet, så vi inkluderer både ejere og lejere, har bestyrelsen de senere år prioriteret forskønnelse og aktiviteter på fællesarealet. Vedligeholdelsen af området er vores største udgiftspost, så vi vil gerne have mere glæde af det.

I det forgange år fik vi indviet vores nye bede med vilde blomster. Det har været et populært tiltag, og der vil blive sået nye blomster igen i år. Det gav nogle udgifter til etablering, og de kommende år har vi budgetteret med cirka 5000 kroner om året til hhv. såning af nye blomster og efterfølgende høst og oprydning, når sommeren er forbi.

Legeredskaberne er blevet renoveret – og tak til Heine, som havde fyldt traileren med tømmer og stillet carporten til rådighed som "tømrerværksted".

Vi fik også udskiftet nogle af de gamle bord/bænkesæt. Her har vi valgt at købe lidt dyrere modeller, som til gengæld er udført i vedligeholdelsesfri materialer: Stellet er i kraftigt, rustfrit metal, og "træet" er i virkeligheden kunststof, så det holder i mange år, og vi slipper for at male.

Der er i år budgetteret med udskiftning af det sidste bord/bænkesæt, som står ved petanquebanen.

Bord/bænkesættene har været flittigt brugt i sommerhalvåret. Et par gange har bestyrelsen været forbi for at tale med besøgende, ”udefrakommende” unge, som havde slået sig ned for at hygge med alkohol og høj musik. De unge har tilsyneladende fejlagtigt troet, at de sad i en offentlig park, men en venlig dialog har forebygget konflikter, og de fleste gange har de unge også ryddet sådan nogenlunde op efter sig selv.

Vi skal huske, at vi også har været unge engang, og det er i grunden positivt at konstatere, at de unge også kan mærke, at det er både rart og trygt at være her i kvarteret.

Vi andre ”halvgamle” kan nu også hygge os! Der blev sunget igennem for fuld hals til et meget velbesøgt Sankt Hans-arrangement, og der har været en meget flot opbakning til de øvrige sociale aktiviteter på fællesarealet. Bestyrelsen var lidt spændt på, hvor mange der ville følge opfordringen til at tage en termokande og en bid brød med, da vi inviterede til ”uformel hyggesammenkomst”, men der var fyldt op på bænke, og vi havde et par dejlige formiddage, hvor snakken gik lystigt.

Fælles for de uformelle sammenkomster, petanque-spil og gymnastikhold, som har været afviklet hen over sommeren, er, at det ikke har kostet fælleskassen penge. Det betyder også, at det ikke har krævet ”godkendelse” – så det er faktisk ret let, hvis man gerne vil have flere aktiviteter på fællesarealet: Kom med en god idé, inviter naboejerne og del evt. udgifter selv. Så er der faktisk næsten ingen begrænsninger for, hvad der kan lade sig gøre.

Så hvis nogen vil arrangere en sommerfest, som flere har efterlyst, hvor lyden af Kandis eller Creedence Clearwater Revival kan overdøve de unges musik, så kunne det måske også være en mulighed?

Vi har fortsat et meget velfungerende og tilfredsstillende samarbejde med HedeDanmark om vedligeholdelse af græsplæne, træer og planter på fællesarealet. I årets løb har vi (uopfordret) modtaget et konkurrerende tilbud fra en anlægsgartner, men ud fra en samlet vurdering har vi altså valgt at fortsætte samarbejdet med HedeDanmark.

I årets løb har vi overvejet, om fællesarealet kunne blive endnu mere attraktivt, hvis vi plantede noget spiseligt – f.eks. bærbuske, frugttræer eller måske bare et rabarberbed eller to? Det viste sig dog, at det ville blive relativt dyrt, hvis HedeDanmark skulle hjælpe os med det, så hvis nogen har lyst til at arbejde videre med den idé – og især, hvis nogen har tid og lyst til selv at lægge kræfter i at udføre arbejdet med udplantning og pleje af de nye planter, så det kan gøres billigt, vil bestyrelsen meget gerne bakke op om projektet. Lad os i første omgang se på et budget til indkøb af planter, muldjord, gødning osv.

BLIP BÅT – EJERLAUGET ER BLEVET DIGITALT

I 2022 blev ejerlauget oprettet som kunde hos Betalingsservice. Det var noget langhåret at få os oprettet i alle de digitale systemer og at få underskrifter i banken på plads. Men det ser ud til at køre, og det har gjort bogholderiet betydeligt nemmere at overskue.

Digitalisering betyder, at ejerlauget nu har et cvr-nummer og altså er oprettet i virksomhedsregistret. Vi er dog ikke momsregistreret, og vi er f.eks. heller ikke forpligtet til at følge kommende regler for virksomheder, som skal bogføre digitalt. Så i praksis har det ikke den store betydning.

Det koster i runde tal 12 kroner pr. husstand for udsendelse af girokort til opkrævning af kontingent. Det er lidt billigere, når først husstanden har tilmeldt sig automatisk betaling – ganske enkelt fordi man sparer udskrift, kuvert og porto. Den automatiske betaling gør også, at kassereren slipper for at skulle sende rykkere, så bestyrelsen kan varmt anbefale, at alle tilmelder sig automatisk betaling. Har man brug for teknisk bistand til at tilmelde sig, så kontakt banken (eller få en venlig nabo til at hjælpe).

Vi har stadig lidt udfordringer med skiftet fra NemID til MitID. Det er desværre ikke helt så enkelt for ejerlauget, fordi vi har status som ”erhvervsbrugere”. Men mon ikke det lykkes også?

VEDTÆGTERNE FIK SERVICEEFTERSYN

Som nævnt på sidste års generalforsamling kunne bestyrelsen godt ønske, at vedtægterne blev revideret og gjort lidt mere tidssvarende. Der er også behov for at luge ud i regler, som formentlig er på kant med lovgivningen – f.eks. har vedtægterne meget detaljerede krav til beplantning, som sandsynligvis vil blive overtruffet af Grundlovens princip om ejendomsrettens ukrænkelighed.

Samtidig har vi de senere år haft tilbagevendende diskussioner om fortolkning af vedtægter og servitutter i forhold til ansvaret for udgifter til vedligeholdelse af veje, vejriste, skilte mv.

Derfor har bestyrelsen i det forgangne år konsulteret den samme advokat, som har bistået os i sagen om tinglysning. Efter denne ekspertvurdering har vi draget to væsentlige konklusioner:

- 1) Det kan simpelthen ikke betale sig at foretage en mere gennemgribende revision af vores vedtægter. Ejerlaugets vedtægter er i sin tid blevet tinglyst og er formuleret på en måde, så ændringer vil kræve helt ny tinglysning.

I princippet burde man nok skrive få tinglyst et helt nyt sæt ”rammevedtægter”, hvor man f.eks. formulerede det sådan, at de ”gældende regler vedtaget af generalforsamlingen” vil være tilgængelige på hjemmesiden og til udlevering i kopi fra den siddende formand.

Men... erfaringen fra vores kloaksag er, at det er et kæmpearbejde (!), og det vil formentlig også blive dyrt, hvis vi skal til at afvikle ekstraordinær generalforsamling og indsamle nye fuldmagter til tinglysning af nye vedtægter.

Det er simpelthen for stor og for besværlig en opgave for den siddende bestyrelse, som heller ikke har lyst til at bruge penge på opgaven. Vi har til gengæld aktivt fravalgt at håndhæve de mere ”pernittengryn”-agtige regler i vedtægterne, så bare rolig: Vi kommer ikke rundt med målebånd og forlanger jeres planter og træer beskåret!

- 2) Den anden konklusion efter advokatens gennemgang af vores vedtægter er, at bestyrelsen ikke har tolket reglerne om vejenes vedligeholdelse helt rigtigt. Her skal man holde tungen lige i munden:

I de tinglyste servitutter står der om private veje følgende:

”Holstebro kommune foretager vedligeholdelsen af de private boligveje i henhold til Holstebro kommunes vedtægter af 1934. Udgifterne til hver enkelt vejs vedligeholdelse fordeles med lige store parter på de ejendomme, der har facade til pågældende vej.

Renholdelse af stikveje påhviler parcelejeren, således at den enkelte ejer er pligtig at renholde vejen ud for sin grund i dennes facadelængde. Den fælles adgangsvej renholdes på ejerlaugets foranstaltning.” (citater slut)

Advokatens fortolkning af servituten er, at dette alene gælder **vejbelægningen**. Det vil sige, at asfaltarbejde, herunder reparation af asfalten, ikke må betales af fælleskassen. Det er en udgift, som skal deles mellem de ejendomme, som har facade ud til en stikvej.

Stamvejene er nemlig kommunale veje, og dermed skal de lige husnumre på Baldersvej (som har facade ud til en kommunal ejendoms stamvej) **ikke** betale for asfaltarbejde på stikvejene.

Til gengæld, lyder det fra advokaten, så har ejerlaugets generalforsamling lov til at beslutte, at alle andre udgifter – som IKKE er specifikt nævnt i tinglyste servitutter – kan være et fælles anliggende. Det fremgår af vedtægternes §23, som lyder:

”Andre end de i den tinglyste deklaration og nærværende vedtægter nævnte anliggender kan ikke uden generalforsamlingens beslutning gøres til fællesanliggender.” (citater slut)

Heraf kan man nemlig drage en modsætningsslutning, som lyder, at ”alle andre anliggender end de i den tinglyste deklaration kan med generalforsamlingens beslutning gøres til fællesanliggender”.

Det betyder f.eks., at ejerlaugets investering i nye vejskilte med husnumre til stikvejene har været fuldt lovligt, vurderer advokaten, netop fordi udgiften blev godkendt af generalforsamlingen, og fordi skiltene ikke er en del af ”vejbelægningen”.

Det betyder også, siger advokaten, at eventuelle udgifter til udskiftning af vejriste og dræn på stikveje, kan gøres til et ”fællesanliggende”, så længe det sker med generalforsamlingens velsignelse. Sagt helt enkelt: Vi kan lovligt bruge penge på alt andet end asfalt!

Advokatens ekspertvurdering kan forhåbentlig lægge låg på den diskussion, som har kørt i årevis. Bestyrelsen har valgt at følge hans vurdering, og at sagen dermed – forhåbentlig - er slut.

Dels vil det være ærgerligt at skulle bruge endnu flere penge på advokatbistand, men især håber vi på medlemmernes forståelse for, at det er til fælles bedste, at vi har fællesarealer og faciliteter, som er godt vedligeholdt, så det fortsat er attraktivt at bo her. Og forståelse for, at det er mest praktisk – og mest rimeligt – at kontingentbetalingen så vidt muligt dækker udgifterne til disse fællesanliggender, så man ikke

bare kan sælge sit hus, skride fra regningen og så ellers lade den stakkels nye ejer stå med hele regningen for 30 års slid på de private faciliteter.

Den nuværende asfaltbelægning kan i år fejre sin 26 års fødselsdag. Man regner normalt med cirka 30 års levetid på småt befærdede veje som vores stikveje, så "ejere med facade mod en stikvej" bør forvente en udgift til asfalt inden for en overskuelig årrække.

Ved fremskrivning af den oprindelige pris har bestyrelsen anslået, at udgiften kan løbe op i 8-10.000 kr. pr. ejendom. Men da det nu står klart, at dette ikke er et "fællesanliggende", som ejerlauget skal tage sig af, så ved vi faktisk ikke rigtigt, hvordan vi skal rent praktisk håndtere det?

Der findes ikke noget vejlaug, og derfor er der heller ikke nogen fælles opsparing, som kan hjælpe med at dele udgiften. Asfalten skal naturligvis ikke skiftes, før det er absolut nødvendigt, så i første omgang skal der fra bestyrelsen blot lyde en venlig opfordring: Læg lidt fra i budgettet og forvent en ekstraudgift på ca. 10.000 kr. til asfalt inden for de kommende fem-ti år.

Bestyrelsen har til gengæld lov til at kigge nærmere på de cirka 80 vejriste/brønde, som er på de private fællesvej ("stikvejene"). I forbindelse med vejarbejdet for 26 år siden, blev der nedgravet faskiner, som optager regnvand og smeltet sne/is – altså "overfladevand" – fra stikvejene. Disse faskiner har i princippet en "uendelig levetid", men selve brønden og metalristen ovenpå holder ikke evigt.

I året, der gik, har bestyrelsen foranlediget udskiftning af en vejrist ud for Baldersvej 1. Her var risten så gennemtæret, at den udgjorde en fare for forbipasserende. Rent praktisk er toppen af brønden og selve metalristen blev udskiftet. Det har kostet 3.125 kr. inkl. moms for én brønd/rist - betalt af fælleskassen.

Det vil være relevant at udskifte de øvrige riste samtidig med, at der bliver lagt ny asfalt. Dels er det langt billigere at få skiftet mange på én gang ("mænderabat"), dels vil det give et bedre og pænere resultat, når brønde og riste skiftes, hvor efter der lægges en pæn, ny asfalt for at tætnes omkring dem.

Bestyrelsens vurdering er, at vi godt vil kunne rumme denne udgift inden for det budget, som bliver fremlagt til generalforsamlingens godkendelse. Og dermed skal husejere med facade ud til en stikvej altså alene kalkulere med ekstraudgifter til selve asfaltbelægningen, mens kontingentet dækker resten.

UDSKIFTNING I BESTYRELSEN

Hanne Munksgaard valgte i efteråret at trække sig fra bestyrelsen. Det betød, at førstesuppleant Karen Søndergaard indtrådte i bestyrelsen i stedet.

Vi vil gerne sige tak til Hanne for mange års frivilligt arbejde for ejerlauget og samtidig byde velkommen til Karen.

NY BORGERFORENING

Til orientering er der stiftet en ny borgerforening for Nørrelands Sogn. Det er beboere i Trekanten, som med støtte fra ansatte i Trivselshuset har taget initiativ til den nye forening. Der er to forskellige boligselskaber i Trekanten, så beboerne har savnet et fælles talerør, og samtidig har man et brændende ønske om at bekæmpe den stigmatisering, som de føler sig udsat for.

Ejerlaugets bestyrelse har kontaktet den nye borgerforening og har udtrykt vores skuffelse over, at man ikke har kontaktet grundejerforeningerne i sognet, inden man går til pressen for at erklære, at vi nu er repræsenteret af en ny borgerforening. Det er ærligt talt, som om at man i Trekanten og Trivselshuset slet ikke havde tænkt på, at vi andre altså også bor her i sognet.

Formanden er inviteret til møde i Trivselshuset, hvor man håber på et tættere naboskab på tværs af Thorsvej. Fra ejerlaugets bestyrelse byder vi den nye borgerforening velkommen, men har for en god ordens skyld understreget, at borgerforeningens erklærede mål om at blive "talerør over for kommunen" ikke må gribe ind i ejerlaugets formelle ret til at blive hørt i spørgsmål vedr. politisk behandling af eksempelvis lokalplaner og spildevandsplaner.

Et udkast til Borgerforeningens vedtægter blev vedtaget på den stiftende generalforsamling 19. januar. Allerede ved det første bestyrelsesmøde 30. januar var der to medlemmer, som trak sig fra bestyrelsen, som nu består af syv personer – alle er lejere, som bor i Trekanten.

De ikke-helt-færdigskrevne vedtægter kan læses på hjemmesiden www.trekantenholstebro.dk. Hold evt. øje med Trivselshusets Facebookside, som synes at være den primære informationskanal for den nye borgerforening.

Det forlyder, at der afvikles ordinær generalforsamling i borgerforeningen i Trivselshuset, Asagården 55, 7500 Holstebro, 30. marts kl. 19-21. Alle borgere i Nørrelands Sogn er velkommen.

Årsregnskab 2022 — Ejerlauget Baldersvej/Ydunsvej

Indtægter		
	2022	2021
Forårskontingent. 87 x 700	60.900,00	51.400,00
Efterårskontingent. 87 x 700	60.900,00	62.300,00
Andre Indt.(kontingent 2021)	700,00	
Indtægter i alt	122.500,00	113.700,00

Udgifter		
	2022	2021
Bestyrelsesmøder	300,00	200,00
Generalforsamling	7.154,00	5.216,00
Forsikring	2.129,01	1.739,91
Kontorartikler og diverse.	4.435,00	2.166,25
Gebyr	4.172,90	1.432,51
Advokat	30.125,00	22.500,00
Grønt område / legeplads	88.240,47	53.895,67
Affald	19.625,81	16.401,25
Sct. Hans	756,15	1.017,80
Vejarbejde	3.125,00	6.575,30
Udgifter i alt	160.063,34	111.144,69

Renter		
Renteudgifter	776,83	
Renter i alt	776,83	

Årets resultat	-38.340,17	2.555,31
-----------------------	-------------------	-----------------

Balance

Aktiver

Kontantbeholdning	0,00
Indestående i bank	115.564,04
Tilgodehavende	824,95
Aktiver i alt	116.388,99

Bankbeholdning 31/12 2021 kr. 154.729,16

Passiver

Egenkapital primo	154.729,16
Årets resultat	-38.340,17
Egenkapital ultimo	116.388,99
Skyldige omkostninger	0,00
Passiver i alt	116.388,99

Ovenstående regnskab er revideret, og den likvide beholdning er konstateret pr. 31.12.2022

Kasserer

Henrik Fastergaard

Revisor

Jonna Andersen

Revisor

Else Madsen

Henrik Fastergaard
Bjergmølle Plads

J. Andersen
Else Madsen

Else Madsen

Hans Møller
H. Fastergaard

Budget for ejerlauget Baldersvej-Ydunsvej 2023

	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	G.snit 2023-2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter						
Halvårlig sats:	700	800	800		800	800
Forårskontingent	60.900	69.600	69.600	66.700	69.600	69.600
Efterårskontingent	69.600	69.600	69.600	69.600	69.600	69.600
Indtægter i alt	130.500	139.200	139.200	136.300	139.200	139.200
Udgifter						
Bestyrelsesmøder	700	700	700	700	800	800
Generalforsamling	7.100	7.242	7.387	7.243	7.535	7.685
Buket til nye naboer	800	800	800	800	800	800
Forsikring	2.200	2.400	2.600	2.400	2.800	3.000
Kontorartikler	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Gebyr/renter	2.500	2.500	2.500	2.500	1.500	1.500
Betalingservice	2.500	2.500	2.500	2.500	3.500	3.500
Advokat	0	0	0	0	0	0
Grønt område/legeplads						
- basispleje af fællesareal	51.250	52.275	53.321	52.282	54.387	55.475
- ekstra opg. HedeDK	0	15.000	0	5.000	15.000	0
- indkøb af nyt inventar	14.600	0	0	4.867	0	0
- rep. + vedligehold	1.000	1.000	1.000	1.000	1.500	1.500
- blomstereng	4.000	4.000	4.000	4.000	4.500	4.500
Fællesareal, i alt	70.850	72.275	58.321	67.149	75.387	61.475
Affald	17.000	17.340	17.687	17.342	18.041	18.401
Skt. Hans	800	800	800	800	800	800
Vejarbejde (rist/brønd)	12.500	12.500	12.500	12.500	12.500	150.000
Nye fliser, fællesareal	0	0	0	0	0	0
Udgifter i alt	119.950	122.057	108.794	116.934	126.662	250.961
Årets resultat	10.550	17.143	30.406	19.366	12.538	-111.761
Saldo pr. 1/1	115.564	117.414	134.557		164.963	177.501
Saldo pr. 31/12	126.114	134.557	164.963		177.501	65.740

NOTE: På generalforsamling blev påtalt fejl i tal for 2026-27.

Fejlene er rettet i udskriften her, men påvirker ikke bundlinjen i væsentlig grad.