



Bestyrelsens beretning 2022

Det har været et travlt år, og der er sket meget.

For 1 år og 4 måneder siden trådte de fleste af dem, der er i den siddende bestyrelse, ind i bestyrelsen. Med kun 4 måneder til næste generalforsamling (GF) var vi lidt mere pressede end normalt.

Vi var ambitiøse, og som nogen af jer sikkert husker fra sidste GF, var der 40 punkter på vores første møde. Punkterne bestod af opgaver bestyrelsen arbejder med dagligt, opgaver der er sæsonpræget og mange projekter. Nogle er vi blevet færdige med, andre arbejder vi stadig på, og der kommer hele tiden nye til.

Der er sket en del ændringer i den måde bestyrelsen arbejder på, og så er der sket en omstrukturering af medarbejderstaben.

Bestyrelsens beretning er delt op i 4 hovedgrupper: Det daglige, omstrukturering, underudvalg og projekter.

En hurtig gennemgang af hvordan bestyrelsen får tiden til at gå:

En vigtig komponent i bestyrelsesarbejdet er kommunikation. Derfor kommunikerer bestyrelsen internt via telefon og messenger dagligt, via e-mail flere gange om måneden, samt til bestyrelsesmøder 1-2 gange om måneden.

I det daglige har bestyrelsen har bl.a.:

- siddet på kontoret en dag om ugen
- hjulpet med opdatering af kontorets arbejdsgange
- bemandet e-mail og telefonsvarer i kontorpersonalets ferier
- kontrolleret fakturaer ugentligt og lønninger månedligt
- besvaret 680 e-mails til beboere, kommunen, firmaer mm.
- været på udkald månedligt i forbindelse med kloakker og grundvandspumper
- været inde over salget af 53 boliger
- blevet kaldt ud flere gange til "natlig fest" i svømmebadet

I sommers var der nogle unge mennesker, der fandt ud af, at de kunne natbade i GP. Desværre fik de ødelagt nogle ting, da de besteg hegnet, og de larmede så meget, at man skulle tro, de havde fået lov til at være der. Desværre blev de ved med at komme igen, efter vi havde bortvist dem, så det blev nødvendigt at sætte en vagt på.

Dette sker heldigvis ikke hvert år, da det er ærgerlige penge at skulle betale en vagt om natten.

Lidt større ting bestyrelsen har haft i det daglige

- afholdt en ordinær generalforsamling
- afholdt en ekstraordinær generalforsamling
- afholdt fastelavnsfest
- åbnet og lukket svømmebadet inkl. håndtering af livredderkurser, -prøver og vagtplaner

Svømmebadet

Afsluttede projekter i svømmebadet:

- Opgradering af teknik til styring af varmen i det store bassin
- Fjernovervågning af svømmebadsteknik i livredder skuret
- Reparation af tagvinduer i omklædningsrummene
- Bruseren er rensat og renoveret
- Badeforhæng er opsat
- Buskadser fjernet da bladene ødelagde vandmiljøet i bassinerne
- Holdet af livreddere er ved at være på plads til kommende sæson
- Alle livreddere skal bestå en livredderprøve
- Der skal afholdes et opstartsmøde

Svømmebadets åbningsperiode i 2023:

Lørdag d. 20. maj til søndag d. 3. september.

Omstrukturering af personalegruppen

I forbindelse med at bestyrelsen lavede en omstrukturering af personalegruppen, blev der omdelt en seddel med en detaljeret beskrivelse af baggrunden for omstruktureringen.

Her vil jeg kun opfriske nogle af hovedpunkterne og fortælle, hvordan omstruktureringen hjælper bestyrelsen med at varetage grundejerforeningens interesser.

Hvilke ændringer er der kommet i medarbejdersammensætningen?

- Troels er blevet ansat som Ejendomsleder
- Kontorlederstillingen, som som Dorte varetog, er blevet nedlagt
- Formandsposten for gårdmændene, som Peter varetog i 9 år, er blevet nedlagt

Det er aldrig let at træffe beslutninger, der har så stor betydning for en persons hverdag. Dorte har siddet på kontoret i 6 år med Godthåbsparkens administrative opgaver, og da Dorte startede på kontoret, havde vi mange udestående poster, som hun fik ryddet op i.

Dorte har igennem årene sat sit præg på Godthåsparken og er blevet et kendt ansigt for mange af beboerne

Derfor vil bestyrelsen gerne takke Dorte endnu engang for den store indsats!

Hovedfordele, der ligger til grund for den nye struktur, der skal hjælpe bestyrelserne:

- Kontinuitet
- Indsigt i og faglig kendskab til den daglige drift
- Stabil ledelse hos medarbejderne

Kontinuiteten opnås ved, at bestyrelsen drifter og vedligeholder grundejerforeningen i tæt samarbejde med ejendomslederen, så når der kommer nye bestyrelsesmedlemmer, er der en rutine på plads, der er styret af Ejendomslederen. Det giver en ny bestyrelse en struktur, de kan læne sig op ad og sikrer, at vigtig viden ikke går tabt.

Indsigten er vigtig, da det som bekendt ikke er en betingelse for at stille op til bestyrelsen, at man har erfaring med at varetage en grundejerforening som GP, og det skal det heller ikke være. Dog giver dette store udfordringer for nye bestyrelser, når der er større udskiftning blandt medlemmerne. Især når medlemmer, der har stået for de mere praktiske ting, ikke længere er med.

Ejendomslederen vil være med til at hjælpe nye bestyrelser i gang og sikre, at de får en god historik at træffe fremtidige beslutninger ud fra.

Ejendomslederen, Troels, er ved at komme godt ind i den nye stilling;

- Han arbejder sammen med kassereren om at strømline kontorarbejdet
- Han arbejder sammen med formanden om at få et overblik over drift og vedligehold
- Han arbejder sammen med formand og næstformand i forhold til personalet
- Han deltager i møder med f.eks. legepladsfirmaet sammen med bestyrelsen
- Han har den daglige dialog med håndværkere og leverandører og overser igangværende projekter
- Han håndterer henvendelser fra beboerne

Medarbejderne

Medarbejderne er længe blevet kastet rundt mellem forskellige og lidt tilfældige chefer. Det gør, at de hurtigt bliver trætte af at lægge energi i deres opgaver, for de ved, der snart kommer en ny og laver opgaverne om.

Nu har de én, de skal referere til, i forhold til deres arbejdsopgaver, og opgaverne, de er begyndt på, forsvinder ikke sammen med sidste måneds chef.

Følgende feedback er kommet fra personalet i deres hverdag:

- Det er godt at have en, man altid kan få fat i, når man er i tvivl om noget
- De er glade for, at der kommer mere struktur på deres opgaver
- De er glade for, at der er en, som har erfaring med deres arbejde, til personalemøder

Den nye struktur har været i gang i 3 måneder. Bestyrelsen er glad for det nye samarbejde med Troels samt for medarbejdernes positive indstilling til de nye arbejdsforhold og mærker allerede til fordelene.

Underudvalg

På sidste GF blev der opfordret til, at folk deltog i underudvalg, og bestyrelsen blev bedt om at nedsætte et udvalg til at arbejde med Kærnehusets fremtid.

Der blev lavet følgende underudvalg:

- Kloak
- Kærnehuset
- Hjemmeside
- Fest

Kloak-, Kærnehus- og hjemmeside udvalgene har kørt, og der er kommet gode resultater ud af dem.

Festudvalget stødte på uventede udfordringer.

Først og fremmest skal det understreges, at festudvalget gjorde et kæmpe stykke arbejde i 2022.

I den siddende bestyrelse var der ikke nogen, der rigtigt havde arbejdet med fester før, og vi undervurderede kraftigt, hvor meget arbejde der er i at planlægge og koordinere fester af alle størrelser.

Det medførte, at der ikke var nok struktur og opbakning til festudvalgets arbejde, og det hændte, at enkelte personer pludselig stod med hele opgaven.

Især sommerfesten krævede en stor indsats, og da den så ikke lykkedes, da der var for få, der ønskede at deltage i arrangementet, blev stemningen lidt trykket. Arbejdet blev for surt og folk trak sig.

Hvad bestyrelsen lærte af dette og de erfaringer bestyrelsen gjorde

Bestyrelsen syntes, at den traditionelle fastelavnsfest skulle holdes, så vi blev enige om at løfte i flok og få banket den af i en fart.

Vores første og største erfaring var gjort:

GP har virkelig brug for et festudvalg!

Selvom fastelavnsfesten, i teorien, ikke var en uoverskuelig opgave, var der rigtig mange brikker, der skulle falde på plads, og der skulle lægges mange flere mandetimer i den, både før og efter, end vi forestillede os.

Derudover var der en del praktiske ting, vi blev klogere på, og med vores nye viden lavede vi i samarbejde med vores nye ejendomsleder en masse lister, der skal fungere som vejledning til de trin, man skal igennem for at stable en fest på benene, hvad vi har af ressourcer, og hvordan personalet kan hjælpe.

Et nyt festudvalg skal vide at bestyrelsen

- er i gang med at lave fyldestgørende vejledninger for både store og små fester
- er klar til at holde planlægningsmøder med festudvalget
- er klar over at datoen for festen ikke er nok - at forløbet op til er vigtigst!
- vil sammen med udvalget indrage ejendomslederen til at hjælpe med logistik

**Bestyrelsen - nu med fornyet fokus på fester -
opfordrer hermed folk til at melde sig til festudvalget**

Projekter

Dem har vi delt i to kategorier. Afsluttede projekter og igangværende projekter.

Afsluttede projekter

De afsluttede projekter i svømmebadet er beskrevet ovenfor, så dem springer vi over her.

Kloakker

Til sidste GF nævnte vi, at vi vil gå i gang med at undersøge kloakkerne for at vurdere deres tilstand. Denne opgave er sammen med bestyrelsen blevet håndteret af vores kloak underudvalg, bestående af Line Heidemann-Staur.

Vi lagde en handlingsplan og valgte at få TV inspiceret 12 kloakker jævnt fordelt i bebyggelsen. Den gode nyhed er, at det ikke er så galt fat, som vi frygtede. Som man kan se på billederne i diasshowet, som er lagt på hjemmesiden, er der behov for at arbejde videre med kloakkerne. Mere om dette under igangværende projekter.

Hjemmeside

Hjemmesiden er oppe og køre. Der mangler stadig at blive skrevet forskellige indlæg, og der mangler at blive uploadet flere af vores gamle dokumenter.

Der er også stadig enkelte bugs, der skal rettes fra udviklerens side, som vi er i dialog med, hver gang vi opdager nye af slagsen.

Ladestandere

Der er nu 22 fuldt fungerende ladestandere i GP.

Mod "forventning" stod de ikke, som lovet, klar 2 måneder efter vi trykkede GO og søsatte projektet. Næstformanden har rykket CLEVER, Radius, og underleverandører et antal af gange, inden det endelig lykkedes, at de alle fungerede.

Prisstigninger er noget, der fylder meget for alle i disse tider. Men meget mod forventning og med tak for den involverede indsats fra næstformanden, så er ladestanderprojektet gået hen og blevet billigere. Der vil komme en særskilt meddelelse omkring dette, når alle tal er på plads.

Asfaltstierne

Asfaltstierne blev også færdige i 2022, og nu hvor beplantningen langs kanterne er vokset til, ser det normalt ud igen, dog nu uden den indbyggede faldfare.

Legepladserne

Vi fik udført legepladsinspektion af et uvildigt inspektionsfirma. Heldigvis var der ikke nogen af legepladserne, der var ved at styrte sammen som det blev antydnet af en beboer på sidste GF.

Belysning på stikvejene

Belysningen blev sat op hele 2 gange. Det skyldtes en leverandør fejl, men nu virker det hele.

Regnvandsbrønde

Næstformanden har haft snuden nede i alle vore regnvandsbrønde og registreret deres tilstand. Der kommer også mere om dette under igangværende projekter.

Det elektroniske låsesystem

Låsesystemet er oppe og køre og fungerer super godt. Kontoret og bestyrelsen har lavet ca. 200 nøglebrikker tilsammen uden problemer.

Fældning af syge træer

Desværre nåede træerne langs stikvejene og på enkelte parkeringspladser deres forventede levealder. Da grenene ofte knækkede af, når der blæste med fare for at ramme folk og biler, blev det nødvendigt at fælde dem. Der vil løbende blive plantet nye træer i deres sted.

Igangværende projekter

Kloakker, hvad skal vi gøre ved dem nu

Målet er at få rensed kloakkerne for at forebygge, at de stopper til. Hårde aflejringer som dem, man kan se i diasshowet, skal fjernes, så de ikke fanger ting, der kan stoppe kloakken, og så der ikke brækker stykker af, der så stopper kloakkerne igen. Vi skal helst ende med at alle kloakker er fri for aflejringer, så de igen fungerer optimalt.

Handlingsplan for kloakkerne

- Varmtvandsspules, så hårde aflejringer fjernes

- TV inspicere de resterende kloakker
- Strømpefore, hvis der er kloakker, der er beskadiget

I samarbejde med ejendomslederen laves:

- Vedligeholdelsesplan med faste serviceintervaller
- En plan for de kloakker, der skal repareres
- En plan for de kloakker, der skal efterses igen om 5 år

Ud over at man vil reducere det indlysende i, hvor ubehageligt det er, når en kloak stopper, så er der faktisk også økonomi i at driftsrense kloakkerne.

Et nødudkald aften/weekend koster ca. 5000 kr

- I 2021 kostede nødudkald 152.853,00 kr
- I 2022 kostede nødudkald 60.311,00 kr

Til sammenligning

- Tv inspektion af 12 kloakker 30.000 kr
- En kloakspuling i dagtimerne 2.500 kr

Ved at drifte vores kloakker opnår vi

- stærk reduktion i nødudkald
- et overblik, så vi kan gribe ind i tide, hvor det er nødvendigt

Det kan betale sig at lave alt dette arbejde, da vi ved at drifte vores kloakker får en besparelse ved at reducere nødudkaldene, og vi får en viden om, hvad deres tilstand er, så vi kan planlægge fremtidige reparationer.

Generelt skal vi forebygge, at vi kommer i situationer, hvor vi pludselig skal handle på en opstået skade uden at have tid til at overveje løsningsmodeller eller indhente tilbud.

Legepladser

Legepladser bliver slidt, materialer ændrer karakter, og med tiden skal dele udskiftes, så legepladserne fortsat kan leve op til de lovkrav, som sikrer, at børn ikke kommer alvorligt til skade.

Efter bestyrelsen modtog og gennemlæste de 25 legepladsrapporter, sendte vi dem ud til to legepladsfirmaer for at få tilbud på udbedring af de fundne mangler. Normalt når man får tilbud ind, så sikrer man sig, at de har det hele med, og tager den billigste. Priserne i dette tilfælde varierede så meget, at vi tænkte, der måtte være noget galt.

Legepladsfirmaer og tilbud

Elverdalen - 2.497.425,- kr

Kompan - 1.056.782,- kr

Efter vi konstaterede, at begge firmaer havde husket alle legepladserne, indkaldte vi dem til et møde hver sammen med ejendomslederen og gennemgik deres tilbud og drøftede, hvordan de ville løse opgaven. Da det viste sig, at der ikke var en betydelig forskel på deres plan for arbejdet, valgte vi Kompan på baggrund af prisen, samt at de virkede mere strukturerede.

Nu begynder det rigtige arbejde. Med rapporten i den ene hånd og tilbuddet i den anden, brugte bestyrelsen 3 dage på at gå alle legepladserne fysisk igennem.

Efterfølgende holdt vi 2 møder mere med Kompan af 3 timers varighed hver, og vi udvekslede et hav af

telefonsamtaler og e-mails, hvor omfang og løsninger blev diskuteret.

Det hele var løbende oppe på flere bestyrelsesmøder, da hele processen løb over nogle måneder.

Resultatet af dette arbejde blev, at nogle redskaber blev sløjftet, andre blev flyttet, og der kom nogle nye redskaber til. Vigtigst af alt, legepladserne bliver lovlige.

Derudover reducerede vi prisen gennem ændringer af måden, hvorpå nogle af løsningerne vil blive lavet og ved at lade gårdmændene lave nogle af opgaverne, der ikke kræver legepladsekspertise. Dette resulterede i en besparelse på 150.000,- kr på det oprindelige tilbud.

Regnvandsbrøndene

På baggrund af den tidligere nævnte undersøgelse af alle regnvandsbrøndene, laver vi en handlingsplan for deres vedligehold. Proceduren er som ved de andre projekter.

- Vi indhenter tilbud
- Vi drøfter mængde rabatter, ved at planlægge og skifte 10 brønde på en gang sparer vi yderligere 10%
- Vi lægger driftsplaner
- Vi lægger budgetter
- Arbejdet udføres som planlagt
- Til den bedste pris
- Vi undgår nødudkald
- Vi undgår følgeskader

Vi får et bedre overblik over vores økonomi

Dette er proceduren for, hvordan den nuværende bestyrelse arbejder med de projekter, grundejerforeningen står overfor.

Vores største udfordring med alt det her er, hvordan bestyrelsen får tid, og hvordan vi sikrer kontinuitet.

Før at man kan sidde i bestyrelsen, skal man ikke være uddannet regnvandsbrønds-legeplads-kloakspulings-inspektør. Det er blandt andet derfor, vi har fået en ejendomsleder.

Ejendomslederen kan selvfølgelig heller ikke vide alt, og derfor er det vigtigt, at han i samarbejde med bestyrelsen får defineret opgaverne og køber sig til den nødvendig rådgivning, der skal til for at få den rigtige viden i forhold til udførelsen af de enkelte projekter.

Registrering af området

Denne opgave startede bestyrelsen på for halvandet år siden. Vi nåede at lave et excel ark til registreringerne samt at registrere 2 stikveje. Nu hvor proceduren for registreringen er etableret, er den fortsatte udførelse af opgaven ved at blive overdraget til ejendomslederen.

Når området er registreret, vil de forskellige typer opgaver blive samlet i kategorier og vægtet efter nødvendighed. Derefter vil planer med budgetter for de forskellige vedligeholdelsesopgavers udførelse blive lavet.

Dette er et af de større projekter, der er i Godthåbsparken, og det kommer til at køre over en del år. Det er vigtigt at få sat denne proces i system og komme i gang med arbejdet, så området ikke fortsætter med at forfalde, som vi desværre har set det over en årrække.

Belysningen i resten af GP

Belysningen på stier og parkeringspladser skulle have været projekteret af forsyningen sammen med udskiftningen af belysningen på stikvejene. Forsyningen trak pludselig i land i forhold til at lave et samlet projekt for hele området. Om det skyldes kommunens underskud eller mangel på tid, ved vi ikke.

Bestyrelsen arbejder stadig videre med at finde en løsning, da vi står til at spare meget strøm ved brugen af energieffektive lyskilder samt nye ledninger, der ikke lækker strøm til jorden. Dette sparer penge, er godt for miljøet og ikke mindst vil det pynte på området at få nye ensartede lamper alle steder.

Kærnehuset

Kærnehusudvalget mødtes en del gange. Der var flere gode ideer til, hvad bygningen kunne bruges til. Der blev holdt møde med kommunen om deres interesse for at fortsætte med at leje Kærnehuset til et nyt formål, nu hvor misbrugscentret har fået vokseværk og ikke længere kan være der. Kommunen har givet udtryk for, at de er interesserede i fortsat at leje bygningerne til andre formål. Kommunen er indforstået med, at der skal forhandles ny kontrakt, hvor grundejerforeningen vil have indflydelse på, hvad det kan bruges til, og at huslejen skal reguleres.

På baggrund af dette syntes udvalget, at økonomien talte for, at vi fortsat lejer til kommunen. Der skulle have været et nyt møde med kommunen inden generalforsamlingen, men desværre blev det aflyst pga. sygdom hos en af kommunens deltagere.

Der vil blive sat et nyt møde i stand, og fremtiden vil vise hvor det bærer hen.

Reetablering af fældede træer og udeområder

Det ser lidt trist ud, hvor alle de syge træer er blevet fældet, men der vil løbende blive plantet nye. Der er også opmærksomhed på at få styr på beplantningen generelt.

Der arbejdes også med at få udskiftet de sidste blå skraldespande i området.

Affaldsordning

Vi står desværre overfor en del afgørende udfordringer med den måde, vi håndterer vores affald på i dag, både i forhold til de nye sorteringer og arbejdsmiljø. Der skal derfor ske nogle ændringer på et tidspunkt. Vi er i gang med at undersøge, hvad der kan være af alternativer til den nuværende ordning, men vi har ikke noget konkret endnu.

Rabatter

Bestyrelsen undersøger løbende forskellige muligheder for at få rabat som grundejerforening. Det hjælper os med at følge med tiden og sikrer, at vi ikke betaler for meget. Vi har forhandlet en foreningsrabatordning på plads på streamingtjenester hos Allente. Information om dette vil blive lagt op på hjemmesiden, når det er klart.

Andre rabatordninger, vi har forhandlet som grundejerforening, ligger på hjemmesiden.

Generelt

Om Ramadan og andre kulturelle traditioner.

I forbindelse med generalforsamlingen modtog bestyrelsen en skriftlig henvendelse fra en beboer, hvor der blev opfordret til, at bestyrelsen i forhold til planlægningen af generalforsamlingen tager hensyn til datoerne for Ramadan.

Bestyrelsen bestemmer kun delvist datoen for generalforsamlingen. Generalforsamlingen skal afholdes i marts, datoen er bestemt af vedtægterne og er fastsat ud fra regnskabsåret.

Regnskabet skal være færdigt 1. februar, hvorefter det skal sendes til revision, de eksterne revisorer skal have tid til at lave revision på det.

Indkommende forslag skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. februar, hvorefter bestyrelsen skal have tid til at forholde sig til forslagene og evt. hjælpe forslagsstiller med at sikre, at forslaget er formuleret på en sådan måde, at det er muligt at stemme om det.

Derefter skal det hele sendes til advokaten til godkendelse, og såfremt der er noget, advokaten ikke kan godkende, skal der laves rettelser.

Når alle ting er læst, rettet og revideret, skal indkaldelsen printes og derefter omdeles. Indkaldelsen skal være omdelt senest 14 dage før generalforsamlingen afholdes.

Derfor bliver generalforsamlingen altid holdt i den sidste uge af marts, da det ikke er muligt med sikkerhed, at vi kan nå at være klar før.

Dertil kommer, at datoen for generalforsamlingen bliver besluttet mindst et par måneder i forvejen. Vi skal finde en dag, hvor advokaten kan komme, og der samtidig er et ledigt lokale, som vi kan afholde generalforsamlingen i. Skulle noget i processen ovenfor ikke lykkes i første ombæring, er det ikke muligt med kort varsel at rykke datoen til et senere tidspunkt.

Bestyrelsen beklager hvis dette kulminerer med Ramadan eller andre af Godthåbsparkens beboeres kulturelle traditioner. Det er desværre ikke noget bestyrelsen kan ændre på.