



PLANTAGEN

Stensballe, 2023-05-05

Kære grundejere i Plantagen,

i forbindelse med vores skrivelse den 27. april 2023 har vi fået 3 henvendelser. Fratrukket bestyrelsens medlemmer er der med andre ord mere end 80 grundejere, som vi ikke har hørt fra, og det er både forventeligt og helt i orden, så blot for at sætte konteksten for den respons, der har været og dermed nedenstående.

De 3 henvendelser er vidt forskellige. Gående fra 'skæld ud', over spørgsmål og til ros for beslutningen.

Det er altid dejligt, at få ros idet det som oftest er sådan, at vi som bestyrelse kun hører noget når man som grundejer er utilfreds med noget, eller synes der er noget som bestyrelsen burde tage sig af.

Det kan være i forbindelse med der graves i området (fiber, naturgas & fjernvarme) eller hvis grundejere har uenighed med naboer. Men også ukrudt på fællesarealer, træer der løvfælder eller skygger i haven og med ønske om at få disse fældet.

Og så, og ikke mindst, stien som beskrevet den 27. april.

De 'skæld ud', kommentarer og spørgsmål som vi har fået, giver anledning til denne opfølgende skrivelse, således alle grundejere føler sig trygge ved, at det også ift. stien er foregået på en både grundig, efter lovgivningen og oplyst måde.

Løsningen er naturligvis grundigt udarbejdet af den samlede bestyrelse og uagtet hvor vi bor. Tillige er løsningen udarbejdet med hjælp både fra gartneren, henvendelse til kommunen og landmåleren som tidligere beskrevet.

Alene i år har vi kommunikeret om stien pr. mail 18. januar, 19. februar (hvor konklusionen fremstår eksplicit og herunder oversigtskort fra landmåleren), 16. marts afholdes der generalforsamling (hvor der var spørgsmål til stien) og 19. marts udsendes referatet hvor det fremstår, at der har været spørgsmål til stien.

I perioden fra den 18. januar til og med udsendelsen den 27. april (altså 2½ måned) har vi haft henvendelser fra to grundejere, der enten gik på hvad vi havde af tanker eller opfordring til at fælde træerne.

Der har således i en længere periode været kommunikeret åbent og eksplicit om stien, ligesom man ved selvsyn siden februar har kunne konstatere hvor skellet er og hvad der entydigt tilhører grundejerforeningen (altså os alle sammen).

Vores mail er altid åben, vi svarer som regel senest indenfor et par dage, vores telefoner besvarer vi også og vi er således meget let tilgængelige. Tillige er generalforsamlingen også en mulighed for at give sit besyv med.

Over årene har vi kunne konstatere, at lysten til at deltage i generalforsamlingen er meget lille og lysten til at deltage i bestyrelsen endnu mindre. Det er således henvend 20 år siden, at der var flere på valg end der stillede op. Når vi som bestyrelse rækker ud, får vi oftest et nej tak til at deltage i bestyrelsen.

Vi har afprøvet flere formater gennem årene ift. generalforsamlingen for at tilsikre et stort fremmøde; forskellige dage, forskellige tidspunkter, fysisk og digitalt. Mange år har vi ikke haft fremmøde udover bestyrelsen og har således konstateret (og skrevet ud), at det tager vi som et udtryk for tilfredshed med vores arbejde. På generalforsamlingen i år på Zoom kunne vi dog konstatere (og tak for det) det største fremmøde i rigtig mange år, idet 3 parceller udover bestyrelsen deltog.

Det er et vilkår vi som bestyrelse har accepteret, så det skal ikke lyde som kritik, idet det jo er op til den enkelte grundejer.

Derfor sætter vi også kæmpe pris på når vi møder grundejere i området eller grundejere, der tager sig tid til at skrive til os med en tak for det store arbejde som vi laver.

Bestyrelsen arbejder som bekendt frivilligt og ulønnet (udover en årlig vingave eller middag) og det har vi med glæde påtaget os, fordi vi kærer og værner om Plantagen til gavn for alle 88 parceller. Faktisk bruger vi pænt over 100 timer om året, og det i et normalt år (årene blandt andet med fjernvarmen oversteg langt dette).

Denne lange intro for at tilsikre en åbenbart nødvendig og dybere kontekst.

I skrivelsen af 27. april omtales deklARATIONEN. Deklarationen er fra 1979 udstedt af Horsens kommune og er tinglyst (og er vedhæftet i mailen).

En deklARATION er som sagt tinglyst (beskriver bl.a. også regler for parkering, ophold og bygningernes lovlige brug af materialer) og den skal vi som grundejerforening (og dermed bestyrelse) naturligvis overholde. Med andre ord er en deklARATION et reglement, som vi skal overholde.

I deklARATIONEN §2b fastslås det, at der skal anlægges en sti mod syd (fremstår også af plantegningen), altså den omtalte sti mellem Plantagen og Hovmarksvej. Det fremstår tillige, at det påhviler grundejerforeningen, at vedligeholde stien.

Samme paragraf fastslår også, stien 'til stedse' skal holdes tilgængelig for gående færdsel samt at stien 'ingensinde' må spærres for sådan færdsel.

Deklarationen §14 fastslår endvidere, at der skal stiftes en grundejerforening som alle grundejere har pligt til at være medlem af.

Og som forening skal man have nogle vedtægter, som vi i Plantagen naturligvis også har.

I vedtægterne §6.7 fremstår det, at *'Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed - herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg - og varetager dens formål og interesser'*.

Vedtægterne i fortsættelse af deklARATIONEN fastslår således hvad bestyrelsen kan og skal.

Vi er som bestyrelse både meget optaget af, og bekendte, med det ansvar vi har, de pligter vi som vi har og også det mandat vi har.

Igennem årene har vi præcedens for, at vi – naturligvis – efterlever både deklARATIONEN og vedtægterne.

To eksempler her på, dels da den daværende bestyrelse (efter bistand fra ekspert samt forsikringsselskabet) fjernede legepladserne, idet de både var farlige og ulovlige.

Et andet eksempel er da den daværende bestyrelse valgte, at fjerne den eksisterende beplantning på trekanten og plante den nye beplantning (igen bistået af eksperter på området).

Begge gange modtog vi naturligvis kommentarer, men aldrig har der været udtrykt tvivl om bestyrelsens mandat eller om vi skulle efterleve deklARATIONEN eller vedtægterne. Hvilket jo også ville være i strid med gældende lovgivning.

Gældende for Plantagen i øvrigt er, at parceller der ligger ud mod øvrige fællesarealer i Plantagen, Herregårdsparken og/eller stien mod øst (ved marken) selv bekoster eller klipper ind til skel.

Ydermere er det ikke usædvanligt, at man som grundejer over årene må fjerne og/eller genplante en hæk. Noget som der er talrige eksempler på også i Plantagen.

I forhold til de 8 parceller ud mod stien, så tager Grundejerforeningen ikke uberettiget noget fra den enkelte grundejer. Faktisk overhovedet intet og dette ville naturligvis ej heller være lovligt.

Så hvis man omvendt føler at noget mistes, er det fordi en del af stien (og dermed udenfor skel) har været benyttet som have. Med andre ord ud på stien som tilhører Grundejerforeningen.

Vi er fortsat med på, at enkelte kan finde det som generende. Derfor har vi lavet den plan som redegjort for i vores skrivelse fra den 27. april.

Det giver færrest mulige gener, tid og mulighed for genplantning.

For de af 8 grundejere der får brug for eller vil genplante en hæk kan vi meget gerne skabe kontakt til gartneren, således de kan plante en hæk i samme omgang. Og vi vil meget gerne bistå i, at I får et godt tilbud (udgifterne hertil er naturligvis den enkelte grundejers).

Hækplanter findes i mange størrelser og der er dermed også løsninger til, at man hurtigt får en hæk igen.

Ikke alle beslutninger er lige populære og vi træffer ikke beslutninger for at genere nogle (faktisk slet ikke), men for at tilsikre, at vi fælles kærer om hele Plantagen og af hensyn til alle 88 parceller.

Der er forsøgt mangt og meget gennem de sidste plus 20 år med ønsker og forventninger i vidt forskellige retninger og som redegjort for i vores skrivelse fra den 27. april har intet kunne løse det. Tillige skal vi naturligvis efterleve deklARATIONEN.

Vi er som det fremstår meget bevidste om lovgivningen samt rammerne og vurderer også her, at vi som vanligt har lavet et grundigt arbejde med afsæt i fakta og jura. Skulle vi mod forventning har overset noget juridisk, hører vi det naturligvis gerne.

Omvendt vil vi gerne foreslå en gåtur i området. Se hvordan stien ser ud blandt andet ved Tulipanparken eller mellem Stensballe Strandvej og Hovmarksvej.

Det er sådan vi ønsker, at vi fælles kan glæde os over det helt igennem unikke stisystem med let adgang til skov, natur og fjorden, der er i Stensballe.

Det er bestyrelsens håb, at vi med denne skrivelse har skabt yderlig indsigt, forståelse men også respekt for lovgivningen og dermed hvad vi som forening (og dermed som bestyrelse) skal efterleve.

Afslutningsvist følger hermed de mange fordele ved løsningen:

- Vi overholder deklARATIONEN (det er et lovkrav)
- Vi kommer til årligt at spare penge
- Vi undgår kontingentstigning (i hvert fald på kort sigt)
- Vi får en åben, fuld tilgængelig sti
- Vi får en løsning til glæde for alle 88 parceller
- Vi får ryddet affald væk
- Vi minimerer risikoen for rotter
- Vi undgår den årlige CO₂ udledning til beskæring samt borttransport

På bestyrelsens vegne,

Steen Skriver



BEMÆRK: www.plantagenstensballe.dk hvor referater, meddelelser, vedtægter m.v. fremstår.

Husk, at oplyse og ajourføre ejerdata, PBS samt e-mail til bestyrelsen.

| | | |
|--|--|---|
| Formand: Steen Skriver Plantagen 63 Tlf. 8755 4406 | Kasserer: Jannick Bendtsen Plantagen 88 Tlf. 4593 9395 | Sekretær: Anne Simmenæs Plantagen 67 Tlf. 3121 4282 |
|--|--|---|