



Grundejerforeningen

www.plantagenstensballe.dk



PLANTAGEN

Stensballe, 2025-03-25

Generalforsamling 2025

Tirsdag den 25. marts 2025 kl. 19,00

Klublokalet, Stensballe Hallen

Fremmødte:

25 parceller

Tilstede ved afstemning: 25 parceller

Fuldmagter fra: 9 parceller

Bestyrelsen og dirigent

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

Grundejerforeningen



1. Valg af dirigent

Claus fra nr. 61 blev valgt uden indsigelser.

Generalforsamlingen blev konstateret lovligt indkaldt.

2. Bestyrelsens beretning

Under bestyrelsens beretning blev der udtrykt generel ros og tak til foreningens medlemmer. Formanden orienterede om årets arbejde og aktiviteter.

Der opstod dialog om vedligeholdelse af hække mod stier og fællesarealer:

- Der var en vis uenighed i forhold til hvad der var aftalt/kommunikeret omkring klipning af hæk mod sti/fællesarealer.
- Det blev foreslået at ændre §9 i vedtægterne, så praksis – hvor hver grundejer selv klipper hækken mod stien – stemmer overens med det skrevne.
- Bestyrelsen er positivt indstillet og foreslår at tage initiativ til en ændring ved næste ordinære generalforsamling.
Alternativt kan der indkaldes til en ekstraordinær GF.
- Dirigenten læste den relevante sætning i §9 op og foreslog en vejledende tilkendegivelse:
Ændring fra "Vedligeholdelse mod stier og fællesarealer påhviler grundejerforeningen" til "Vedligeholdelse mod stier og fællesarealer påhviler parcellerne".
- Det blev belyst, at hvis grundejerforeningen skulle stå for hækklipning, ville det have betydelige økonomiske konsekvenser, herunder udgifter til professionel hjælp og koordinering.
- Der var fuld enighed om, at dette ikke var ønskeligt, og at alle beboere selv er i stand til at klippe deres hæk.
- Bestyrelsen vil tage initiativ til en formel vedtægtsændring på næste ordinære generalforsamling – eventuelt ekstraordinær blev drøftet, men alle var enige om at vente til næste ordinære.
- Alle samtykkede i ændringen og i, at grundejerne selv klipper hækkene. Parceller ud mod stier og fællesarealer tilkendegav også deres accept.
- Derudover blev et ønske om ændringer i deklARATIONERNE også drøftet.

Bestyrelsens beretning:



Bestyrelsens beretning for året 2024

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

Ved sidste generalforsamling blev der valgt en ny bestyrelse, og den nye bestyrelse vil gerne starte med at sige tak til Steen for hans godt 24 år som medlem af bestyrelsen, herunder hans mange år som formand. Efter et par år med en stor arbejdsbyrde for bestyrelsen har arbejdet i dette år heldigvis været mere begrænset og primært relateret sig til et par hovedområder, som vil blive uddybet i det følgende:

Vedligeholdelse og fællesarealer

1)

For det **første** valgte Den Lille Anlægsgartner ("DLA") i efteråret at opsige vores aftale og varslede markante prisforhøjelser, uanset at der næsten lige var indgået en ny 3-årig aftale. Opsigelsen blev oprindeligt begrundet i klimaforandringer, men efter lidt korrespondance frem og tilbage, kan vi forstå, at opsigelsen udelukkende skyldtes, at DLA ikke kunne få økonomien til at hænge sammen i den gamle aftale. Vi kan også forstå på andre grundejerforeninger – herunder Hovmarksvej – at DLA generelt har opsagt mange af deres aftaler og varslet tilsvarende prisforhøjelser.

Som bestyrelsen har beskrevet i en mail fra januar, har vi i bestyrelsen valgt at forlænge aftalen med DLA, idet alternative pristilbud fra andre leverandører var godt DKK 25.000 højere end det nye – forhøjede - oplæg fra DLA.



Den nye pris for 2025 er DKK 55.625 og prisreguleres med 3% om året. I hvilket omfang denne prisstigning bør få betydning for budgettet og kontingent drøftes under dagsordenens punkt 5 vedr. *"Budget og fastsættelse af kontingent"*.

Aftalen med DLA kan af begge parter opsiges til udgangen af et år, så vi er kun bundet for indeværende år.

2)

Dernæst har bestyrelsen fået en del henvendelser fra grundejere omkring muligheden for øget bekæmpelse af ukrudt på stien mod Hovmarksvej. Den nye aftale med DLA indeholder sprøjtning hver 2. måned, hvilket er betydelig mere intensiv ukrudtsbekæmpelse end tidligere.

Vi håber, at dette medfører et resultat, som alle kan leve med både set i forhold til det visuelle udtryk men også i forhold til at der er tale om en sti og de økonomiske ressourcer, vi ønsker at anvende herpå. Bestyrelsen er åben for yderligere input samt forslag til løsninger på den efterfølgende dialog på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har dog allerede været i indledende dialog med grundejerforeningen for den del af Hovmarksvej, der grænser op til Plantagen om muligheden for en fælles indsats, da en fælles aftale alt andet lige vil være omkostningsbesparende, og idet ukrudt jo ikke respekterer skellinjer. Dog skal det siges, at Grundejerforeningen Hovmarksvej i dag ikke har bekæmpelse af ukrudt på stien som en del af deres aftale, og at de netop har skiftet til ny leverandør i stedet for DLA, hvorfor der må forventes lidt tid inden en evt. aftale er på plads.

3)

Endeligt kan det nævnes, at bestyrelsen i året fortsat har modtaget en del henvendelser omkring forståelsen - og dermed den enkelte grundejers forpligtelser i relation til § 9 i den tinglyste deklaration. § 9 er som bekendt den bestemmelse, der omhandler naturlige hegn/hække samt vedligeholdelsen heraf. Der er i bestyrelsen enighed om at fortsætte den hidtidige praksis/forståelse, hvorefter det påhviler den enkelte grundejer at forestå klipning af egen hæk. Dette gælder både nord og syd for stamvejen samt både mod legepladser (fællesarealer) samt mod stier eller andre grønne arealer.



Alt efter hvordan bestemmelsen i § 9 læses vil der være mellem ca. 20 til 25 parceller, der vil kunne påberåbe sig denne ret, og det derfor vil medføre en voldsom økonomisk merudgift for grundejerforeningen, der i sig selv væsentligt overstiger grundejerforeningen nuværende årlige økonomi, hvis vi vælger at betale klipningen for alle berørte parceller.

For god ordens skyld bemærkes, at skulle der komme en anmodning om hækklipning fra en berettiget grundejer, der som følge af personlige forhold er forhindret i at klippe egen hæk, så vil vi i bestyrelsen naturligvis konkret forholde os hertil.

Hvis der er grundejere, der er uenig i denne udlægning, så anmoder bestyrelsen om, at den eller de grundejere tydeligt tilkendegiver dette under den efterfølgende debat i dag, således at uenigheden kan blive drøftet i plenum, således at punktet forhåbentligvis kan blive lukket endeligt, og vi kan se fremad.

Sociale aktiviteter

På sidste generalforsamling var der flere der gav udtryk for, at de ønskede at styrke, frivillige sociale aktiviteter på stikvejene. Daniel oprettede derfor i maj Facebook-gruppe "Plantagen Stensballe", hvor man kan skrive ud omkring diverse tiltag. Indtil videre kan vi se, at facebookgruppen endnu ikke har været anvendt, og kun har enkelte tilmeldte, hvorfor vi kun kan opfordre til at flere får tilmeldt sig gruppen, så Facebook-gruppen kan blive aktiv.

Henvendelser fra ejendomsmæglere

Ved køb og salg af ejendomme oplever vi fortsat 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:
Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 24 65 30 83

Kasserer:
Daniel Nielsen
Plantagen 88
Tlf. 31 25 66 57

Sekretær:
Anne Simmenæs
Plantagen 87
Tlf. 3121 4282



Giv et praj

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.

Diverse økonomi

1)

Som tidligere kommunikeret skete der som følge af en gammel systemopsætning desværre også et træk af kontingent i april 2024. Fejlen er nu slettet i systemet, hvorfor betaling sker af kontingent alene, sker i januar.

Der var i det forgange år fortsat ca. 10% som ikke var tilmeldt PBS. Bestyrelsen bruger derfor fortsat uforholdsmæssig meget tid på at opkræve kontingent – både på at rykke grundejere, der først betaler efter rykkere, men også tid på at identificere de betalere, der ikke bruger PBS. Dette skyldes, at betalere via girokort ikke er identificerbare i systemet, hvorfor der også skrives ud med rykkere til grundejere, der allerede har betalt.

Fremadrettet vil det administrationsgebyr, der er nævnt i vedtægterne derfor blive opkrævet for de parceller, der ikke er tilmeldt PBS eller som betaler via en identificerbar bankoverførsel. Hvis I vil spare administrationstillægget, så tilmeld jer venligst PBS – det gør det lettere for alle parter. Hvis I er i tvivl om hvordan, kan I se vejledning på Grundejerforeningens hjemmeside.

2)

Som aftalt på sidste generalforsamling har bestyrelsen oprettet en "højrentekonto", hvortil midlerne fra "Vejfonden er overført". Der skal gives et varsel på 6 mdr., hvis vi skal hæve på kontoen, idet det ellers reducerer bankens rentebetaling, men ellers er midlerne ikke låst.

Formand:
Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 24 65 30 83

Kasserer:
Daniel Nielsen
Plantagen 88
Tlf. 31 25 66 57

Sekretær:
Anne Simmenæs
Plantagen 87
Tlf. 3121 4282



3)

Som følge af nye regler er vi som forening forpligtet til at anskaffe et digitalt regnskabsprogram, og vi undersøger i bestyrelsen pt. hvilke muligheder, der er samt omkostningen herved.

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 mange positive tilkendegivelser vi fik gennem året. Det sætter vi pris på.

Valg til bestyrelsen

I år er følgende på valg: Anne og Anders

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
Anders Schmidt



3. Aflæggelse af regnskab

Noter til regnskabet:

- Overskud på kr. 23.560
- Hensat til vejfonden kr. 26.400
- Saldo i vejfonden: kr. 291.217
- Renteindtægter: kr. 1.853
- Besparelse på hækprojekt og diverse mødeudgifter

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

4. Rettidige indkomne forslag

Flemming (nr. 2): Ønsker beskæring af træer mod Husoddevej.

Bestyrelsen tilkendegav, at man vil se nærmere på forholdene ved træerne mod Husoddevej, med henblik på en eventuel indsats.

Lisa (nr. 6): Ønske om klipning og oprydning af det åbne stykke mellem nr. 4-6. Forsøg med "vild med vilje" lykkedes ikke, trods ihærdige forsøg - ønsker klipning og evt. nyt forsøg senere.

Bestyrelsen vil sørge for klipning og oprydning - og takker Lisa for sin store interesse og indsats på arealet.

Grundejerforeningen



www.plantagenstensballe.dk



5. Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent

- Forslag A: Kontingent på kr. 1.200 (900 drift / 300 vejfond)
- Forslag B: Kontingent på kr. 1.500 (1.000 drift / 500 vejfond)

Forslag B blev vedtaget (25 parceller repræsenteret + 9 fuldmagter – 4 stemte imod resten for)

- Budgettet balancerer, men bestyrelsen mener, at forhøjelsen er nødvendig for at kunne følge med udgifter og sikre forskønnelse og evt. kloakarbejde.
- Drøftelse af vejfondens formål og brug - bl.a. til kloak og forskønnelse af stikvejene.
- Det blev drøftet, at kloakledningerne under vejene ejes af SAMN, mens foreningen ejer vejbelægningen ovenpå. SAMN foretager spuling, når kloakkerne stopper til, men det er uklart, hvem der har ansvar ved eventuel nedbrud eller behov for større reparationer.
- På opfordring fra grundejere blev det besluttet, at bestyrelsen – evt. sammen med frivillige – skal indhente oplysninger om kloakkernes nuværende tilstand, ejerforhold, samt hvilket ansvar og potentielle udgifter der kan påhvile foreningen i fremtiden.
- Formålet er at få et oplyst besluthningsgrundlag til næste generalforsamling, så foreningen kan drøfte og evt. træffe beslutning om fremtidig opsparing og forskønnelsesprojekter ud fra et realistisk økonomisk billede.
- Det blev understreget, at ingen foranstaltninger sættes i værk før der foreligger konkret information, og generalforsamlingen har taget stilling.

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



Grundejerforeningen

www.plantagenstensballe.dk



6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleant

- **Genvalg:** Anders og Anne
- **Suppleant:** Thomas Vejlbj (genvælgt)

7. Valg af 2 revisorer

- Willy og Lisa (genvælgt)

8. Valg af 2 revisorsuppleanter

- Thomas Weiss valgt

9. Eventuelt

Bestyrelsen opfordrede til

- At alle tager deres tur med græsslåning i stikvejene
- Ikke at parkere på stikvejene og hinandens indkørsler
- At holde hunde i snor og samle op efter dem
- Generel oprydning og hensyn (øldåser, affald mm.)
- Ikke at køre for hurtigt på stamvejen og stikvejene.

Dirigent Claus takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen blev afsluttet med klapsalver.



Grundejerforeningen

www.plantagenstensballe.dk



Link til Facebook gruppe:

<https://www.facebook.com/groups/471352741988728>

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 kommentarer er blevet udeladt for at bevare fokus på de centrale emner og beslutninger truffet på mødet.

Tak til alle for det store fremmøde og afvikling af Generalforsamling 2025. På gensyn i 2026.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Formand:

Anders Schmidt

Plantagen 41

Tlf. 2465 3083

Kasserer:

Daniel Nielsen

Plantagen 88

Tlf. 3125 6657

Sekretær:

Anne Simmenæs

Plantagen 87

Tlf. 3121 4282



**Grundejerforeningen Plantagen
Regnskab 2024**

DRIFTSREGNSKAB

INDTÆGTER:

Kontingenter	91.000,00
Øvrige indtægter	0,00
Subtotal:	<u>91.000,00</u>

UDGIFTER:

Gebyrer	949,00
Renholdelse	28536,25
Møder	2790,00
Hensat vejfond	26.400
Forsikringer	4080,19
Diverse	4684,27
Subtotal:	<u>67.439,71</u>

Driftsoverskud: **23.560,29**

OPGØRELSE VEJFOND (Nyt kontonummer)

Saldo pr. 1.1.2024	262.964,25
Tilført fra driftskonto	26.400,00
Renter	1.853,33
Saldo pr. 31.12.2024:	<u>291.217,58</u>

Formand:
Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 24 65 30 83

Kasserer:
Daniel Nielsen
Plantagen 88
Tlf. 31 25 66 57

Sekretær:
Anne Simmenæs
Plantagen 87
Tlf. 3121 4282



BALANCE PR 31.12.2024

Aktiver

Kassebeholdning, kontant	0
Indestående Driftskonto	56.535,73
Indestående Vejfondskonto	291.217,58
Subtotal	<u>347.753,31</u>

Passiver

Egenkapital pr. 1.1.2024	295.939,69
Hensat Vejfond i 2024	26.400,00
Renter	1853,33
Året driftsoverskud	23.560,29
Subtotal	<u>347.753,31</u>

---000---

Horsens den 25 marts 2025

Anders Schmidt

Daniel Nielsen

Anne Simmenæs

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

Horsens den 29 marts 2024

Villy Hansen, Revisor

Lisa Andersen, Revisor

Formand:

Anders Schmidt
Plantagen 41
Tlf. 24 65 30 83

Kasserer:

Daniel Nielsen
Plantagen 88
Tlf. 31 25 66 57

Sekretær:

Anne Simmenæs
Plantagen 87
Tlf. 3121 4282

GRUNDEJERFORENINGEN PLANTAGEN

BUDGET 2026

INDTÆGTER:

Kontingenter	132.000
--------------	---------

Øvrige indtægter	0
------------------	---

Subtotal:	<u>132.000</u>
------------------	-----------------------

UDGIFTER:

Gebyrer	1.000
---------	-------

Renholdelse ordinær	57.293,75
---------------------	-----------

Renholdelse øvrig	15.000
-------------------	--------

Forsikringer	4.000
--------------	-------

Møder	1.000
-------	-------

Diverse	5.000
---------	-------

Vejfond*	44.000
----------	--------

Subtotal:	<u>127.293,75</u>
------------------	--------------------------

Overskud:	<u>4706,25</u>
------------------	-----------------------

*) Hensættelse til vejfond udgør DKK 500 pr. parcel med tillæg af eventuelt tilskrevne renter over året