

Referat

Ordinær Generalforsamling

Grundejerforeningen Europaparken II

Den 12. april 2023 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Fælleshuset, Spaniensvej 42.

Valg af dirigent

John Hartig-Larsen bød velkommen, og foreslog Katja Jørgensen som dirigent. Katja blev valgt, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. vedtægterne.

Der var 37 deltagere ved Generalforsamlingen, herunder 1 grundejer der repræsenterede flere udlejningsboliger, hvorfor det yderligere kunne konstateres, at et meget stort flertal af grundejerne var til stede.

Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Formanden afgav beretning (udsendes sammen med referatet), undervejs kunne deltagerne stille spørgsmål og kommentere. Følgende blev bragt op:

- Har der været overvejelser om belysning på stierne?
 - Nej, det er ikke noget vi har talt om. Bestyrelsen modtager gerne inputs til forbedringsforslag – som vi skal tage op. Gerne hvilke stier, og hvad der konkret ønskes. Send os gerne dette på mail, så vil vi tage det med i vurderingen ift. mulige videre planer.
- Har der været overvejelser om, at få opsat skilte – som viser vej til husnumre (lige/lige numre) etc. Der er stadig nogen der har svært ved at finde rundt?
 - Nej, det er ikke noget vi har talt om. Behovet er noteret, og bestyrelsen vil tage en dialog om det, ved et af de førstkommende bestyrelsesmøder.
- Der er flere steder, hvor sigtbarheden fra sti til vej er bekymrende dårlig. Børn kan hurtigt komme fra sti til vej, hvor de bliver konfronteret med tunge trafikanter. Har der været talt om noget afskærmning/bom eller lign. fra sti til vej? Fx ved stien der går parallelt op mod Europaparken I, og den gennemgående sti fra Spaniensvej/Frankrigsvej/Italiensvej?
 - Nej, det er ikke noget vi har talt om. Behovet er noteret, og bestyrelsen vil tage en dialog om det, ved et af de førstkommende bestyrelsesmøder.
- Har der været overvejelser om en hjemmeside, hvor relevant og overordnet information om grundejerforeningen, bestyrelse, fælleshus (herunder bookinger) mm., kan samles?
 - Ja, det har vi talt om. Bestyrelsen er enige i, at relevant information skal være let tilgængeligt, for alle relevante interessenter. Bestyrelsen har dog indtil nu haft et prioriteret fokus på først overdragelsesprocessen, og dernæst de nødvendige opstartsinitiativer og aftaler, omkring drift og vedligehold af vores hus og område. Bestyrelsen vil prioritere at få vurderet på, og om muligt også implementeret, en løsning i den kommende periode.
- Der er begynde behov for et aflåst rum/skur eller lignende, hvor der kan opbevares maling, lampehætter, overskuds pærer eller lignende. Er det noget der har været overvejet?
 - Nej, det har vi ikke talt om. Men Bestyrelsen er enig. Der er pt. adgang til loftsrum i fælleshuset, men det vil være begrænset, hvad der kan opbevares der. Desuden har Bestyrelsen adgang til et mindre skab i Fælleshuset. Bestyrelsen vil vurdere på mulighederne, på et kommende bestyrelsesmøde.

Aflæggelse af regnskab

Formanden præsenterede regnskabet (udsendt sammen med indkaldelsen), undervejs kunne deltagerne stille spørgsmål og kommentere. Følgende blev bragt op:

- Kunne der sættes en fast indbetalingsfrist, så grundejerne har mulighed for at sætte en fast overførsel op? Alternativt at det opkræves via PBS.
 - Ja, Bestyrelsen vil gerne bidrage til, at det bliver lettere at få indbetalt. Der er en omkostning forbundet med PBS, hvorfor vi foretrækker at arbejde henimod en løsning, hvor grundejerne selv kan opsætte en fast overførsel. Året 2022 var første år der blev opkrævet, og året er ikke repræsentativt. Bidraget blev vedtaget på generalforsamlingen i foråret, men Bestyrelsen ønskede ikke at inddrive bidraget, før vi reelt havde overtaget området – hvilket først skete slut på året. Fremadrettet vil inddrivelse kunne ske kort efter generalforsamlingen i april, hvor årets bidrag godkendes som en del af årets budget. Bestyrelsen vender tilbage med noget konkret.

Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne

Opsætning af hjertestarter – emnet er bragt op af Bestyrelsen på baggrund af en dialog i Facebook gruppen. Bestyrelsen ønsker Generalforsamlingens opbakning til at gå videre med afdækning af muligheder og økonomi, og herefter at kunne træffe beslutning om indførsel eller forkastelse.

Der er enighed i forsamlingen om, at Bestyrelsen går videre med dette. GF gør opmærksom på, at Bestyrelsen skal huske at overveje vedligeholdelsesudgifterne på hjertestarter.

Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud

Formanden gennemgik forslag til budget for 2023, herunder bidrag/kontingent fastsættelse på 2.500 kr. for året 2022.

Spørgsmål/kommentarer fra Generalforsamlingen:

- Bestyrelsen bedes sikre, at vi har den mest fordelagtige aftale ift. el.
 - Bestyrelsen får sikret dette.
- Kan vi skrue ned for enkelte lamper om natten, og på den måde spare lidt på strømmen?
 - Bestyrelsen vil imødesætte at dette undersøges nærmere.
- Hvad er status på udlejning af Fælleshuset?
 - Fælleshuset har været udlejet 2 gange i år. Der er pt. 7-8 bookinger i kalenderen ift. i år.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Valg af formand, i ulige år

John Hartig-Larsen er på valg, modtager genvalg.

John blev valgt.

Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

Peter ønsker at udtræde af Bestyrelsen, hvorfor der er 3 ledige pladser i Bestyrelsen, og plads til gerne 1-2 suppleanter.

Følgende kandiderede til Bestyrelsen:

- Susanne Forza Schmidt – S23
- Betina Degn Busch – S32
- Katja Jørgensen – S19

Kandidaterne præsenterede sig selv – Betina var desværre forhindret i at deltage på GF, men havde forinden mødet fremsendt en kort skriftlig præsentation, som Anja læste højt.

Der var ingen yderligere kandidater til Bestyrelse eller suppleantposter.

Kandidaterne blev alle valgt – hvorefter Bestyrelsen - foruden formand John Hartig-Larsen- fremadrettet består af:

Susanne Forza Schmidt – S23

Betina Degn Busch – S32

Katja Jørgensen – S19

Anja Pauly Green – S56

Bestyrelsen vil på førstkommende bestyrelsesmøde konstituere sig.

Valg af revisor

Kenneth Jan Wager er på valg, modtager genvalg.

Kenneth blev valgt.

Evt.


- Der var ønske om, at når der engang skal ses på etablering af evt. legeplads, at der overvejes et samarbejde med EP1, så det evt. kan ske som en udvidelse af eksisterende legeplads. Når der engang skal ses på legeplads – så vil vi i grundejerforeningen tage en fælles dialog om muligheder for løsning. Her vil alle blive inviteret til at komme med input og ønsker. Kommunen har præciseret, at der iflg. lokalplanen kun skal være udlagt arealer til etablering af legeplads, det betyder – at Grundejerforeningen kan selv vælge, hvordan og om legeplads skal etableres.
- Kan der etableres flere p-pladser? Evt. rundt om fælleshuset, ved at inddrive noget af græsarealerne. Evt. nede ved italiensvej, hvor der også er græsarealer der står uudnyttet.
- Forslag om arbejdsdag – hvis der er noget man gerne vil have udrettet, så er der grundejere der gerne vil bidrage.

Bestyrelsen takkede for input til de videre drøftelser og arbejde, og henstillede til at gode ideer og forslag/ønsker mm., også gerne må sendes til vores bestyrelsesmail.

Da der ikke var flere kommentarer, lukkede dirigenten for mødet og takkede deltagerne.

Referent: Anja Pauly Green/12. april 2023

Mødet hævet kl. 20.27



Bestyrelsens beretning

Som afgivet ved Generalforsamlingen den 12. april 2023 af formand John Hartig-Larsen.

Velkommen til denne første rigtige generalforsamling i vores eget fælleshus.

Bestyrelsen har, som året før, arbejdet hårdt på at få overtaget området, hvilke på ingen måde har været nogen dans på roser eller helt endte, som vi havde ønsket det.

Generelt for vores område, arbejder bestyrelsen stadig på nogen udestående, bl.a. at dele af Frankrigsvej, som står som vores, men går ind i EP1, denne del ønsker vi selvfølgelig ikke at eje.

Overtagelsen af området.

Som vi vidste, så ville det blive en kamp at få D.K.R. til at give sig på nogen områder. DKR brugte igen, det jeg vil kalde ufine metoder, ved at ikke vedligeholde området, så græsset og stierne var helt tilgroet. Lygtepæle der ikke virkede og for til sidst at helt slukke for strømmen, så vi ikke havde lys, lige som vi gik ind i den mørke tid.

Det har på ingen måde været bestyrelsens intention at trække overdragelsen i langdrag, men vi har heller ikke fået megen hjælp af DKR og kommunen. For at holde advokatregningen nede, har bestyrelsen, som tidligere, selv brugt en del tid på at udarbejde meget af materialet, fået ordlyden juridisk godkendt af advokaten, før vi videresendte til DKR's advokat.

Vi kæmpede derudover også med kommunen der havde og stadig har, lange svartider. Ufuldendte lokalplaner, hvor der så også var brugt en ordlyd, der desværre ikke var til vores fordel, hvilke selv vores advokat måtte indse. Der har været skrevet utallige emails og afholdt fysisk møde, hvor begge advokater, DKR og flere fra bestyrelsen var til stede.

I sidste ende, gik vi hårdt efter at få midler ud af DKR, grundet den "måske" forkert opbygget vejkasse, kunne give os. Vores advokat kom med flere løsningsforslag til hvilke næste skridt vi kunne tage, heriblandt at sagsøge DKR, med hvad deraf følger.

Efter nøje overvejelser i bestyrelsen, blev vi enige om at se fremad og komme videre og ikke bruge flere kræfter og penge, på noget hvor vi måske kunne se ind i en langvarig kamp og bruge en masse penge - og ville DKR så betale eller blot lukke den del af selskabet, der har stået for denne udstykning.

Slut 2022 skrev vi under og fik overdraget området. Her var første punkt at få tændt for lyset.

Vores advokat, beklagede at de ikke kunne hjælpe os i mål, og som et plaster på såret, fik vi en god rabat på det oprindelige salær.

Arbejdet i bestyrelsen.

Siden seneste generalforsamling, har der været afholdt fire møder, så det er ikke her, tiden bliver brugt, men det er arbejdet indimellem, der tager tid. For ikke at skræmme nye kandidater, vil jeg så sige "nu er det store læs taget". Uanset om det store læs nu er taget og vi er godt i gang, så kan vi altid bruge hænder, fødder og ikke mindst input fra andre.

Bestyrelsen er blevet mindre. Line er udtrådt, Rasmus stopper som aftalt, nu vi har overtaget, og Peter har også valgt at trækker sig. Jeg vil gerne takke jer alle, for jeres aktive og konstruktive deltagelse.

Det betyder så også, at vi nu blot er to tilbage og derfor har rakt ud, for at få lidt flere med.

Lys på vejen.

Som det første, i forbindelse med overdragelsen, fik vi tændt for lyset og efter et par start vanskeligheder, så fik vi det også til at slukke selv.

På bestyrelsens vegne, skal der lyde en kæmpe tak til Jesper, for udskiftning af alle lyskilderne, til nye og bedre lyskilder, og helt uden at få noget for det, og så i det kolde vejr – TAK!

Vi har fået udskiftet og repareret et par lygtepæle, en enkelt måtte vi selv betale for.

Den anden fik vi dækket af vognmanden, der var årsag til skaden, ved hjælp af input fra en beboer.

Husk hvis du ser nogen påkøre eller beskadige vores lygtepæle eller andet, så giv et praj til bestyrelsen (europaparken2@outlook.dk), så tager bestyrelsen den videre derfra – jo flere informationer du har, jo bedre. Meget gerne med tid, sted, nummerplade, billeder mv.

Grønne områder

Vi har nu indgået en aftale med Vækst & Miljø, der skal passe vores grønne områder og de interne stier. Vi ser frem til samarbejdet og forventer vores grønne områder bliver fine igen.

Der er stadig udfordringer med hovedstien, der til tider bliver oversvømmet. Dette er der igen klaget over til kommunen, her afventer vi svar og ønsker selvfølgelig en permanent og holdbar løsning.

Rabatten er blød

Vores græsrabatter er IKKE beregnet til parkering, opbevaring af fliser mv. Parkering "bare" med det ene hjul, duer heller ikke. Rabatten kan ikke klare det. Vi ser desværre stadig, at flere parkerer helt eller delvist i rabatten. Enkelte steder er græsset trykket og andre steder har det været kørt op.

Parkering er KUN på asfalten, sig det også til dine gæster, fragtmænd osv.

Det er kun os til at betale, for at få det genoprettet og bestyrelsen ønsker ikke at komme derhen, hvor vi skal til at sende regninger, fordi nogen har ødelagt græsset.

Saltning og snerydning

Vi har indgået en aftale, hvor vi kan ringe og bestille snerydning ved behov, derved betaler vi også kun for de gange vi rent faktisk får ryddet sne eller saltet.

De som har fortov, skal selv passe dette og der er regler for erstatning, hvis nogen kommer til skade. Vi tænker at lave en aftale omkring saltning, så det følger EP1.

Fart på vejen

Der bliver stadig kørt alt for hurtigt, så husk at henstille de du ser, til at flytte foden fra speederen – vi har også børn på vejen. For at minimere farlige situationer, ved enkelte udkørsler, bliver der opsat 3 gadespejle (1 på Frankrigsvej og 2 på Spaniensvej), for at forbedre udsynet. Spejlene er meget tæt på at blive sat i jorden. Det kan måske blive nødvendigt, at få yderligere fartdæmpende foranstaltninger, dog vil vi gerne undgå at skulle bruge penge på det.

Fælleshuset

Efter overtagelsen, fik vi hurtigt samlet udvalget og afholdt et par møder, hvor vi lagde planen for fælleshuset og de regler og betingelser, det er skulle være for udlejning.

Vi fik også fundet ud af hvad der som minimum skulle være i fælleshuset, for at kunne holde en god fest.

Mellem jul og nytår, blev der så handlet ind, både på nettet, butikker, loppefund og Sara og Katja, tog turen til IKEA og fyldt bilen.

Som nævnt, er der lige nu købt minimum af udstyr og derfor står værelserne lige nu også tomme, men stadig er der alt til en god fest – vi har i udvalget en lang ønskeliste, men nu skal vi lige i gang og få det til at løbe rundt.

Udvalget gav den en skalle i starten af januar, med udpakning og opsætning af alt det indkøbte, det blev til en god gang rengøring og hvad vi ellers selv kunne ordne.

Katja fik ordnet gardinerne og sat dem pænt op. Jannie har fået pudset det brugte serveringbord vi fik fingrene i. Der blev lavet husregler og lejebetingelser, samt mail mv. til booking – der er mere i det end bare lige.

Vi fik konstateret, at huset desværre ikke var vedligeholdt, som ønsket, så her har vi fået serviceret gasfyret, installeret nye termostater i alle rum og skiftet pærer.

Der vil komme et skilt, omkring parkeringen omkring fælleshuset, så det bliver tydeligt, hvornår huset er udlejet og P-pladserne kun er for husets gæster.

Hvis der kommer flere biler end der er P-pladser, så henstiller vi til at gæsterne benytter Asienvej, ud for Bin2Bil. En stor tak til Sara, Katja, Jannie og Christian, for jeres store arbejde og engagement.

Manglende brønddæksel

Som sidst, så har vi et sted hvor der mangler et brønddæksel. Lige nu er der en plade over, med en sten på. Sikkerhedsmæssigt, er det ikke en holdbar løsning og det vil blive udbedret.

Til sidst vil jeg gerne sige tak til bestyrelsen for et godt samarbejde.