

## **Bestyrelsens beretning**

### **Slide 3**

De sidste par år er der blevet fortalt en masse om alt hvad bestyrelsen håndter i løbet af året. Det har ikke ændrede sig i løbet af 2023 så, hvis man gerne vil have genopfriskede det henviser jeg til beretningerne for 2021 og 2022.

I år har vi derfor lavede en korter udgave af bestyrelsens beretning.

I det daglige er opgavernes omfang i grundejerforeningen ikke blevet mindre, men fordelingen af opgaverne er, som forventede, strukturerede lidt anderledes.

Året har været fyldt med mange forskellige større udfordringer.

### **Slide 4**

I aften vil jeg nævne 3 - belysning, kærnehuset og affaldsordning.

De nævnte ting har alle stor økonomiske konsekvenser og har alle haft med kommunen at gøre. Dette gøre at løsningerne, ud over at være tidskrævende, ofte trækker ud i meget længere tid end man kunne ønske sig.

Har omstruktureringen med en ejendomsleder båret frugt?

Da jeg startede i bestyrelsen stod vi overfor at skulle renovere vores asfalt stier. Bestyrelsen havde fundet ud af at et projekt til en halv million, hvor arbejdet strækker sig over 500m sti, kræver lidt mere en bare at gribe telefonen og bede om et tilbud. Da jeg var ny og havde en byggefaglig baggrund landede projektet på mit bord.

Jeg brugte meget tid på at måle op, definere projektets omfang, snakke med rådgivere, få lavede et udbudsmateriale, indhente tilbud, skrive kontrakt med entreprenøren, føre tilsyn og lave afleveringsforretning.

Det er selvsagt langt mere arbejde end bestyrelsesmedlemmerne har tid til.

I dag forgår lignende store projekter ved at, bestyrelsen står for at definer projektets omfang i samarbejde med ejendomslederen. Derefter får bestyrelsen af ejendomslederen, løbende opdateringer af projektets gang og er med til at godkende de finansielle dele af projektets forskellige faser.

Alt det fysiske og administrative arbejde, står ejendomslederen for i alle faser af projektet.

Nogle af de større projekter vi har sat i gang i det sidste år har været opretning af stier, udskifning af regnvandsbrønde, samt legeplads eftersyn og vedligehold.

Der ud over har der været mange andre projekter der nu håndteres af ejendomslederen som bestyrelsen før har ståede for.

For at nævne nogle få,  
Samarbejdet med forsyningen med f.eks. renoeringen mellem glente og fasan.  
Tage på bygningerne ved poolen er blevet renoverede.  
Ventilatorerne i omklædningen skal udskiftes.  
Den nedbrudte murkrone på samme bygninger skal renoveres nu her, når det bliver varmere.

**Jeg indledte** med dette for at belyse værdien af ejendomslederens funktion for grundejerforeningen.

Ejendomslederens arbejde sikre  
at mange flere opgaver bliver håndterede og at der kan følges op på tingene dagligt om nødvendigt.

Medarbejderne har fået en bedre strukturerede arbejdsdag med en daglig leder de kan gå til.

Bestyrelsen har derved tid til at lægge deres fokus på de større opgaver som kernehusets kontrakt, belysning og affaldsordning.

## **Slide 7**

### **Svømmebadet**

Som der blev meldt ud på forrige generalforsamling, stod svømmebadet overfor nogle større meget tiltrængte reparationer.

Dette arbejde er i gang for tiden, og der er allerede skiftet en defekt Klor-styringscomputer, en vigtig motorstyret ventil, samt 2 ud af 3 hovedventiler. Den 3. ventil passede desværre ikke pga. noget fjernvarme rørføring, og en ny måtte bestilles hjem. Dette har desværre forsinket processen lidt, men vi regner bestemt med at nå det inden åbningen.

Vi har også fået skiftet 2 mindre klor tanke samt rør- og slange føringen til disse. Klor er meget hårdt ved materialerne, og disse tanke, rør og slanger, holder desværre kun i nogle år. Vi udskifter også 18 stk. filter-lameller, da flere af disse også var revnet, så ufiltreret vand nu kunne løbe uden om filteret.

For at kunne skifte ventilerne nede i klorkælderen, var vi nødt til at tømme det store bassin helt. I den forbindelse har vi fundet et større antal små huller i bassin-dugen, og disse vil blive lappet, inden vi igen fylder vand i.

## **Slide 8**

Vores gårdmænd har ydet en stor indsats med rengøringen af bassinerne, som nu ser helt fine ud igen.

Vi er også begyndt at rekruttere sommerens livreddere-hold, og ca. 2/3 af livredderne fra sidste sæson, har valgt at fortsætte.

Hvis nogen har nogle store børn, eller kender nogle unge mennesker, der er fyldt 18 år, og er rimeligt gode svømmere, er der her mulighed for et godt sommerjob.

Da der har været rigtigt meget arbejde til Bademesteren i de sidste par sæsoner, har vi i bestyrelsen valgt at omstrukturere rollefordelingen lidt anderledes.

Det betyder at Ejendomslederen nu helt overtager det formelle Bademester ansvar, som han så skal varetage som en del af hans almindelige ejendomsleder funktioner. Dette er en del af hans job beskrivelse og en naturlig udvidelse af hans arbejdsområder, der allerede indeholder dele af bademesterens ansvar so personaleansvar, administrative opgaver som regnskab, bestilling af arbejdstøj og vare til driften samt lønkørslen.

Martin Roerup, der har haft Bademester rollen de sidste 2 ½ år, træder ud af bestyrelsen ved denne generalforsamling, og vil fremover fungere som timelønnet konsulent for Svømmebadet, mens arbejdsopgaverne bliver overdraget til Troels. Det er også meningen, at han fremover skal tage sig af de mere tekniske aspekter af driften, som han efterhånden har oparbejdet en del erfaringer med. Samt dække ferieperioder hvor Troels er væk.

Både Troels og Martin har været på et kemikursus vedr. drift af et svømmebad.

## **Slide 9**

### **Belysning**

Vi har været i dialog med forsyningen omkring belysningen i godthåbsparken siden jeg startede i bestyrelsen for 2,5 år siden. Det var meningen at vi skulle have projekterede udskiftning af alle lamperne i GP samtidig med at de skiftede de stor lamper langs stikvejene, men uden at vi helt ved hvorfor, så omprioriterede forsyningen deres fokus og vores interne lamper røg af tegnebrættet igen.

Nu er dialogen opstartede igen med forsyningen. Forsyningen har været igang med at udskifte de lamper på de omkringliggende stier samt lamperne der tilhøre forsyningen inde i vores område. De er også igang med at lave undersøgelser på vores eksisterende ledninger. Det er for at se, hvad det kommende projekt, med udskiftning af belysning i GP, kommer til at indebære i forholdt til en udskiftningen af alle kabler i jorden.

Det var meningen at vi skulle holde et møde med forsyningen omkring projektets stade inden generalforsamlingen, men det nåede desværre ikke at komme på plads. Vi lægger resultatet af mødet op på hjemmesiden under "projekter i fokus" når vi har holdt mødet og ved mere om udsigterne til udskifning af belysningen. Der vil skulle holdes en ekstraordinær generalforsamling for at godkende økonomien og finanseringen af projektet.

## **Slide 10**

### **Legepladser.**

Den generelle vedligehold og drift af legepladserne er sat i system og bliver udført efter de kriterier som lovgivningen på området kræver. For 2år siden blev de værste og mest nødvendige mangler udbedret så legepladserne blev lovlige. Det kostede over 800.000kr.

I 2023 blev der både udbedret lovpligtige ting samt at vi fik udskiftet større dele der var i forfald og stod til udskiftning. Her var regningen cirka det halve af året forinden.

I fremtiden budgeteres der med at alm. drift og vedligehold bør være på under 250.000kr om året.

## **Slide 11**

Kompan som vi samarbejder med omkring den lovpligtige legepladsinspektion, har lavede et par forslag til den legeplads der blev nedlagt sidste år og vores forfalden fitness områder. Bestyrelsen arbejder videre med disse ideer til forbedring af vores område og indhenter derefter tilbud fra flere legeplads firmaer på disse større legeplads renoverings projekter.

Dette er altsammen en del af planen for at få bragt legepladserne i en stand, hvor den almindelig drift og vedligehold er på et ensartet niveau hvert år, samt at der sker en jævnlig udskiftning af det legeplads udstyr der er udtjent.

Ovenstående tiltag er planlagt sammen med ejendomslederen. En sådan langsigtede plan for GP's 25 legepladser skal være med til at sikre, at grundejerforeningen ikke pludselig står med store uforudsete udgifter eller igen pludselig står med en legeplads der skal nedlægges.

Pæne, funktionelle legepladser for alle aldersgrupper, højner udsen af og glæden ved at bo i Godthåbsparken.

## **Slide 12**

### **Beplantning**

## **Slide 14**

### **Gønne parkeringspladser**

## **Slide 15**

### **Hjemmesiden/email system til information fra GF**

Hjemmesiden som den ser ud i dag, har været oppe at køre i små 2 år. Det er et kæmpe arbejde at skrive indlæg og opdateringer til hjemmesiden. Betsyrelsen har måtte sande, at arbejdet med at lave indhold til hjemmesiden, ikke er gået så hurtigt som vi har kunne tænke os.

Det går dog langsomt men sikkert fremad og med tiden skulle den gerne give et fuldt billede af Godthåbsparken.

Som en naturlig del af den digitale omstilling, vi alle er en del af, i alle aspekter af vores dagligdag, er det blevet tid til at udvide vores hjemmeside med et personligt login. Her vil man modtage digital post fra grundejerforeningen. Det vil medføre at der ikke længere vil blive omdelt indkaldelser til generalforsamlingen eller andre sedler om ting der sker i grundejerforeningen. Når det personlige login er oprettet vil disse ting i fremtiden komme i din personlig digital postkasse.

Der er flere ting der har gjort at vi har valgt at gå over til det digitale medie.

- Den første er at der er mange der ikke opdager de sedler vi omdeler til postkasserne. De ryger bare ud sammen med de sidste 3 ugers eksemplare af albertslund posten.
- Det er bedre for miljøet, at der ikke bliver trykt sedler til omdeling.
- Det spare en masse tid når der ikke længere skal trykkes 834 eksemplarer af regnskabet eller referatet der er op til 10 sider lange.
- Sedlerne bliver ikke væk, fordi man ikke gider have dem liggende på køkkenbordet længere. Man kan altid finde dem i ens digital postkasse.

## Slide 16&17

### Særlig vedligehold budget

| Fremtidige renoveringer mv.:   | 2023             | 2024             | 2025             | 2026             | 2027           |                  |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| Bygninger                      | 50.000           | 200.000          | 50.000           | 50.000           | 50.000         |                  |
| Udskiftning Svømmehals teknik. | 300.000          | 200.000          | 100.000          | 30.000           | 30.000         |                  |
| Hegn                           |                  | 100.000          | 25.000           | 25.000           | 25.000         |                  |
| Stier/brønde                   | 25.000           | 250.000          | 200.000          | 200.000          | 50.000         |                  |
| Kloak                          |                  | 400.000          | 50.000           | 50.000           | 50.000         |                  |
| Regnvandsbrønde                | 500.000          | 800.000          | 800.000          | 500.000          | 0              |                  |
| Nye legepladser                |                  | 2.200.000        |                  |                  |                |                  |
| Legepladser                    | 200.000          | 200.000          | 200.000          | 200.000          | 200.000        |                  |
| Planter                        |                  | 150.000          | 150.000          | 50.000           | 50.000         |                  |
| Div uforudsete udgifter        |                  |                  |                  |                  |                | I alt.           |
|                                | <b>1.075.000</b> | <b>4.500.000</b> | <b>1.575.000</b> | <b>1.105.000</b> | <b>455.000</b> | <b>8.710.000</b> |

### Forklaring på særlig vedligehold, budget

Til dækning af større vedligeholds opgaver, der ikke falder under den daglige drift.

#### Bygninger

Der er en del vedligeholdelse som skal laves på kontor/omklædnings bygningerne, bla. Tagrenovering, udskiftning af ventilation, murkrone mm. Der er også nogle renoverings opgaver på garageanlæggene. Skuret er også forsømt.

## **Udskiftning Svømmehals teknik.**

Dette er beskrevet under punktet om svømmebadet.

## **Hegn**

Forskellige hegn i hele GP er ikke løbende blevet vedligeholdt hvorfor dette skal genoprettes. Arbejdet skal hovedsagligt udføres af vores gårdmænd så det er kun omkostninger til materialer. Der er dog behov for forskellige typer hegn, metal, træ og kvas, hvor nogen er billigere end andre.

## **Stier/brønde**

Der er ikke blevet vedligeholdt stier i en længere periode, hvorfor hele GF gennemgås og stierne bliver renoverede løbende. Når hoved renoveringen er gennemført i løbet af 3år vil der blive lavet planlagt gennemgange og løbende vedligehold. Der er flere steder hvor brøndene i stierne er gået i stykker, dette skaber ofte lunger i stien omkring brønden og de bliver derfor lavede samtidig.

## **Kloak**

Alle Kloaker skal spules grundigt og evt med tv kontrol. Vi arbejder stadig på løsnings modellen på baggrund af flere tilbud der er blevet indhentede. Når "hovedrengøringen" er lavet skal der laves en service plan så at kloakerne bliver rensset hver 3-4 år.

## **Regnvandsbrønde**

Udskiftning af alle beton regnvandsbrønde i GP, ca. 170 stk. er i gang. Arbejdet forventes udført i løbet ca 2-3 år.

## **Nye legepladser**

Der skal genetableres 2 legepladser, en fitness legeplads og en legeplads til de helt små. De 2 nye erstatter 2 fitness pladser og den nedlægte legeplads. Planen for udskiftning er endnu ikke fastlagt da vi er igang med at inhente tillbud mv. Forventes færdigt i løbet af 2025.

## **Legepladser**

Til renovering og udskiftning af forfaldent legeplads udstyr ud over alm. drift og vedligehold.

## **Planter**

Genopretning af området efter fældning af mange syge træer mv.

## **Slide 19**

### **Fyrværkeri Foreningen, hvad er det?**

Fyrværkeri Foreningen FVF er en forening med medlemmer, bestyrelse, generalforsamling og hvad der ellers høre sig til i en officiel forening.

Foreningen blev stiftet i Dec 1999, hvor en håndfuld fyrværkeri interesserede gerne ville have et større mere fantastisk fyrværkeri til området.

Foreningen består af 30 medlemmer og mindre bidrags ydere hvor Godthåbsparken er et af medlemmerne sammen med 3 andre grundejerforeninger og enkelt medlemmer.

Tillbage ved stiftelsen af fyrværkeri foreningen, blev det besluttet på Godthåbsparkens generalforsamling, at GP skulle være medlem af foreningen.

En af baggrundene for dette var et forsøg på at begrænse det fyrværkeri der bliver skudt af, fra de enkelte boliger. Det fyrværkeri folk selv skyder af, sker for tæt på husene og generer en meget stor mængde affald i området. Der er en del folk, som er gode til at ryde op dagen efter, men der er desværre også mange der ikke gør.

Efter det store fyrværkerishow startede, bemærkede både beboer og især gårdmændene, at mængde af hjemme fyrværkeri var faldet drastisk.

Fyrværkeriet tiltrækker tilskuerer fra båd nær og fjernt og er til stor glæde for mange.

Et meget vådt nytår.

Nytår 23/24 var et af de vådeste nytår nogen sinde.

Det resulterede i at fyrværkerishowet druknede. Fyrværkeren der blev indkøbt af foreningen til at udføre showet, havde tjekket vejrudsigten og dækkede fyrværket af. Men han havde desværre ikke forudset og fået garderede sig imod, at det opstillet fyrværkeri ville komme til at stå i en dyb sø af vand i løbet af aftenen.

Det er nemt nok at være bagklog på mængden af vand der kom den 31 Dec 2023, men da det aldrig er sket før, siden FVF begyndelse i 1999 var det svært at forudsige. Havde man vidst der vil komme så meget vand, kunne man have byggede en platform af paller mm. der havde sikret at fyrværkeriet kom højt nok over jorden til, at det kunne holde tørt. Dette vil dog have taget betydelig længere tid at stille op og været meget omkostningsfuldt, da det vil kræve i omegnen af 150 paller. Dette var der værken budgeterede med tidsmæssigt eller økonomisk og var ikke noget der kunne stables på benene nogle få dage i forvejen, da vejrudsigten kaldte på meget regn.

Der er derfor tale om et force major, hvor en betydelig hændelse som et større uvejr ødelægger, i det her tilfælde, muligheden for at holde fyrværkeriet tørt, At påberåbe sig dette ville fritage fyrværkeren for at være ansvarlig for det ødlagte fyrværkeri.

## **Slide 20**

På trods af dette er fyrværkeren gået med til et forlig med FVF hvor. Fyrværkeren fik 50%, svarende til kr. 45.000 inkl. moms. af showets aftalte pris. Ydermere levere fyrværkeren for kr. 20.000 inkl. moms, i yderlig fyrværkeri til årsskiftet 2024/25.

Det svare til at FVF har haft en nettobetalingen på kr. 25.000 inkl. moms for det druknede fyrværkeri show, der oprindeligt havde en pris på kr. 90.000 inkl. moms.

Ved dette forlig er det anerkendt, at der både var et element af force majeure, men også, at leverandøren selv ikke havde taget fornødent hensyn til vejret.

## **Slide 22**

### **Underudvalg**

#### **Festudvalget**

#### **GP har stadig brug for et festudvalg!**

Det lyder ikke af meget at afholde fastelavn, Sankt Hans osv. Men tidligere erfaringer har vist, at det kræver mange mandetimer både før, under og efter, at holde et godt arrangement.

Bestyrelsen er klar over at datoen for festen ikke er nok - at forløbet op til er vigtigst! Vi vil gerne være med til at bruge tid og kræfter på, at holde nogle gode arrangementer for både store og små, men vi skal bruge beboernes hjælp.

Bestyrelsen vil gerne hjælpe et nyt festudvalg med:

- at lave fyldestgørende vejledninger, for både store og små fester
- er klar til at holde planlægningsmøder med festudvalget
- vil sammen med udvalget inddrage ejendomslederen til at hjælpe med logistik

### **Vi opfordrer hermed folk til at melde sig til festudvalget**

### **Andre underudvalg**

Man behøver ikke sidde i bestyrelsen for at arbejde med et projekt som man brænder for og mener vil gavne grundejerforeningen.

Bestyrelsen vil meget gerne samarbejde med beboer i GP der gerne vil være tovholder på et projekt. Når vi taler om projekter betyder det IKKE kun bygge projekter.

Festudvalget - Ældre klubben - grøn oprydningsdag eller andre aktive fællesskaber er meget velkommen.

Som tovholder, forpligter man sig ikke til at deltage i alle aspekter af bestyrelsesarbejdet, men kan fokusere på det enkelte projekt og når projektet er færdigt så er man uden yderligere forpligtelser.

Tak til bestyrelsen for året der gik.

## **Slide 25**

### **Forslag 1 vedtægts ændring §7 - Affaldsordning**

Motivation for forslaget



Begrundelse er beskrevet i det hustrands omdelt tillæget til indkaldelsen samt lagt op på hjemmesiden. "Overgang til kommunens affaldsordning"

Ulovligt for medarbejderne

Ulovligt håndtering af affaldet med vores materiel vi bruger

Der er 7 fraktioner der håndteres ved fast afhentning. Det materiel der bruges til en fraktion må ikke også benyttes til en anden. Lige nu har vi en kompaktor container der henter Rest, plast, mf. Denne blanding af affaldsfraktioner i samme indsamling container er ikke tilladt. For at kunne håndtere de 8 fraktioner skal vi have 4 nye 2 delte kompaktor container. Den der skal kunne håndtere bio affaldet skal være vandtæt for at undgå spild og er derfor dyre end de andre.

### **Slide 26**

Det jeg vil fremlæg er økonomien bag 3 forskellige løsninger.

- Kommunens ordning.
- En kopi af kommunens ordning som GP selv håndtere.
- Nedgravede molokker - i affalds øer.

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Nuværende årligt renovationsbidrag | 4.958 |
|------------------------------------|-------|

### **Slide 27 & 28**

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Kommunens årligt renovationsbidrag | 5.730 |
|------------------------------------|-------|

### **Slide 29**

Hvis vores medarbejder skal håndtere affaldet på samme måde som kommunen ser økonomien ud som følger.

Invisteringen til omstilling.

|                                      |           |
|--------------------------------------|-----------|
| 1 container trailer til bio fraktion | 1.200.000 |
| 3 container trailer til 2 fraktioner | 3.000.000 |
| 4 x 834 plastik affaldspeholdere     | 1.300.000 |
| 2 nye komprimator fast stående       | 400.000   |
| Inkøb af større traktorer            | 1.000.000 |
| Stort kørkort til medarbejderne      | ?         |
| I alt                                | 6.900.000 |

|   |           |
|---|-----------|
| Nuværende ordning mandskab, vikar og ungarbejder samt administartion af ordningen på ca 0,25 mand | 1.527.000 |
| Drift renovation,   | 652.000   |
| Kommune afgift  | 1.700.000 |

|   |           |
|---|-----------|
| Årlige ekstra omkostninger til afhentning   |           |
| Ekstraarbejde svarende til kommunens gå tillæg 2,5 mand   | 1.200.000 |
| Øgede drift af 4 gange så meget materiel  | 400.000   |
| <br>  |           |
| Ny pris for selv afhentning af affald   | 5.479.000 |
| <br>  |           |
| Nyt årligt renovations bidrag   | 6.570     |
| Ekstra bidrag til afbetaling af de 6.900.000 over 10år til 4%   | 1.004     |
| I alt   | 7.574     |
| Ved denne løsning skal grundejeren selv vedligeholde eller købe ny affaldsbeholdere når de går i stykker. |           |

### **Slide 30**

|   |           |
|---|-----------|
| Nedgravede beholdere indkøb                           | 6.100.000 |
| Ekstraomkostninger for omlægning af førsyninger       | ?         |
| <br>  |           |
| Nedlægning af 8 parkeringspladser pr stikvej          |           |
| <br>  |           |
| Tømnings afgift årligt                      2023 pris | 2.251.800 |
| Kommune afgift  | 1.700.000 |
| Rengøring 4 gange årligt                              | ?         |
| Vedligehold af beholder ved skader                    | ?         |
| Gybyr for fejlsortering                               | ?         |
| <br>  |           |
| I alt   | 3.951.800 |
| <br>  |           |
| Årlig renovationsbidrag minimum                       | 4.738     |
| Afdrag på lån i 10år til 4%                           | 900       |
| <br>  |           |
| i alt de første 10år                                  | 5.638     |

### **Slide 31**

Sammenligning af priser for de forskellige ordninger.

### **Slide 32**

#### **Kærnehuset**

Der er sket følgende ændringer til kontrakten.

- Huslejestigning samt løbende prisregulering.
- Kontrakten har en bindingsperiode på 10år.

Det er i kontrakten uændrede at.

- Kommunen har ansvaret for drift og vedligehold.
- Kommunen betaler for ejendomsskat og afgifter.
- Kommunen bestemmer anvendelsen af kærnehuset.

### **Slide 34**

Rettidig indkommende Forslag 4

Motivation for forslaget.

Da næstformanden, for at kunne overtage formandsposten, skal have

- indblik i formandens funktioner og foreningens gang på lige fod med formanden
- Har med personale ansvar
- på grund af hans overblik over foreningen generelt har flere opgaver end resten af bestyrelsen

Men bestyrelsen at Næstformandsposten skal honoreres på samme måde som Formand og Kasser.

Formanden og Kassereren værdsætter så meget, at næstformandens indsats er på lige fod med deres, at de har igennem de sidste 2 år delt deres honorar med næstformanden.

### **Slide 37**

Budget

### **Slide 38 - 42**

Valg

### **Slide 43**

Eventuelt