



Ejerlauget Baldersvej / Ydunsvej



Forår/sommer på fællesarealet 2025

Onsdag den 7. maj kl. 14.00

begynder petanque-sæsonen. Hver onsdag kl. 14.

Alle kan være med – både begyndere og øvede.

Tilskuere og heppekor er også velkommen!

Lørdag 10. maj kl. 10.00

mødes vi til uformel kaffe & hygge.

Medbring selv mad/drikke og benyt muligheden
for en hyggelig og uformel snak med dine naboer.

Mandag 23. juni kl. 19.30

fejrer vi Sankt Hans med bål & pølser

Fælles for alle arrangementer er, at det er gratis at deltage
– både ejere og lejere er hjerteligt velkommen.

Har du gode idéer til flere arrangementer – fælles grillaften,
vandballon-kamp, et spil bridge eller noget helt tredje?
Så kom evt. med din idé i den lukkede Facebook-gruppe:

”Ejerlauget Baldersvej / Ydunsvej”



Ejerlauget Baldersvej / Ydunsvej



Referat af Generalforsamling

Mandag den 10. marts 2025 kl. 19.00

Valgmenighedens hus, Skolegade 32, Holstebro

Dagsorden ifølge vedtægterne:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Optælling af stemmeberettigede
- 3) Valg af stemmetællere
- 4) Formandens beretning
- 5) Fremlæggelse af revideret regnskab og budgetforslag
- 6) Kontingent
- 7) Indkomne forslag, jvf. § 9
- 8) Valg af formand. Thomas Maxe er villig til genvalg.
- 9) Valg af bestyrelsesmedlemmer:
Bjarne Plath, Ydunsvej 68 – er villig til genvalg
Lene Hansen, Ydunsvej 2 – er villig til genvalg
- 10) Valg af suppleanter:
2. suppleant Eva Nissen, Baldersvej 35 – er villig til genvalg
- 11) Valg af revisorer:
Mads Vestergaard, Ydunsvej 52 – er villig til genvalg
Der skal derudover vælges en ny revisorsuppleant
- 12) Eventuelt

Pkt. 1	Valg af dirigent
Sagsfremstilling	Thomas bød velkommen. Foreslog Heine Madsen som dirigent.
Bemærkninger	
Beslutning	Heine blev valgt. Konstaterede, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet.

Pkt. 2	Optælling af stemmeberettigede
Sagsfremstilling	
Bemærkninger	31 stemmeberettigede.
Beslutning	

Pkt. 3	Valg af stemmetællere
Sagsfremstilling	
Bemærkninger	
Beslutning	Eva Nissen (B35), Torben Møller (B45).

Pkt. 4	Formandens beretning
Sagsfremstilling	<i>(Fremlagt af formanden på generalforsamling 10. marts 2025 – det talte ord gælder)</i> Når man åbner for sit tv eller læser avisen i disse tider, kunne man få indtryk af, at vi er "kringsatt af fiender", som Nordahl Grieg skrev i sit digt i 1936 som reaktion på den spirende fascisme i Europa. Allerede sidste år blev tidernes alvor ridset op, da myndighederne rådede danskerne til at etablere et nødforråd, så vi kan klare os selv i op til tre døgn i tilfælde af krise. Vi supplerede med en beredskabsplan for ejerlauget. Vi har ikke brugt mange timer på beredskabsplanen – og det skal I heller ikke. Der er ikke grund til at frygte, at russerne kommer i nær fremtid. Men nu har vi en plan for, hvordan vi kan organisere nabohjælpen, så myndighederne i evt. krisesituationer kan bruge kræfterne på at hjælpe andre steder i byen. Vores beredskabsplan vakte interesse hos Danmarks Radio, som bragte et indslag i DR P4 Midt & Vest. Og sandelig om ikke, vores kvarter kom i både avisen og radioen endnu engang. Det var i anledning af, at Holstebro Museum var på besøg for at kortlægge en gammel pansergrav, der blev etableret af tyskerne under 2. Verdenskrig i håb om at holde Montgomery fra døren. Ikke mere snak om krig, for "vi vil fred her til lands" – som vi sang ved Sankt Hans-bålet på fællesarealet. Det blev en stor succes med cirka 60 deltagere. Også petanque-spillet er blomstret, og vi har oplevet stor opbakning til de uformelle kaffe-sammenkomster i den lune årstid. Vi glæder os til, at vejret igen bliver godt – og husk, at alle må bruge arealerne, både petanquebanen og borde/bænkesættene. Man kan jo evt. lægge et opslag i vores Facebook-gruppe, hvis man savner selskab til hygge ved grillen, et slag kort rundt om

bordet eller bare en kop kaffe.

Apropos borde og bænke, så fik vi indkøbt det sidste sæt, så inventaret nu er skiftet til vedligeholdelsesfri materialer. Samtidig fik vi udbedret vippen på legepladsen – endda to gange, fordi det første forsøg ikke holdt. Det er også fixet nu - og testet meget grundigt!

De vilde blomsterbede sprang også ud – til sidst. Udbyttet blev desværre lidt pauvert i forhold til, hvad vi havde håbet og forventet. Derfor pønser bestyrelsen på, at vi i år skal alliere os med en anlægsgartner.

Havearbejde medfører haveaffald, og vi prøvede noget nyt: Vi låste op og satte en plade for låsen, så rummet nu er permanent oplåst. Det har vist sig at være helt uproblematisk.

Der er dog nogen, som har efterladt plastiksække i affaldsrummet. Vi formoder, at det skyldes ukendskab til reglerne, så husk: Der må IKKE efterlades plast - kun helt rent haveaffald.

Sommeren var ikke den bedste vejrmæssigt. Det var nærmest efterårsvejr meget af tiden, og den vejrtype fortsatte faktisk helt ind i vinteren. Det har til gengæld betydet mindre behov for snerydning.

Heldigvis, for lige omkring årsskiftet meddelte KK Service, at de ikke længere vil tilbyde snerydning af hele veje. Det foregik i et brev i en skarp tone, som afspejler entreprenørens frustration over, at ejerlauget ikke "bare lige" kan tage sig af en kollektiv ordning for snerydning.

Det ville vi sådan set gerne, men vi **må ikke** pga. servitutter og vedtægters udformning.

Andre grundejerforeninger kræver typisk højere kontingent, fordi en del af pengene her går til et vejlaug, som dels varetager snerydning på veje og stier, dels sparer kollektivt op til vedligeholdelse af vejene.

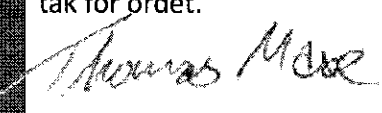
Vi bliver næppe enige om på frivillig basis at etablere et vejlaug, men Holstebro Kommune kan muligvis tvinge os til det – for eksempel når vi snart skal til at tænke på udskiftning af den 28 år gamle asfalt på stikvejene. Til den tid venter der en opkrævning til hver enkelt ejendom på stikvejene, forsigtigt anslået på ca. 8-10.000 kr. pr. ejendom - netop fordi vi ikke har nogen opsparing til formålet.

Servitutter og vedtægter lyder ikke spændende. Det er det faktisk heller ikke for os i bestyrelsen. Men det er ikke desto mindre vigtigt. For hvem er det egentlig, der i sidste ende bestemmer?

En del af det fik vi fastslået sidste år, hvor bestyrelsen bad Holstebro Kommunes tekniske forvaltning om at træffe afgørelse om, hvem der har "påtaleretten" for de forhold, som er nævnt i servitutter og vedtægter. Svaret er, at kompetencen til at træffe afgørelser ligger hos kommunen. Så der kan man altså henvende sig, hvis man f.eks. vil vide, om man må male facaden i en ny farve.

Tilsvarende har vi haft en spøjssag om et træ, som generede en nabo på Heimdalsvej. Det medførte en principiel debat om, hvem der ejer træer og buske og hvem der har pligt til at vedligeholde hvad. Vi vil arbejde videre på dette emne i bestyrelsen i år og forventer at udgive en skriftlig vejledning, der opridser vigtige regler for husejere i vores kvarter – påhæftet bestyrelsens fortolkning af servitutter og vedtægter, så man som husejer ved, hvad man skal forholde sig til. Kedeligt? Ja. Vigtigt: Også ja!

Ellers bliver et af de tunge emner i år: Skat. Grundværdien af fællesarealet skal fremover vurderes og beskattes med grundskyld. Vi ved desværre ikke endnu, hvor meget det drejer sig om – men der kommer en regning på et

	tidspunkt. Og det synes også at ligge fast, at regningen sendes til ejerlauget, der så får til opgave at kradse pengene ind hos medlemmerne via kontingentbetalingen. Vi venter at få brev fra Skat senere i år. Så snart vi ved mere, giver vi besked til medlemmerne. Lidt i samme boldgade, så forventer vi at blive mødt med krav fra Skat om, at vi fra næste år (2026) skal bogføre digitalt i et forhåndsgodkendt it-system. Der er dog udsigt til, at vi kan få dispensation, så måske slipper vi helt. Blandt de mere positive ting at se frem til, så er Jysk Energi på vej rundt med fiberkabler. Igen er det noget, der giver en del ekstraarbejde for bestyrelsen, men det vil forhåbentlig øge både herligheds- og ejendomsværdien, at vi bliver koblet på den digitale motorvej. Det glæder vi os til. Vejriste: Måbjerg Maskinstation har været rundt i gaderne og fundet 5 riste, som trænger til udskiftning. Vi har sparet op til det, så ingen panik i den anledning. Vi afventer tilbud. Tak for godt samarbejde i bestyrelsen. Tak til frivillige og gode naboer. Og tak for ordet.  Thomas Maxe Formand
Bemærkninger	Dirigenten resumerede og samlede op. Spørgsmål om de natlige fester på fællesområdet. - Det er væsentligt aftaget - faktisk kun en enkelt episode sidste år. Y42: Ang. vejriste: Er der nogen tidshorisont? - Vi rykker for igangsætning. Y42: Fibernet: Skydes ind til husene eller graves ind? - Thomas har deltaget ved forberedende møde. Kommunen har forbudt at skyde eller grave ind gennem forhaverne. Så ca. 30 cm fra kantstenen vil der blive gravet langs stikvejen - hvordan de derfra kommer ind til husene svæver lidt i det uvisse. Men de har pligt til at reetablere, hvor de graver. Kontakt selskabet, hvis I har ønsker eller spørgsmål.
Beslutning	Beretningen blev godkendt.

Pkt. 5	Fremlæggelse af revideret regnskab
Sagsfremstilling	Kassereren er bortrejst, så formanden har fået fornøjelsen ... Gennemgik indtægter og udgifter. Årets overskud: 34.886,06 kr. Balancerer på: 161.974,05 kr.
Bemærkninger	
Beslutning	Regnskabet blev godkendt.

Pkt. 6	Præsentation af budget og fastsættelse af kontingent
Sagsfremstilling	Indstilling om uændret kontingent: 800 kr./halvår. Forventet resultat: + 2.900,- kr.
Bemærkninger	Thomas: Der har været ønske fra en yngre beboer om at gøre legepladsen lidt mere interessant. Men det er voldsomt dyrt at etablere noget, som både er lovligt og holdbart. B35: Kanten på sandkassen er noget udsvævende. Måske man skulle kigge på det? Thomas: Der er generelt ikke stemning for at bruge penge på legepladsen. Y6: Skrivefejl i kontingentstørrelsen.
Beslutning	Budget og kontingentstørrelse blev godkendt.

Pkt. 7	Indkomne forslag jf. § 9
Sagsfremstilling	Forslag fra bestyrelsen: <u>Bekræftelse af beslutning fra 2022:</u> På generalforsamlingen i 2022 vedtog vi med stort flertal en beslutning om at advokaten for at hjælpe med at få tinglyst nogle særlige forhold for medlemmernes uskiftet bo. Det var et nødvendigt skridt for at få afsluttet den meget langvarige om tinglysning af ny kloakservitut, så Vestforsyning Spildevand formelt kunne sig ejerskabet af spildevandsnettet og dertil hørende udgifter til drift og vedligeholdelse. På grund af en beklagelig procedurefejl var forslaget i sin tid ikke blevet sendt til medlemmerne en uge før generalforsamlingen som foreskrevet i vedtægterne. Et medlem har klaget over denne fejl og har derfor forlangt spørgsmålet til forsamlingen afstemning – denne gang indvarslet i god tid. Der er tale om en udgift på i alt 11.375 kr. Pengene er brugt og allerede indregnet i det godkendte regnskab for 2022, så der er altså ikke tale om en ny udgift. Vi skal blot bede generalforsamlingen bekræfte beslutningen fra 2022, så alle formål er opfyldt på plads.
Bemærkninger	Ingen bemærkninger.
Beslutning	Forslaget vedtaget.

Pkt. 8	Valg af formand
Sagsfremstilling	Thomas Maxe - er villig til genvalg.
Bemærkninger	
Beslutning	Thomas blev genvalgt.

Pkt. 9	Valg af bestyrelsesmedlemmer
Sagsfremstilling	Bjarne Plath, Ydunsvej 68 – er villig til genvalg Lene Hansen, Ydunsvej 2 – er villig til genvalg
Bemærkninger	Ingen bemærkninger.
Beslutning	Bjarne blev genvalgt. Lene blev genvalgt.

Pkt. 10	Valg af suppleanter
Sagsfremstilling	2. suppleant Eva Nissen, Baldersvej 35 – er villig til genvalg
Bemærkninger	Ingen bemærkninger.
Beslutning	Eva blev genvalgt.

Pkt. 11	Valg af revisorer
Sagsfremstilling	Mads Vestergaard, Ydunsvej 52 – er villig til genvalg Der skal derudover vælges en ny revisorsuppleant.
Bemærkninger	
Beslutning	Mads blev genvalgt. Revisorssuppleant: Peter Nissen, Baldersvej 35, blev valgt.

Pkt. 12	Eventuelt
Sagsfremstilling	Y16: Der bliver af og til kørt meget stærkt på stamvejen. Kan vi ikke være obs på at holde farten nede?! Y16: Kunne man evt. lave chikaner? Thomas: For år tilbage var man kommet så langt som til at have fået lavet tegninger til vej bump, men der var ingen tilslutning, da det viste sig at koste penge. Y9: Venligst overhold færdselsreglerne! Også ved højre vigepligt. Heine: Generelt er folk gode til at samle op efter deres firebenede venner. Skulle man være vidne til det modsatte, så ret henvendelse til personen. B45: Ros til bestyrelsen for at være aktiv og samvittighedsfuld. Højt informationsniveau fra formanden. Tak for det! Thomas: Tak for det - det er altid dejligt at vide, at man er påskønnet. Generalforsamlingen blev rundet af med, at Thomas gav en kort gennemgang af boligskat: Hvad er boligskat for noget, og hvad kan det (måske) betyde for fremtidig beskatning af fællesarealet? Thomas fremlagde først tal fra sin egen bolig, hvor han i 2023 betalte i alt 12.927 kr. i boligskat (grundskyld + ejendomsværdiskat). Forskudsopgørelsen for samme bolig viser, at skattebetalingen i 2025 falder til: 8.481 kr. Dvs., at skattereformen har givet Thomas en årlig skattelettelse på 4.447 kr.

	Flertallet af danskere betaler i dag mindre i boligskat efter reformen – og derfor skal pengene komme andre steder fra, bl.a. ved beskatning af fællesarealer. Vores fællesareal har en potentiel grundværdi af fællesarealet på 8.856.682 kr. – udregnet som gennemsnittet af kvadratmeterprisen på vores grunde på Baldersvej og Ydunsvej. Hvis skat tænker, det er en potentiel byggegrund, så er der fuld skrald på beskatningen; at betale 101.851 kr. årligt i grundskyld. Dvs. 1.171 kr. pr. husstand. I bedste fald vil Skat betragte vores fællesareal som "rekreativt område", og så vil beløbet blive reduceret til en tiendedel. Skulle det blive worst case, bliver det en mer-udgift på ca. 1.200 kr. pr. husstand pr. år - og sammenholdt med førømtalte skattelettelse på 4.447 kr. Meget tyder dog på, at det slet ikke bliver så slemt – og så gjorde et medlem opmærksom på en vigtig detalje: Den nye beskatning af fællesarealer vil blive indfaset over en periode på 21 år. Dvs. at vi i første "skatteår" kun vil blive beskattet med 4,75% af det maksimale beløb. Alt i alt: Der er ingen grund til at sove dårligt over den her sag. Der bliver i værste fald tale om relativt små beløb – og i bedste fald vil vi de første par år slet ikke behøve at hæve kontingentet. <i>(Alle tal er ejerlaugets egen udregning og derfor kun vejledende – vi får brev fra Skat i løbet af 2025 – og så informerer vi nærmere til den tid)</i>
Bemærkninger	
Beslutning	Generalforsamling næste år: Vi ses 9. marts 2026.

Referat gældende
Holstebro, 3. april 2025

Thomas Møse
K. Sørensen
Jens Fastegaard
Bjarne Pløtø
Helle Jensen