



Grundejerforeningen

www.plantagenstensballe.dk



PLANTAGEN

Stensballe, 2024-03-19

Generalforsamling 2024

Tirsdag den 19. marts 2024 kl. 19,00

Klublokalet, Stensballe Hallen

Fremmødte:

45, 12, 6, 82, 49, 39, 69, 51, 50, 49, 19, 1, 20, 34, 53, 36, 33, 40, 37, 65, 78, 64, 58, 12, 66, 57, 73, 88, 72, 61 + bestyrelsen

Tilstede ved afstemning om bestyrelsespost: I alt 36

12, 6, 82, 48, 39, 69, 51, 49, 50, 19, 1, 20, 34, 53, 36, 45, 40, 37, 65, 78, 64, 10, 66, 57, 73, 88, 72.

Fuldmagter fra: 16, 24, 18, 80, 62

Bestyrelsen og dirigent: 67, 41, 61, 63

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Aflæggelse af regnskab
4. Rettidige indkomne forslag
5. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleant
7. Valg af 2 revisorer
8. Valg af 2 revisorsuppleanter
9. Eventuelt



1. Valg af dirigent

Bestyrelsen peger på Claus nr. 61. som blev valgt uden modkandidater. Valgproceduren blev til en start diskuteret. Vedtægterne lægger op til at eventuel afstemning foregår ved håndsoprækning, dirigenten anbefaler og taler for håndsoprækning, men som følge af et par indvendinger fra grundejere, blev det besluttet at afstemningen skal foregå skriftlig.

2. Bestyrelsens beretning

Under bestyrelsens beretning blev der udtrykt generel ros og tak til foreningens medlemmer. Der blev fra flere grundejere opfordret til en efterdialog vedrørende stien og projektets forløb, hvilket en stor del af generalforsamlingen blev brugt på.

Bestyrelsen håber at alle nu kan se fremad. Placeringen af lysmaster blev diskuteret. og Bestyrelsen vil kontakte forsyningsselskabet herom. Bestyrelsen vil som lovet forholde sig til endearealerne i foråret. Langt, vådt og koldt efterår, gjorde at gartneren har lovet at genoptage arbejdet i foråret for finjustering og herefter forholder bestyrelsen sig til endearealerne.

Bestyrelsens beretning:



Bestyrelsens beretning for året 2023

Nye beboere

Som vanligt ønsker bestyrelsen nye beboere i Plantagen velkommen.

Grundejerforeningens vedtægter, referater, regnskaber m.m. kan findes på vores hjemmeside. I fald der måtte være spørgsmål, er man naturligvis velkommen til at kontakte os direkte.

Bestyrelsen

Året har været på alle måder været et helt usædvanligt år samt særdeles arbejdskrævende for bestyrelsen og kan sammenfattes i nedenstående punkter:

Fjernvarmen, naturgassen og fiber

Efter indtil flere perioder med opgravning pågik der også i 2023 mindre udbedringer og reparationer.

Vedligeholdelse og fællesarealer

Vi tænker, at forløbet omkring stien er meget velbeskrevet i form af rigtig mange mails, updates på hjemmesiden, lyttemøde og den ekstraordinære generalforsamling hvorfor vi vil nøjes med at konstatere, at bestyrelsen er særdeles tilfredse med resultatet i fortsættelse af den tidligere bestyrelses beslutning.

Vi har på samme måde alene modtaget positive tilkendegivelser fra grundejere efter det udførte arbejde.

Grundet den meget store nedbørsmængde i efteråret udestår der dog et afsluttende arbejde med at planere stien enkelte steder, ligesom fællesarealerne med græs skal eftersås igen. Det er et arbejde der er aftalt med gartneren og er indeholdt i den allerede afholdte udgift.

Formand:

Steen Skriver
Plantagen 63
Tlf. 8755 4406

Kasserer:

Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 2465 3083

Sekretær:

Anne Simmenæs
Plantagen 67
Tlf. 3121 4282



Gartneren blev i forløbet meget overrasket over omfanget af opgaven og bestyrelsen kan med stor tilfredshed konstatere, at gartneren til fulde levede op til det aftalte og til den aftalte økonomi.

Bestyrelsen vil som vanligt gennemgå regnskabet for 2023 på den årlige generalforsamling (altså i dag), således alle har og får samme information på samme måde og tid.

Helt overordnet kan det fastslås, at projektet er gennemført indenfor det af den tidligere bestyrelse godkendte budget og dette til trods for efterfølgende aftalt ekstraarbejde i form af fældning af træer/buske i eller ved skel. Tillige har vi flyttet 3 bomme, således disse står bedst muligt.

Bestyrelsen havde stillet i udsigt at foreningen ville få en årlig besparelse på kr. 12.500. Efter løbende forhandlinger med gartneren er det ikke alene lykkedes os at gennemføre det fulde projekt under budget men også med en årlig besparelse på kr. 14.900.

Noget vi er særdeles tilfredse med.

Det er således vores håb, at alle nu kan se fremad.

Henvendelser fra ejendomsmæglere

Ved køb og salg af ejendomme oplever vi et stigende antal henvendelser fra ejendomsmæglere eller sælgere af ejendomme i Plantagen. Det er ikke henvendelser vi i bestyrelsen har ressourcer til at håndtere.

Som tidligere meldt ud har vi på hjemmesiden oprettet en FAQ som kan findes her; http://plantagenstensballe.dk/?page_id=217

Så henvis blot ejendomsmægleren eller køberen til hjemmesiden og/eller tag kopi af det som de efterspørger.

Formand:

Steen Skriver
Plantagen 63
Tlf. 8755 4406

Kasserer:

Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 2465 3083

Sekretær:

Anne Simmenæs
Plantagen 67
Tlf. 3121 4282



Giv et prej

Vi vil give endnu en gang opfordre til, at I downloader nedenstående APP

<https://horsens.dk/OmHorsensKommune/ParkeringVejogTrafik/GivEtPraj>

således, at når I opdager huller i stamvejen, lysmaster som ikke virker eller lignende, så kan dette meldes direkte til kommunen med henblik på hurtig afhjælpning.

PBS

Der var i den forgange periode ca. 10% som ikke var tilmeldt PBS, hvorfor vi i forhold til disse, bruger unødigt tid på at opkræve kontingentet.

Hvis I vil spare administrationstillægget (betalinger som ikke er via PBS), så tilmeld jer venligst PBS.

Hvis I er i tvivl om hvordan, kan I se vejledning på hjemmesiden (punktet FAQ) eller kontakte Anders på mail@plantagenstensballe.dk.

e-mail kommunikation

Vi har løbende orienteret via e-mails så husk at melde eventuelle mail- og/eller ejerændringer. Vi oplever et stigende antal grundejere, der ved fraflytning ikke informerer bestyrelsen om ændringer, hvorfor vi bruger en del ressourcer på at få opdateret stamoplysningerne, når vi konstaterer ændringer.

www.plantagenstensballe.dk vil fortsat blive opdateret fra tid til anden, ligesom vi vil kommunikere direkte via e-mail når vi finder dette relevant.

Tak

Tak for de rigtig mange positive kommentarer samt 'tak' vi fik gennem året. Det betyder meget for os og ikke mindst fordi vi arbejder frivilligt og for vores fælles bedste.

Formand:

Steen Skriver
Plantagen 63
Tlf. 8755 4406

Kasserer:

Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 2465 3083

Sekretær:

Anne Simmenæs
Plantagen 67
Tlf. 3121 4282



Valg til bestyrelsen

I år er følgende på valg: Steen

Undertegnede ønsker, at takke bestyrelsen for en kæmpe, helt ekstraordinær indsats i år og ikke mindst Anders for at indgå i bestyrelsen i en helt ekstraordinær situation.

Bestyrelsen mener, at denne beretning skulle være dækkende for den forgangne periode, men stiller sig naturligvis til rådighed i fald der måtte være spørgsmål.

På bestyrelsens vegne

Steen Skriver

Formand:

Steen Skriver
Plantagen 63
Tlf. 8755 4406

Kasserer:

Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 2465 3083

Sekretær:

Anne Simmenæs
Plantagen 67
Tlf. 3121 4282



3. Aflæggelse af regnskab

Regnskabet gav anledning til et enkelt spørgsmål, Bestyrelsen gav uddybende svar og forklarede de enkelte poster i regnskabet. Bestyrelsen uddybede at foreningen som minimum kan forvente en årlig besparelse på 14.900 kr. på posten "Renholdelse", som følge af sti-projektet. Dette fordi der er genforhandlet en ny 3-årig aftale gældende fra 2024 og uden indeksregulering, hvor i alle 88 parceller er nu ligestillet ift. klipning ved stier og fællesarealer, ligesom det har været i størstedelen af foreningens levetid, hvilket giver en stor årlig besparelse.

Bestyrelsen har løbende og helt frem til gennemførelse af stiprojektet forhandlet med gartneren, således at den afholdte udgift (inkl. ekstraarbejde) er under den udgift som vi tidligere har oplyst om, ligesom den årlige besparelse er større end stillet i udsigt, med en kortere tilbagebetalingstid til følge. Regnskabet kan findes på foreningens hjemmeside: http://plantagenstensballe.dk/?page_id=92

4. Rettidige indkomne forslag

Bestyrelsen: Formanden reflekterer over de mange år uden interesse for foreningen - og nu et år med stor interesse hvor flere spørger, hvordan man kan blive en del af foreningen og måske gøre foreningen mere interessant. Derfor vil bestyrelsen gerne bakke op, om at vi i fællesskab kan gøre noget for samhørighed og et fællesskab Plantagen. Bestyrelsen stiller følgende forslag: 'Der dannes et aktivitetsudvalg bestående af grundejere i Plantagen, med henblik på at skabe fællesaktiviteter for beboerne i Plantagen. Aktiviteterne skal være i respekt for vedtægterne og deklarationen. *Invitationer til aktiviteter kan sendes til bestyrelsens fællesmail, som så vil udsende invitationen til samtlige grundejere.* I fald der søges om midler til en aktivitet, kan udvalget rette henvendelse til bestyrelsen, som så vil forholde sig til ansøgningen'. Mange gode forslag blev drøftet som følge af forslaget, bl.a. en lukket Facebook gruppe med mulighed for at koordinere arrangementer og drøfte muligheder i området. Et egentligt aktivitetsudvalg kan nedsættes i fald der er lyst hertil, så kan frivillige henvende sig til bestyrelsen. Forslaget blev sat til afstemning, og med 25 stemmer for (ud af 34 tilstede da afstemningen fandt sted ex fuldmagter uden optælling af fuldmagter idet disse ikke ville ændre flertallets afgørelse), blev forslaget vedtaget. Bestyrelsen sætter mail til

Grundejerforeningen



www.plantagenstensballe.dk

afbenyttelse når information skal kommunikeres til alle parceller + Facebook gruppe må meget gerne oprettes.

Jacob Just Hansen, Plantagen 78:

Dato 02.02.2024 08:33

[resume](#) [Brevhoveder](#) [Almindelig tekst](#)

Kære Bestyrelse

I forbindelse med den kommende generalforsamling i grundejerforeningen er her nogle punkter som jeg gerne vil have på dagsordenen om muligt

Hvordan kan vi gøre det mere attraktivt for medlemmer at deltage i bestyrelsen. Interessen har så vidt jeg kan se været begrænset og kan der gøres yderligere for at gøre arbejdet mere attraktivt?

Så synes jeg det kunne være interessant at efterspørge ideer til hvordan området kan udvikles og hvad der kunne være af projekter fremadrettet i foreningen?

Venlig hilsen Jacob

Jacob's forslag blev drøftet med mange positive tilkendegivelser. Det blev drøftet at man kunne lave et "underudvalg" - som kan indhente idéer og priser til nye projekter for at spare bestyrelsen for noget arbejde - måske ledsaget af et medlem. Bestyrelsen gennemgik også de årlige og tilbagevendende opgaver som en bestyrelse har og herunder en opfordring hvad man ikke involverede bestyrelsen i. Vi blev enige om, at de mange gode idéer kan drøftes i Facebook gruppen og at bestyrelsen sætter fælles email til rådighed, når et budskab skal kommunikeres til alle parceller.

Tina & Dino Fortuna, Plantagen 34:

Dato 05.02.2024 18:10

[resume](#) [Brevhoveder](#) [Almindelig tekst](#)

Kære bestyrelse

Hermed fremsendes forslag der ønskes behandlet på den kommende ordinære generalforsamling.

Under punkt 4; "Rettidigt indkomne forslag" ønskes behandlet:

- Forøgelse af antal i bestyrelsen til 5 personer plus som nu 2 suppleanter, altså en tilbageførelse til de oprindelige bestemmelser der var gældende frem til og med 2017.
- At der ved større beslutninger set i forhold til foreningens formue indkaldes til ekstraordinær generalforsamling for fremlæggelse og vedtagelse/forkastelse af disse. Grænsen for bestyrelsens råderum kunne f.eks. defineres som en procentvis størrelse af indestående formue.
- At der ved lånoptagelse altid skal indkaldes til ordinær og/eller ekstraordinær generalforsamling med vedtagelse jf. gældende bestemmelser anført i pkt. 5.14 ved simpelt flertal.

Afholdelse af kommende generalforsamling håber vi vil ske ved fysisk fremmøde.

Med venlig hilsen
Tina & Dino Fortuna
Plantagen 34



Pga. manglende indsigt i og forståelse for hvad en vedtagelse af punkterne kan have af konsekvenser for øvrige punkter i vedtægterne, besluttede dirigenten at punkterne ikke kunne sættes til afstemning på generalforsamlingen, men at vi kunne drøfte punkterne. Alle punkter blev drøftet med mange gode input fra parcellerne og bestyrelsen besvarede punktet angående medbestemmelsesret ved lånoptagelse, at man som bestyrelse aldrig kunne drømme om, at gå ud at optage et lån uden at drøfte det på en generalforsamling. Bestyrelsen bemærkede også, at jf. vedtægterne kan en bestyrelse ej heller blot f.eks. bygge et fælleshus, genplante stien eller lave en aftale om snerydning idet det går udover det mandat en bestyrelse har. Tillige har foreningen for nærværende en solid økonomi samt at bestyrelsen vurderer, at ingen bank ville yde et lån uden en godkendelse på en generalforsamling.

Bestyrelsen gennemgik tillige de relevante paragrafer som bestyrelsen vurderer dækkede de diskuterende punkter. Bestyrelsen blev også spurgt om denne vurderede, at en udvidelse af bestyrelsen ville føre til en mindre arbejdsbyrde, hvilket bestyrelsen svarede nej til i og med, at der er 3 roller og at det derfor ville føre til dobbeltarbejde. Tillige anførte bestyrelsen at alle beslutninger tages i fællesskab.

5. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen fremlægger to budgetforslag, hvor forslag 2. omfatter en kontingentstigning og inkluderer en udgift til snerydning. Inden afstemning om de to budgetforslag, blev der stillet et par spørgsmål:

1. Hvad er 'renhold ordinær' og 'renhold øvrig'. Svar: Renhold ordinær er den 3 årige driftsaftale med gartneren og 'Renholdelse øvrig' kan alene gå til ekstraordinære udgifter til eksempelvis nedsunkne kloaker eller træer ud mod Husoddevej der er nødsaget til, at blive beskåret.
2. Betaler vi fast til snerydning hvis det vedtages eller er det betinget af om der er sne/eller ej. Svar: Kun i tilfælde af sne fakturerer gartneren.
3. Hvad inkluderer snerydningen? Svar: Stamvej + stikvejene ryddes, uden at vores indkørsler bliver fyldt med sneen der skubbes til side. Man rydder stadig hver især for egen parcel.

Budget kan findes på foreningens hjemmeside: http://plantagenstensballe.dk/?page_id=92



Afsteming: 20 stemmer for forslag nr. 1 (ud af 34 tilstede da afstemningen fandt sted uden optælling af fuldmagter idet disse ikke ville ændre flertallets afgørelse) Forslaget nr. 1 uden snerydning og samme kontingent som hidtil blev vedtaget.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleant

Formand Steen Skriver er på genvalg, men ønsker ikke at stille op. Steen ønsker fortsat at kæmpe for marken og går utrolig meget op i foreningen og fællesskabet i Plantagen. Steen kommer med en stor opfordring til og et håb om at vi alle nu kan se fremad og at det bliver med et nyt ungt menneske i bestyrelsen. Da der ingen øvrige kandidater er til bestyrelsesposten, kalder dirigenten til en 5 minutters pause, hvor alle deltagende kan drøfte og overveje om hvorvidt man ønsker at stille op. Daniel nr. 88 stiller op, ung fyr fra Horsens, Narkoselæge i Århus og bor sammen med Louise, som er jordemor i Horsens. Daniel modtager enstemmigt valg og der udvises stor taknemmelighed, for at stille op under de "spontane" omstændigheder.

Thomas nr. 19 stiller op som suppleant. Modtager ligeledes enstemmigt valg.

7. Valg af 2 revisorer

Willy modtager genvalg
Lisa nr. 6 stiller op - modtager valg.

8. Valg af 2 revisorsuppleanter

Jacob nr. 78 stiller op - modtager valg.
Jonathan nr. 37 stiller op - modtager valg.

9. Eventuelt, bestyrelsen vil give status på

- a Marken, VE anlæg - vi kan som grundejer lave/gøre en indsigelse.
- b Beskatning af fællesarealer: <https://nyheder.tv2.dk/samfund/2024-02-21-boligejere-rammes-af-efterregning-fra-naeste-aar>

Steen gav kort status på de to punkter, ligesom et par medlemmer bød ind med input eller spørgsmål.

Begge dele kan på sigt have signifikante økonomiske implikationer for grundejerne og bestyrelsen vil derfor følge begge dele meget tæt.



Grundejerforeningen



www.plantagenstensballe.dk

Bemærk: Referatet er udarbejdet med henblik på at give en præcis og relevant oversigt over generalforsamlingen i Grundejerforeningen Plantagen. Det er udvalgt med omhu ud fra aftenens notater, for at understøtte foreningens fremadrettede fokus og initiativer. Eventuelle mindre relevante eller negative kommentarer er blevet udeladt for at bevare fokus på de centrale emner og beslutninger truffet på mødet.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at der blev brugt lang tid på at drøfte sti-projektet, med rigtig mange gentagelser. Men som bestyrelse synes vi at det er vigtigt, at finde en balance mellem at inkludere relevante oplysninger og undgå at fremhæve unødvendige eller negative kommentarer. Vi ønsker ikke at udstille hinanden og støtter ikke op om den knap så behagelige tone, som vi desværre oplevede på dele af mødet og i løbet af det forgange år. Vi glæder os til at igangsætte og overvære de mange gode initiativer og idéer fra grundejere i Plantagen - og til at genfinde det gode fællesskab med gensidig respekt for hinanden.

Generalforsamlingen sluttede 22.30. Tak til alle for det store fremmøde og afvikling af Generalforsamling 2024. På gensyn i 2025.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Formand:

Steen Skriver
Plantagen 63
Tlf. 8755 4406

Kasserer:

Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 2465 3083

Sekretær:

Anne Simmenæs
Plantagen 67
Tlf. 3121 4282

REGNSKAB GRUNDEJERFORENINGEN

PLANTAGEN 2023

DRIFTSREGNSKAB

INDTÆGTER:

Kontingenter	88.200,00	
Øvrige indtægter	0,00	
Subtotal:		<u>88.200,00</u>

UDGIFTER:

Gebyrer	964,00	
Renholdelse	48.153,75	
Møder	2332,00	
Ekstraordinær GF	1500,00	
Forsikringer	3.852,63	
Landmåler	17.250,00	
Diverse	3.243,77	
Subtotal:		<u>77.296,15</u>
Drifts overskud:		<u>10.903,85</u>

OPGØRELSE VEJFOND

Saldo pr. 1.1.2023	318.189,25	
Stiprojekt Gartner	- 55.225,00	
Renter	0	
Saldo pr. 31.12.2023:		<u>262.964,25</u>

BALANCE PR 31.12.2023

Aktiver

Kassebeholdning, kontant	0
Indestående Driftskonto	32.975,44
Indestående Vejfondskonto	262.964,25
Subtotal	<u>295.939,69</u>

Passiver

Egenkapital pr. 1.1.2023	340.260,84
Hensat Vejfond i 2023	0,00
Året driftsoverskud	10.903,85
Underskud på vejfondskonto	-55.225,00
Subtotal	<u>295.939,69</u>

---000---

Horsens den 10 marts 2024

Steen Skriver

Anders Schmidt

Anne Simmenæs

Vi har revideret regnskabet og fundet det i overensstemmelse med bilag og bogføring

Horsens den 10 marts 2024

Villy Hansen, Revisor



**BUDGET GRUDEJERFORENINGEN
PLANTAGEN 2025**

OPTION 1

INDTÆGTER:

Kontingenter (88 * 1.000)	88.000	
Øvrige indtægter*	0	
Subtotal:		<u>88.000</u>

UDGIFTER:

Gebyrer	1.000	
Renholdelse ordinær	20.100	
Renholdelse øvrig	10.000	
Møder	7.000	
Forsikringer	4.000	
Diverse	5.000	
Vejfond**	26.400	
Subtotal:		<u>73.500</u>
Overskud:		<u>14.500</u>

*) Bestyrelsen undersøger muligheden for at generere renteindtægter ved placering af vejfondsmidler på opsparingskonto i banken

***) Hensættelse til vejfond udgør DKK 300 pr. parcel med tillæg af eventuelt tilskrevne renter over året

Formand:

Steen Skriver
Plantagen 63
Tlf. 8755 4406

Kasserer:

Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 2465 3083

Sekretær:

Anne Simmenæs
Plantagen 67
Tlf. 3121 4282



OPTION 2 (inklusiv snerydning)

INDTÆGTER:

Kontingenter (88 * 1.300)	114.400	
Øvrige indtægter*	0	
Subtotal:		<u>114.400</u>

UDGIFTER:

Gebyrer	1.000	
Renholdelse ordinær	20.100	
Renholdelse ekstra	10.000	
Møder	7.000	
Forsikringer	4.000	
Diverse	5.000	
Vejfond**	26.400	
Snerydning***	26.400	
Subtotal:		<u>99.900</u>
Overskud:		<u>14.500</u>

*) Bestyrelsen undersøger muligheden for at generere renteindtægter ved placering af vejfondsmidler på opsparingskonto i banken

**) Hensættelse til vejfond udgør DKK 300 pr. parcel med tillæg af eventuelt tilskrevne renter over året

***) Beløb hensat til udgifter forbundet med snerydning er alene et bedste estimat, da endelig pris vil afhænge af vejrforhold og snemængder. Eventuel over- eller underfinansiering tilgår eller fratrækkes Vej fonden.

For god ordens skyld præciseres det, at ansvaret i henhold til enhver tid gældende lovgivning for glatførebekæmpelse ikke overdrages til 3. mand (sneryderen eller bestyrelsen), og derfor fortsat til fulde påhviler den enkelte grundejer.

Formand:

Steen Skriver
Plantagen 63
Tlf. 8755 4406

Kasserer:

Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 2465 3083

Sekretær:

Anne Simmenæs
Plantagen 67
Tlf. 3121 4282