

Referat

Generalforsamling den 17. april 2024

Grundejerforeningen Europaparken II

Den 17. april 2024 kl. 19.00-20.07 afholdtes ordinær generalforsamling i Fælleshuset, Spaniensvej 42, 4200 Slagelse.

Der var 40 husstande repræsenteret ved Generalforsamlingen.

1. Valg af dirigent

Formanden for Bestyrelsen (F3) André Heiberg bød velkommen. Bestyrelsen foreslog Lena Aagaard Jørgensen (S64) som dirigent. Lena blev valgt, og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet jf. vedtægterne. Indkaldelse sendt 2. april 2024.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år v. formanden

Formanden afgav beretning, denne er udsendt sammen med referatet. Herunder uddrag fra beretningen:

- Ny aftale ift. snerydning og saltning.
 - Det er fortsat den enkelte grundejers pligt at rydde og evt. salte fortovej foran egen ejendom.
- Ny aftale ift. vedligehold af grønne områder.
 - Grundejere bedes hjælpe med at fjerne græs og ukrudt der søger ud i kantstene og i asfalten.
- Gennemgående sti mellem Spaniensvej og Frankrigsvej udbedres her i foråret.
- Parkering må ikke foretages på vores grønne områder – ej heller i græsrabatterne foran rækkehusene.
- Parkering ved fælleshuset må benyttes, når huset ikke er udlejet. Hvis huset er udlejet, vil der blive skiltet herom.
- Det forventes at grundejerne pr. 2025 skal betale grundskyld af fællesarealerne.
- Alle opfordres til at følge lokalplanen, når man bygger til, sætter hæk m.m. Det er af hensyn til naboer og det samlede indtryk af vores område. Beskær gerne jeres hæk så den ikke breder sig for meget og dermed begrænser udsynet yderligere.
- Bestyrelsen forsøger fortsat at komme i fornyet dialog med kommunen omkring oversvømmet hovedsti ved søerne.
- Nedsæt hastigheden og opfordre gæster til at gøre det samme. Der køres alt for stærkt på vores smalle veje.
- Vi er på vej med hjemmeside.
- Vi har ansøgt om at blive fadder til en hjertestarter, som vi ønsker opsat på Fælleshuset.

Generalforsamlingen spurgte ind til beretningen. Uddrag af dialog:

MACC gruppen udlejer en del af rækkehusene, og vil gerne kontakte deres lejere med et samlet informationsskriv, som samler op på bestyrelsens opfordringer. Bestyrelsen vil sikre at der udformes et sådan, og sendes til alle udlejerne i området.

Kunne man opsætte flere skilte omkring anbefalet hastighed? Bestyrelsen har haft denne overvejelse, men vurderer at der er skiltet, og at flere skilte nok ikke vil have den store effekt.

Flere interne skilte om nummerering? Bestyrelsen vil drøfte dette på et kommende bestyrelsesmøde.

En af søerne er udtørret. Bestyrelsen er opmærksom herpå. Den ejes af SK forsyning.

3. Aflæggelse af regnskab v. kassereren

Regnskabet er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Kassereren orienterede bl.a. om:

Vejbelysning har været dyrt. Strømmen har været meget dyr i en længere periode, er nu ved at finde et mere fornuftigt leje. Vi har også investeret i sparepærer. Hætte til gadelampe koster ca. 6.000 kr. Gør os opmærksomme, hvis I ser noget der er gået i stykker, eller en lastbil der får ødelagt noget mm. Tak til dem der har hjulpet med at udbedre diverse. De grønne områder er en stor post på budgettet, vi har store arealer der skal passes, der har været søgt nyt billigere alternativ. Snerydning har fyldt mere. Fælleshuset er også en væsentlig post, og særligt opstartsperioden har kostet en del. Fælleshuset er heller ikke helt i balance endnu – større udgifter end indtægter. Hvorfor der også skal ses på, hvordan vi kan øge belægningen. Vi henlægger fortsat til vejfond, legeplads og det ønskes også fremadrettet. Står på en særskilt konto. Regnskabet er revideret.

4. Vedtagelse af budget 2024 og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud

Kassereren præsenterede udkast til budget for 2024, som var udsendt sammen med indkaldelse til generalforsamlingen. Bestyrelsen ønsker at posten til de grønne områder sættes op, så den matcher den nye aftale med "Havenissen", hvor selve aftalen er udvidet en anelse. Bestyrelsen ønsker herudover at sikre økonomi til at udbedre intern sti, snerydning og uforudsete udgifter. Bestyrelsen har indhentet nye forsikringstilbud, som dog først kan træde i kraft fra ultimo 2024. Der ønskes økonomi afsættet til etablering og drift af ny hjemmeside. Bestyrelsen ønskede desuden at bestyrelsesmedlemmerne blev gjort kontingentfrie, som en anerkendelse af arbejdet der lægges i bestyrelsen. Kasserer og formand modtager et vederlag, men øvrige bestyrelsesmedlemmer modtager i dag ikke et vederlag.

Der var dialog om budgettet, her et uddrag:

Da belysningen er dyr, vil det da give mening at slukke lyset om natten (mellem 2-5)? Formanden gør opmærksom på, at der også kan være noget forebyggende ift. indbrud mm., som vi skal overveje i den forbindelse. Vi har skiftet til sparepærer, og strømmen har heldigvis fundet sig et bedre leje.

Der er noget gadebelysning der er beskadiget ved Italiensvej 1. Det skal der lige ses på. Bestyrelsen vil sikre dette.

Generalforsamlingen påpegede at der i vedtægterne § 8 fremgår: *Der skal betales lige store bidrag for alle parceller og boliger.* Hvorfor det må anses som værende i strid med vedtægterne, hvis bestyrelsesmedlemmerne ikke skal betale kontingent.

Generalforsamlingen holdt her en PAUSE

Budgettet rettes til, så alle husejere betaler lige stort kontingent.

Der var dialog om et vederlag til bestyrelsesmedlemmerne, i stedet for reduktion af kontingentet. Da Bestyrelsens hensigter ikke tydeligt fremgik af udkastet til budgettet, valgte Bestyrelsen at der i denne omgang ikke blev justeret i posten omkring vederlag. Vederlaget blev derfor fastholdt i niveau med udsendte udkast.

Budgettet blev herefter godkendt.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer for 2 år

- a. Anja Pauly Green og Katja Jørgensen er på valg – begge modtager genvalg. Der var ingen modkandidater. Begge blev valgt.

6. Valg af revisorsuppleant for 2 år

Kim, Frankrigsvej 23.

7. Valg af udvalgsmedlem til Fælleshusudvalget

Bestyrelsen ønsker at udvide Fælleshusudvalget, så der er flere hænder at fordele opgaverne på. Der var ingen der meldte sig på Generalforsamlingen. Interesserede bedes rette henvendelse. Der var dialog om at forbedre bookingløsningen. Bestyrelsen har et

stort ønske om at booking via den nye hjemmeside vil medføre væsentlig mindre administration.

8. Evt.

First8 er det billigste sted at købe hjertestarter, såfremt vi ikke godkendes som fadder via TRYG fonden.

Mødet hævet.

Referent: Anja Pauly Green/18. april 2024

:/ vedlagt Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning

Generalforsamling, Grundejerforeningen Europaparken II
Onsdag den 17. april 2024

Kære medlemmer af Grundejerforeningen Europaparken II

Selvom jeg kun for nylig har påtaget mig rollen som formand, vil jeg forsøge at give en fuld og nøjagtig gennemgang af bestyrelsens aktiviteter, resultater og udfordringer i denne beretning.

Jeg har gennemgået bestyrelsens referater og har arbejdet tæt sammen med de øvrige bestyrelsesmedlemmer for at sikre en præcis beretning.

Det forgangne år har været vores første "normale" driftsår efter overdragelsen.

Bestyrelsesarbejde og møder:

- Der er afholdt 7 bestyrelsesmøder og en ekstra ordinær generalforsamling siden sidste års generalforsamling. Der er blevet taget hånd om løbende vedligehold, økonomistyring og strategiske initiativer.

- Der har været skift i bestyrelsen, og jeg har fået overdraget formandsposten efter John, som har valgt at udtræde før tid pga. hussalg. Vi har derudover fået valgt 2 nye suppleanter, Camilla S. 30 og Annette F. 5.

- Jeg vil gerne takke bestyrelsen for at have taget godt imod mig, og deres arbejde med at introducere mig i bestyrelsens arbejde og opgaver.

Vedligehold og infrastruktur:

- Vi har indgået ny aftaler vedrørende snerydning og saltning, så disse services aktiveres efter behov, hvilket giver os bedre fleksibilitet og omkostningseffektivitet.

Jeg vil igen minde om, at det er det ejerens pligt at sørge for, at fortove foran deres ejendom er fri for sne og is, så de er sikre at færdes på.

- Vedligeholdelse af de grønne områder er forsøgt forbedret gennem en ny aftale med firmaet, Havenissen, som inkluderer regelmæssig græsslåning og pleje af beplantninger. Vi vil i opstarten være i tæt dialog med dem omkring vedligeholdelse og forventningsafstemning.

- Vi har prioriteret at få udbedret stien mellem Spaniensvej 56 og Frankrigsvej 15 og efter at have indhentet flere tilbud, har vi besluttet os for et tilbud fra firmaet, Havenissen.

- Vi har fået dæksel på sti bag Spaniensvej 56.

- Der forsat problemer med parkering på vores grønne områder, hvilket ødelægger græsrabatterne, især når de er bløde, og det resulterer i mudder. Det blev også adresseret under sidste års generalforsamling. Parkér venligst kun på asfalterede områder og informér dine gæster om denne regel for at bevare områdets tilstand.

Fælleshuset:

- Fælleshuset har været i centrum for mange diskussioner og planlægningsprocesser. I lyset heraf har vi truffet beslutning om at udvide husudvalget og søger derfor nye frivillige til at bidrage. Efter Johns afgang fra bestyrelsen er Katja bestyrelsens repræsentant i husudvalget. Jeg vil gerne udtrykke en stor tak til husudvalget; Sars S.21, Janne S11 og Christian S.26 og ikke mindst Katja for deres arbejde, som spiller en central rolle i opretholdelsen af fælleshusets daglige drift.

- Bestyrelsen har foreslået en revidering af lejevilkårene er igangsat for at sikre, at huset kan drives økonomisk bæredygtigt.

- Vi har fået lavet et skilt, som kan sættes op, når man har lejet huset.

Budget:

- Bestyrelsen ønsker at fastholde kontingentet på det nuværende niveau.

- En "diverse post" er tilføjet til budgettet for at give bestyrelsen øget fleksibilitet og handlefrihed.

- Bestyrelsen har udtrykt et ønske om, at bestyrelsesmedlemmerne skal være fritaget for betaling af kontingent som en beskedent påskønnelse for den tid, de investerer i bestyrelsesarbejdet.

- Fælleshusudvalget har fået tildelt midler til vedligeholdelse og nye indkøb, med målet om at gøre fælleshuset mere attraktivt for leje. Det er bestyrelsens ønske, at det hurtigst muligt bliver selvfinansierende gennem årlige lejeindtægter.

- Fra 2025 indføres der nye regler, som betyder, at grundejerforeninger skal betale grundskyld for de fællesarealer, de ejer. Denne ændring, der udspringer af den nye ejendomsvurderingslov, vil sandsynligvis påvirke de årlige kontingenter for os. Vi vil i bestyrelsen blive klogere på, hvad det får af betydning for os, og hvordan vi håndterer den øgede økonomiske byrde.

Sikkerhed og miljø:

- Bestyrelsen vil fortætte med at få kommunen i dialog vedr. oversvømmelsen ved vandhullerne i den nordvestlige del af området. Men det er meget op af bakke.

- Vi har i slutningen af februar 2024 indgivet en ansøgning til trygfonden om at blive fader for en hjertestarter. Vi forventer svar inden 1. juni 2024. Hvis det ikke lykkes, vil vi igen overveje om grundejerforeningen skal indkøbe en selv.

- Der er blevet opsat 3 stk. gadespejle, til at hjælpe med at forbedre udsynet for vores trafikanter.

- Hastighed på vejene i grundejerforeningen – er anbefalet til 30 km/t, hvilket er tilkendegivet med færdselstavle - områdetavle E53. Vi oplever desværre forsat, at der til tider bliver kørt meget stærkt. Vi opfordrer kraftigt alle beboere og deres gæster til at respektere denne grænse for at undgå færdselsuheld. Lad os sammen sørge for et sikkert miljø for vores børn og alle vejbrugere.

- Droneflyvning vækker bekymring i området. Det er derfor afgørende, at alle droneoperatører nøje sætter sig ind i de gældende regler, herunder "overgangsbestemmelserne for eksisterende droner", for at sikre alles sikkerhed.

- Vi opfordrer alle til at man følger lokalplanen, når man bygger til, sætter hæk m.m. Det er af hensyn til naboer og det samlede indtryk af vores område. Beskær gerne jeres hæk så den ikke breder sig for meget og dermed begrænser udsynet yderligere.

Fremtidige initiativer:

- Vi ser frem til at lancere flere forbedringsprojekter og opfordrer alle til at bidrage med ideer og forslag. Vi har valgt at gå væk fra tanken om en ny legeplads på grund af de eksisterende i

nærheden, men ønsker stadig at fremme udendørs aktiviteter. Derfor håber vi at etablere et udvalg, der kan udvikle områder med faciliteter som f.eks. træningsstativer og fodboldmål for at berige vores fælles udearealer.

Kommunikation og engagement:

- Vi har styrket kommunikationen med beboerne gennem regelmæssige opdateringer på Facebook og vores nye hjemmeside er lige på trapperne. Den vil være med til at forbedre informationstilgængeligheden.

Til slut vil jeg igen takke alle bestyrelsesmedlemmer og foreningens medlemmer for deres engagement og indsats.

André Heiberg

Formand for Grundejerforeningen Europaparken II