



Velkommen til

Generalforsamling i
Grundejerforeningen Planetbyen
2018



Dagsorden

- Valg af dirigent
- Bestyrelsens beretning
- Aflæggelse af årsregnskab
- Indkomne forslag
 - Dispensation for lokalplan nr. 188
- Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
- Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
- Valg af revisor og revisorsuppleant
- Eventuelt





Dagsorden

- **Valg af dirigent**
- Bestyrelsens beretning
- Aflæggelse af årsregnskab
- Indkomne forslag
 - Dispensation for lokalplan nr. 188
- Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
- Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
- Valg af revisor og revisorsuppleant
- Eventuelt





Dagsorden

- Valg af dirigent
- **Bestyrelsens beretning**
- Aflæggelse af årsregnskab
- Indkomne forslag
 - Dispensation for lokalplan nr. 188
- Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
- Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
- Valg af revisor og revisorsuppleant
- Eventuelt





Bestyrelsens beretning

- Arbejdsdag 11/6-2017
 - Vedligeholdelse af asfalt og trug.
 - Beskæring af træer
- Dispensation for lokalplan nr. 188 og snerydningsaftale behandles efterfølgende under punktet "Indkomne forslag"
- Udvalg om Vejsikkerhed
 - Vedtaget forslag på Generalforsamling 2017 vedr. afstribning og højtænder på cykelstien på stamvejen Adonisvej, er ikke etableret pga. fortsat manglende godkendelse fra Vejle Kommune – de skyder skylden for forsinkelse på Politiet.

Grundejerforening
PLANETBYEN

Adonisvej
Erosvej
Gaiavej
Medeavej
Pandoravej
Trojavej



TAK TIL BESTYRELSEN!



Dagsorden

- Valg af dirigent
- Bestyrelsens beretning
- **Aflæggelse af årsregnskab**
- Indkomne forslag
 - Dispensation for lokalplan nr. 188
- Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
- Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
- Valg af revisor og revisorsuppleant
- Eventuelt





Resultatopgørelse for perioden 1. Januar - 31. December 2017

	%	2017 DKK	Resultat fra 2016 DKK	Budget 2017 DKK
Indtægter				
Kontingent tidligere perioder	2%	3.200	3.500	6.300
Kontingent	98%	181.500	240.500	186.000
Gebyr Kontingent	0%	200	200	
Indtægter i alt:	100%	184.900	244.200	192.300
Udgifter				
Drift og vedligehold etc.				
Grøn vedligehold	20%	36.575	40.000	45.000
Vinter vedligehold	29%	54.518	43.412	45.000
Vedligeholdelsesplan	17%	31.341	3.750	50.000
Legeplads inspektion	1%	2.213	1.196	2.700
Hensættelse asfalt	14%	25.000	40.000	25.000
Drift og vedligehold i alt:	81%	149.646	128.358	167.700
Ekstraordinære udgifter.				
Incassosag	0%	0	3.200	
Trafiksikkerhed arbejdsgruppe	7%	12.613	12.473	
Drift og vedligehold i alt:	7%	12.613	15.673	0

Grundejerforening PLANETBYEN

Adonisvej
Erosvej
Gaiavej
Medeavej
Pandoravej
Trojavej



Administration

Omkostninger Nets	1%	1.320	2.460	2.000
Omkostninger bank vedr. betalinger	0%	149	206	400
Omk. Vedr. div. Møder	0%	0	944	1.500
Omk. Vedr. arbejdsdag	1%	1.380	496	1.000
Medlemskab og forsikring hos Parcelhusejernes Landsforening	10%	17.846	17.474	17.500
Host af Web side	0%	273	359	350

Administration i alt:

11%	20.968	21.939	22.750
------------	---------------	---------------	---------------

Udgifter i alt

99%	183.228	165.970	190.450
------------	----------------	----------------	----------------

Finansielle poster

Renter, indtægt/(udgift)	0%	0	83	100
--------------------------	----	---	----	-----

Finansielle poster i alt

0%	0	83	100
-----------	----------	-----------	------------

Årets resultat, overskud/(underskud)

1%	1.672	78.313	1.950
-----------	--------------	---------------	--------------



**Balance
pr. 31. December 2017**

	<u>31-12-2017</u> DKK	<u>31-12-2016</u> DKK
Aktiver		
Tilgodehavende kontingenter	4.500	6.300
<i>Tilgodehavender i alt</i>	<u>4.500</u>	<u>6.300</u>
Kasse	0	0
Bank i alt:	<u>920.528</u>	<u>873.763</u>
Administrations Konto	599	4.550
Service Konto	623.210	572.495
Erhvervs Konto	296.719	296.719
<i>Likvider i alt</i>	<u>920.528</u>	<u>873.763</u>
Aktiver i alt	<u>925.028</u>	<u>880.063</u>



Passiver

Fri egenkapital	396.586	318.273
Hensættelse fremtidig forpligtelse (Asfalt)	495.000	470.000
Årets resultat	1.672	78.313
<i>Egenkapital i alt</i>	<u>893.258</u>	<u>866.586</u>
Forventet indkomst på resistance for kontingent	4.500	6.300
<i>Forventet indkomst i alt</i>	<u>4.500</u>	<u>6.300</u>
Leverandørgæld Omkostinger vedr. 2017 betalt i januar 2018)	27.270	7.178
<i>Gæld i alt</i>	<u>27.270</u>	<u>7.178</u>
Passiver i alt	<u>925.028</u>	<u>880.063</u>



Dagsorden

- Valg af dirigent
- Bestyrelsens beretning
- Aflæggelse af årsregnskab
- **Indkomne forslag**
 - **Dispensation for lokalplan nr. 188**
- Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
- Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
- Valg af revisor og revisorsuppleant
- Eventuelt





Bestyrelsens forslag til ansøgning om dispensation fra lokalplanen hos Vejle Kommune vedr. vintervedligehold.

Generalforsamling Grundejerforeningen Planetbyen d. 28.2.2018

Bestyrelsen for grundejerforeningen besluttede i 2017, at grundejerforeningen skulle søge Vejle Kommune om dispensation fra lokalplanen vedr. vintervedligehold for at sikre juridisk klarhed om den enkelte grundejers ansvar for at snerydde, glatføre/bekæmpe og renholde veje og stier som grænser op til grunden. Bestyrelsen ønskede, at det juridiske ansvar skulle være i overensstemmelse med Vejlovens grundlæggende ide om det personlige ansvar som grundejer. Det er kun et fåtal af lokalplaner i Danmark, hvor kommunerne - ved en fejl - har lagt ansvaret for vintervedligehold over til grundejerforeningen.

Denne ansøgning affødte en høringsrunde.

Vejle Kommune har besluttet, på baggrund af den gennemførte høring hos Planetbyens grundejere i 2017, at foreningen kan søge om dispensation. Dispensationen skal nu besluttes på Generalforsamlingen for at fuldende ansøgningen.

Hvis dispensationen gives vil grundejerens ansvar og forpligtigelse være som anført hos Vejmyndigheden ved Vejle Kommune. Se nedenfor.



“Hvem har pligt til at rydde sne på den private fællesvej?”

Det har grundejeren. Som grundejer skal du sørge for at rydde sne på den private fællesvej. Du skal også sørge for, at der ikke er glat på fortov, sti og kørebane ud for din ejendom. Arbejdet skal ske fra morgenstunden.”

<https://www.vejle.dk/borger/mit-liv/trafik-og-parkering/veje-sne-og-vedligehold/offentlig-vej-eller-privat-faellesvej/>

Begrundelser fra bestyrelsen for at søge dispensationen er:

1. Med den nuværende formulering i lokalplanen er alle grundejere fælles ansvarlige for, at der er ryddet sne, da vi alle er grundejerforeningen. Eksempelvis hvis din nabo ikke rydder sne, og der sker en ulykke er alle grundejerne ansvarlige. I denne situation kan kun den enkelte grundejer, hvor ulykken er sket blive forsikret, andre grundejere kan ikke forsikre

Grundejerforening PLANETBYEN

Adonisvej
Erosvej
Gaiavej
Medeavej
Pandoravej
Trojavej



sig i denne situation, da deres forsikring kun dækker ud for egen grund. Dvs. den enkelt grundejer kan ikke forsikre sig mod andre grundejeres misligholdelse af deres forpligtigelse til at glatførebekæmpe. Hvis din nabo ikke rydder sne, kan du i sidste ende blive holdt ansvarlig sammen med resten af foreningens medlemmer.

2. Med den nuværende formulering i lokalplanen er det en usikker og uholdbar juridisk, økonomisk og administrativ situation for dig og foreningen. En kollektiv forsikringsordning kan være forbundet med stor usikkerhed ved placering af ansvar. De fleste kollektive forsikrings ordninger dækker kun de fælles arealer der støder op til områder uden en grundejer. En forsikringsordning, der skal dække alle veje og stier i grundejerforeningen giver foreningen en helt unødvendig administrativ opgave og omkostninger i forbindelse med indgåelse og vedligeholdelse af kontrakter, forsikringer og praktiske aftaler med leverandør.

3. Planetbyen 2 har allerede modtaget dispensation.

4. En dispensation vil ikke betyde, at foreningen ikke længere rydder sne. Grundejerforeningen vil fortsat indgå aftale om supplerende snerydning og glatførebekæmpelse med en fast leverandør. Det er noget, der vil være der, så længe at medlemmerne ønsker det, og vil afsætte penge til det i budgettet.



**Forslag til
Generalforsamling Grundejerforeningen Planetbyen d. 28.2.2018**

Forslag:

Bestyrelsens forslag til ansøgning om dispensation fra lokalplanen 188, § 12.3, hos Vejle Kommune vedr. vintervedligehold forkastes.

Motivation:

Bestyrelsens forslag strider imod selve grundlaget for grundejerforeningens virke, idet Grundejerforeningen varetager grundejernes interesser, i forhold til kommunen i relation til ***vedligeholdelse af veje, ændringer i byplanen, drift og vedligeholdelse af eventuelle private fællesveje, fællesarealer og fællesanlæg.***

Ud over vintervedligeholdelse, har grundejerforeningens bestyrelse tidligere haft held til at pålægge den enkelte grundejer at pleje- og renholde fællesarealet ud for den enkelte grundejers matrikel - herunder græsslåning af fællesareal - grundet bestyrelsens opfattelse af økonomi- og ansvar for foreningen.

Grundejerforening PLANETBYEN

Adonisvej
Erosvej
Gaiavej
Medeavej
Pandoravej
Trojavej



Såfremt bestyrelsen skulle få gennemført en dispensation for snerydning, er der efterhånden intet saglig grundlag for, at have en grundejerforening, idet grundejerforeningens bestyrelse således i det væsentlige har fået overført foreningsgrundlaget til den enkelte grundejer.

Grundejerne vil således efterfølgende være påtvunget en "tom" grundejerforening med - en ikke ubetydelig - kontingentbetaling, for omtrent samme vilkår som en grundejer uden tilknytning til en grundejerforening.

Uagtet, at bestyrelsen skulle få gennemført en dispensation, fritager det ikke grundejerforeningen for ansvar for snerydning i tilknytning til fællesarealer.

Bestyrelsen vil således stadig være ansvarspådraget i forhold til snerydning, hvilket stadig vil afkræve en ansvarlig bestyrelse at få aftalt snerydning og glatførebekæmpelse, som en ansvarlig bestyrelse vil skulle sørge for at forsikre.

Grundejerforening PLANETBYEN

Adonisvej
Erosvej
Gaiavej
Medeavej
Pandoravej
Trojavej



Selvom grundejerforeningen er omfattet af lokalplanens 188, § 12.3, ændrer det ikke på den enkelte grundejers almindelige ansvar for snerydning - jf. Erstatningsansvarsloven.

Ud over, at Grundejerforenings bestyrelse behørigt sørger for vinterberedskab - jf. lokalplan 188, § 12.3 - påhviler det i øvrigt den enkelte borger, at bevæge sig trafikalt efter forholdene.

Skulle der ud fra dette komme et krav om erstatningsansvar, er det således en hel del nemmere for den enkelte grundejer, at påvise korrekt udført glatførbekæmpelse gennem grundejerforeningens professionelle aktør, end via påstand mod påstand at skulle overbevise om det samme.

Grundejerforening PLANETBYEN

Adonisvej
Erosvej
Gaiavej
Medeavej
Pandoravej
Trojavej



Det er min opfattelse, at bestyrelsens motivation for ansøgning for dispensation, alene er grundet en tabt retssag, hvor grundejerforeningen blev erstatningsansvarlig, for personskade grundet bestyrelsens manglende ansvarstagen for snerydningen.

Efterfølgende har Grundejerforeningens bestyrelse, på glimrende vis kunnet sørge for både snerydning og glatførerbekæmpelse - jf. lokalplanen 188, § 12.3.



Høring vedr. dispensation

Det er ikke korrekt beskrevet, når bestyrelsen i deres forslag til Generalforsamlingen skriver, at der har været høringssvar, og nærmest beskriver det som om at Vejle kommune nu har besluttet det, blot generalforsamlingen giver bestyrelsen tilladelse til ansøgningen.

Efter høringsfristen, har Vejle Kommune skriftlig meddelt, at de har sat sagen i bero, idet Vejle Kommune oplyser, at grundejerforeningens bestyrelse har ønsket dialog med de protesterende grundejere.

Efterfølgende har bestyrelsen ikke været opsøgende for en dialog, men har alene udleveret en seddel i min postkasse, med oplysning om, at den snerydning og glatførbekæmpelse grundejerforeningen foretager alene er et supplement.

Dette er vildledning fra bestyrelsens side, idet grundejerforeningen stadig er omfattet af lokalplan 188, § 12.3.

Denne vildledning og manglende ønske om dialog - trods ytring om det modsatte - betragter jeg som tegn på, at bestyrelsen ikke længere er i besiddelse af saglige argumenter overfor de indsendte protester til Vejle Kommune.



Konklusion:

På baggrund af ovenstående er der intet saglig argument for, at dispensere for snerydning jf. lokalplanens § 12.3, idet sagen alene handler om, at bestyrelsen ikke ønsker at have opgaverne og ansvaret for grundejernes interesser i foreningen.

Generalforsamlingen opfordres derfor til at forkaste bestyrelsens forslag om ansøgning for dispensation for lokalplanen 188, § 12.3.

Vejle, den 18. februar 2018

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Sølv Dahl'.

Finn Sølv Dahl
Erosvej 6
7100 Vejle



Finn Sølvdahl

Erosvej 6, 7100 Vejle
tlf.: 75 72 30 40 / 20 33 52 77
mail: fs@tunet.dk

Planetbyens bestyrelse
Att.: Lars Schubert

Sendt via mail: lrs.schubert@gmail.com

cc: bestyrelsen@planetbyen.dk

Vejle, den 27. februar 2018

Forslag til GF, den 28. februar 2018

I forlængelse af mit modforslag af 18. februar 2018, skal jeg hermed kvitterer for godt og konstruktivt møde den 25. februar 2018.

Det er min opfattelse, at du på bestyrelsens vegne har redegjort for følgende ved mødet:

- At** bestyrelsen ikke har anmodet Vejle kommune, om at stille høringen i bero, mens bestyrelsen ville opsøge grundejerne for dialog, som meddelt af Vejle kommune.
- At** bestyrelsens forslag til GF, er behæftet med fejl og mangler som giver forståelsesmæssige og dermed risiko for vildledende problemstillinger. Hvis bestyrelsen i stedet havde fået hjælp til udfærdigelsen ved Parcelhusejernes Landsforeningen, kunne det givetvis have været bedre formuleret.
- At** bestyrelsens seddel i postkassen, primo januar 2018 om den enkelte grundejers ansvar, ikke er i overensstemmelse med gældende ret, hvilket skyldes misforståelse mellem Vejle kommune og bestyrelsen.

Grundejerforening PLANETBYEN

Adonisvej
Erosvej
Gaiavej
Medeavej
Pandoravej
Trojavej



At bestyrelsens forslag, ikke handler om, at bestyrelsen vil fralægge sig et ansvar - jf. lokalplan 188, stk. 12.3, men at Vejle kommune har indrømmet over for bestyrelsen, at det i praksis er en umulighed for grundejerforeningens bestyrelse, og dermed foreningen i fællesskab at kontrollere at stk. 12.3 overholdes.

Jeg har intet ønske om, at vores bestyrelse og foreningen i fællesskab skal stå i et ansvarsforhold om ikke kan lade sig gøre at overholde i praksis, såfremt vores interesser kan varetages på lige så forsvarlig vis ved ikke at have stk. 12.3 virkende.

På baggrund af ovenstående, skal jeg derfor meddele, at - såfremt bestyrelsen overfor GF, korrekt og objektivt redegøre for ovenstående, som jeg havde opfattelsen af vi var enige om ved vores møde den 25. februar 2018 - trækker jeg mit modforslag tilbage.

Med venlig hilsen

Finn Sølv Dahl

Grundejerforening PLANETBYEN

Adonisvej
Erosvej
Gaiavej
Medeavej
Pandoravej
Trojavej



Skal dispensation for
lokalplan nr. 188
gennemføres?



Dagsorden

- Valg af dirigent
- Bestyrelsens beretning
- Aflæggelse af årsregnskab
- Indkomne forslag
 - Dispensation for lokalplan nr. 188
- **Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud**
- Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
- Valg af revisor og revisorsuppleant
- Eventuelt





Budget for Grundejerforeningen Planetbyen 2018

Budget for Grundejerforeningen Planetbyen er beregnet ud fra et kontingent på 1.500 DKK pr husstand. Dette er samme niveau som i 2017. Det budgetterede resultat er tæt på nul.

Væsentligste udgifter i 2018 er:

1. Vedligehold af grønne arealer samt vintervedligehold. Her er udgiften budgetteret på samme niveau som 2017 – dog med en lille stigning i grøn vedligehold, da træerne skal beskæres i 2018.
2. Anden vedligeholdelse samt diverse reparationer er budgetteret med 50.000 DKK, hvilket er en stigning i forhold til 2017 resultatet. Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for området. Det er blevet gjort bestyrelsen klart, at en række kritiske områder ikke har været vedligeholdt hidtil, hvorfor der i 2018 bør sættes ind på at blive "up to date" med disse. Fokus for 2018 bliver således fejning, tømning af brønde og reparation af asfalt. Der er også indeholdt en lille reserve til udførelse af hjattænder på cykelsti på Adonisvej, som vedtaget på 2017 generalforsamlingen.
3. Hensættelsen til nyt asfalt er som i 2017 på 25.000 DKK.
4. Alle øvrige udgifter er som i 2017 Evt. indkomne og vedtagne forslag på generalforsamlingen 2018 er ikke indregnet i budgettet, hvorfor dette kan ændre det nuværende budget.

Budget for 2018

	Resultat 2017	Budget 2018
	DKK	DKK
Indtægter		
Kontingent tidligere perioder	3.200	4.500
Kontingent	181.500	186.000
Gebyr Kontingent	200	-
Indtægter i alt:	184.900	190.500
Udgifter		
Drift og vedligehold etc.		
Grøn vedligehold	36.575	40.000
Vinter vedligehold	54.518	55.000
Vedligehold af legeplads		
Vedligeholdelse og reparationer	31.341	50.000
Legeplads inspektion	2.213	2.500
Hensættelse asfalt	25.000	25.000
Drift og vedligehold i alt:	149.646	172.500
Ekstraordinære udgifter.		
Incasso	0	-
Helhedsplan for området		-
Traffiksikkerhed arbejdsgruppe	12.613	-
Drift og vedligehold i alt:	12.613	-
Administration		
Omkostninger Nets	1.320	2.000
Omkostninger bank vedr. betalinger	149	400
Omk. Vedr. møder	0	1.500
Omk. Vedr. arbejdsdag 2015	1.380	1.000
Medlemskab og forsikring hos Parcelhusejernes Landsforening	17.846	17.500
Host af Web side	273	350
Administration i alt:	20.968	22.750
Udgifter i alt	183.228	195.250

Grundejerforening PLANETBYEN

Adonisvej
Erosvej
Gaiavej
Medeavej
Pandoravej
Trojavej



Finansielle poster

Renter, indtægt/(udgift)	0	100
Finansielle poster i alt	0	100
Årets resultat, overskud/(underskud)	1.672	(4.650)

Grundejerforening PLANETBYEN

Adonisvej
Erosvej
Gaiavej
Medeavej
Pandoravej
Trojavej



Vedtagelse af budget



Dagsorden

- Valg af dirigent
- Bestyrelsens beretning
- Aflæggelse af årsregnskab
- Indkomne forslag
 - Dispensation for lokalplan nr. 188
- Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
- **Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter**
- Valg af revisor og revisorsuppleant
- Eventuelt





Valg til bestyrelse + suppleanter

Bestyrelse	Villig til genvalg
Michael Christensen	Nej
Britt Lindor Andersen	Nej
Lars Schubert	Ja
Lene Thisgaard Nielsen	Ikke på valg
Karl Serritslev	Ikke på valg
Suppleanter	Villig til genvalg
Pia Hansen	Nej
Louise Drachmann Lorenzen	Ikke på valg





Dagsorden

- Valg af dirigent
- Bestyrelsens beretning
- Aflæggelse af årsregnskab
- Indkomne forslag
 - Dispensation for lokalplan nr. 188
- Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
- Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
- Valg af revisor og revisorsuppleant
- Eventuelt





Valg af Revisor + supplant

Revisor	Villig til genvalg
---------	--------------------

Lars Rundkvist Jensen	Nej
-----------------------	-----

Suppleant	Villig til genvalg
-----------	--------------------

Mikkel Smith	Ikke på valg
--------------	--------------





Dagsorden

- Valg af dirigent
- Bestyrelsens beretning
- Aflæggelse af årsregnskab
- Indkomne forslag
 - Dispensation for lokalplan nr. 188
- Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
- Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
- Valg af revisor og revisorsuppleant
- **Eventuelt**





Tak for i aften og
kom godt hjem