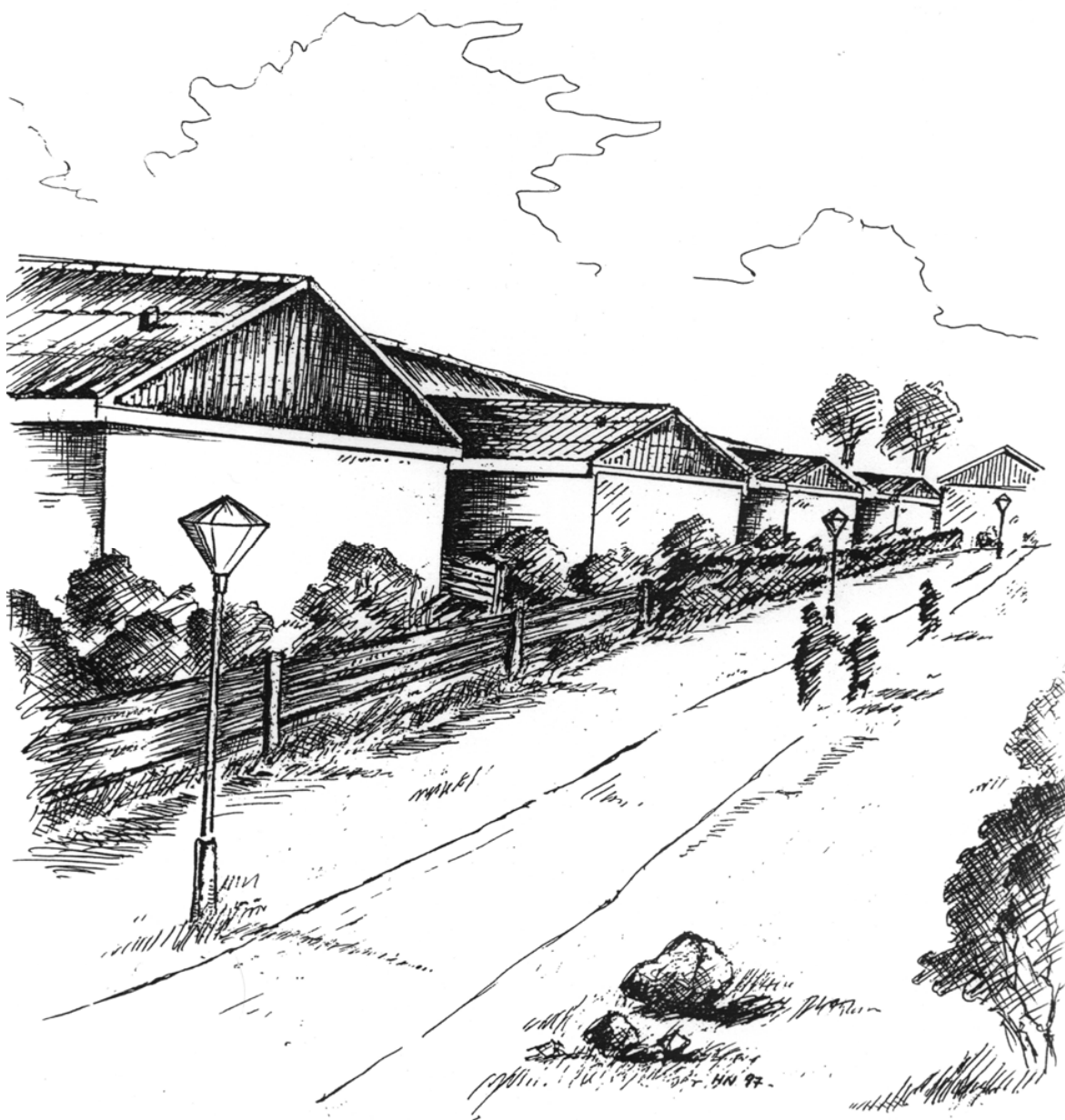


Grundejerforeningen
Strandgårdsparken

- et godt sted at bo i Ishøj.....

**Formandens
beretning
2015**

Formandens beretning 2015



Velkommen til formandens beretning 2015.

Tirsdag d. 17. november kl.18.30 afholdes dette års generalforsamling, ligesom de foregående år i Multisalen på Strandgårdsskolen.

Vi beklager, at dette falder sammen med en, vist nok, meget vigtig fodboldkamp, men vi har hørt den først starter kl.21, så I skulle nok kunne nå begge dele ☺

Beretningen er formandens beskrivelse af årets forløb.

Dvs. i forhold til bestyrelsens arbejde, den daglige drift og grundejerne, ind i mellem også verden omkring os.

Beretningen er opdelt i 3 hovedafsnit:

"Bestyrelsen" som fortæller om bestyrelsens sammensætning og arbejde gennem året, samt bestyrelsens fremtidige mål, kort sagt hvad bestyrelsen bruger tiden på.

"Driften" som indeholder alt om administrationen, den daglige drift og vedligeholdelse af foreningens bygninger og arealer, herunder hvad vi dog bruger alle de mange penge på.

"Foreningen" som handler om vores fælles aktiviteter, samarbejdet med grundejerne, grundejernes ønsker, udvalgenes arbejde og aktiviteter i lokalområdet.

Rigtig god læselyst!

Pernille Møller
Formand

Bestyrelsen.

Grundlaget for foreningens virke er Vedtægterne. Sammen med Lokalplan 1.17, Deklarationen, Bygningsreglementet og Hegnsloven, danner de rammen for det meste af grundejerforeningens arbejde.

Foreningens interesser varetages, i det daglige, af bestyrelsen.

Der er i år 2 bestyrelsesmedlemmer på valg:

Poul Erik Hansen, Granlunden 117
Jan Skov, Granlunden 62

Ligeledes er kasserer Gitte Elgaard, Egelunden 89, også på valg.

Gitte Elgaard fratræder som kasserer, men opstiller som bestyrelsesmedlem.

Poul Erik Hansen opstiller som kasserer, men fratræder som bestyrelsesmedlem, såfremt han bliver valgt.

Jan Skov ønsker ikke at genopstille, men suppleant Lone Qvistgaard, Tjørnelunden 12 opstiller som bestyrelsesmedlem.

I det forløbne år har bestyrelsen været udfordret, både internt og eksternt.

Internt har vi haft lange og tunge debatter, som ikke nødvendigvis har ført os nogle vegne, men blot taget tid og kræfter, og vi har haft en stor opgave med introduktion af ny driftsleder og administrativ medarbejder.

Eksternt er vi udfordret af landspolitiske beslutninger, samt sparekrav i kommunerne.

Sidste års beslutning om, at nedlægge de interne udvalg i bestyrelsen, har været givtigt.

Det er stadig de samme mennesker som udfører opgaverne, men der ligger nu ikke et pres på udvalgsmedlemmer om, at udføre arbejde, eller søge kendskab til et område, de ikke brænder for, og åbner for muligheden for at byde ind med noget andet i stedet for.

Bestyrelsen har hvert år i april en "Markvandring". Her ser vi på foreningens områder, bygninger og anlæg. Ud fra Markvandringen vurderer om der er ting, som skal prioriteres i det kommende år.

Markvandringen hjælper os med, at bevare overblikket, da bestyrelsesmedlemmerne ikke kommer i hele bebyggelsen jævnlige. Vi finder som oftest nye ting, der bør gøres noget ved, og fører tilsyn med de planlagte anlægsprojekter.

Ved markvandringen koncentrerer vi os om foreningens arealer og bygninger, det er trods alt den primære opgave, men vi kan da godt falde over tiltag – positive, som negative – der kræver vores bevågenhed.

Budgetåret 2015/16 bliver et "spareår". Vi skal være forsigtige i år, da vi har udført det store belægningsarbejde på p-pladserne. Så indtil foråret nøjes vi med det mest nødvendige, så vi er sikre på ikke at gå i minus på budgettet, når året er omme.

Som følge af opgraderingen af kontorassistentstillingen til fuld tid som administrativ medarbejder, vil kassererens funktion fremover være som i de fleste foreninger, nemlig at se til, at bestyrelsens beslutninger og budgettet overholdes, samt i samarbejde med de øvrige underskriftsberettigede, at stå for de daglige økonomiske transaktioner.

Efter grundig introduktion er dette ved at falde på plads, og den kommende kasserer kan glæde sig over, at arbejdsbyrden vil være overskuelig.

Opgraderingen skulle også betyde en væsentlig aflastning af formanden, ift. almindelige sekretær opgaver, men der er vi ikke helt nået hen endnu, forventningen er dog, at vi er på rette vej og det vil komme.

”Driften”

Grundejerforeningen Strandgårdsparken er så stor, at den i det daglige fungerer som en virksomhed, med fastansat og timelønnet personale, samt eksterne samarbejdspartnere til varetagelse af de daglige opgaver.

Driftsbudgettet er på ca.3.350.000,-kr. og I vil, i det efterfølgende bl.a. kunne se, hvordan disse penge bliver brugt, og hvorfor jeres grundejerforening er dyrere end mange andre, samt hvad bestyrelsesmedlemmerne bruger tid og energi på at føre ud i livet. Det samlede driftsbudget foreslås uændret i næste budgetår.

En stor udgiftspost er personale, i det forløbne regnskabsår godt 1.000.000,-kr. Dette skyldes primært, at vi havde Winnie, den administrative medarbejder i introduktionsforløb i 4 mdr, hvor vi altså også havde Bente i sin normale funktion. I denne periode arbejdede Winnie også med, at få vores nye hjemmeside finpudset og klar til at gå i luften, ligesom hun arbejdede hårdt på at finde en løsning på vores tilbagebetalingsproblem. Sidstnævnte lykkedes ikke, og det arbejdes der derfor fortsat på. Det kræver desværre en større omlægning af alle vores elektroniske økonomi systemer.

Vi har nu en administrativ medarbejder, en driftsleder, en ejendoms service tekniker(alle på fuld tid) og en fleksjobber på 4 timer pr. md.

Hertil kommer 3 timelønsmedarbejdere på genbrugspladsen, 3 timelønsmedarbejdere til snerydning og forefaldende arbejde, en rengøringsassistent, samt en omdeler.

Vores medarbejdere er dygtige og engagerede, og vi har som bestyrelse(og arbejdsgiver) en forpligtigelse til, at se til det forbliver sådan. Dvs. vi afholder MUS samtaler, udfører APV mm. Alt dette skal sikres tid til, ligesom der skal følges op på det.

Som en del af det, må vi nu erkende, at en stor prioritet fremadrettet bliver renovering af varmecentralen, med ordentlig udluftning, belysning mm.

Konstitueret driftsleder Søren Nielsen, har sammen med skiftende medarbejdere varetaget de daglige ren og vedligeholdelsesopgaver med stor omhu. Udover dette arbejde har de forestået tilsynet og planlægningen med eksterne entreprenører, så som gartnere, fjernvarmefolkene osv. Det letter i høj grad byrden fra bestyrelsens skuldre, at vi kan forlade os på, at dette bliver udført som aftalt.

Ved Bettinas fratræden i august sidste år, ønskede Søren Nielsen ikke, at træde op ad rangstien og blive driftsleder, og vi skulle derfor søge en ny driftsleder, i stedet for en ny Ejendoms Service Tekniker.

Ved hjælp af rekrutteringsfirmaet fandt vi endnu en Søren Nielsen.

Han kunne desværre ikke leve op til vores forventninger, og fratrådte derfor i prøveperioden. EST Søren Nielsen havde nu haft tjansen som den erfarne i 4 mdr. og fundet ud af at det ikke ville være helt så svært, at påtage sig ansvaret som driftsleder.

Han blev derfor konstitueret driftsleder og vi ansatte en Ejendoms Service Assistent på 30 timer pr. uge. Dette fordi vi i mellem tiden havde haft en fleksjobber i praktik og det ville så give plads til hans timer.

Så Henrik Frandsen blev ansat som ESA og Kim som fleksjobber.

Forventningen er nu, at Søren Nielsen tiltræder som driftsleder efter han har prøvet det af, specielt med den store opgave med belægningsarbejdet, han har gjort det fremragende.

For foreningen og bestyrelsen er det en gave, at have engagerede og velfunderede medarbejdere, hvilket afspejler sig i vedligeholdelsen af vores områder, og forholdet til grundejerne.

Vores deltidsansatte **kontorassistent**, Bente Bothmann, gik på pension efter 18 år hos os. Til hendes afskedsreception kom mere end 100 mennesker, så vel grundejere, som samarbejdspartnere, og ønskede hende et godt otium.

Det betød at Winnie Halberg, vores nye administrative medarbejder, overtog kontoret d.1.december.

Winnie har brugt tid på, at lære alt om vores økonomisystem, bogføring og kontering, samtidig med at hun har varetaget de daglige opgaver.

Ligeledes er der brugt tid på, at finde en ny betalingsløsning.

Det har været vanskeligere end hidtil antaget, da vores systemer ikke taler samme sprog, som de systemer de skal arbejde sammen med. Vi er derfor nu i den situation, at vi igen skal udbetale varmepenge ved kontooverførsel, og i det nye år skal omlægge hele vores elektroniske økonomisystem.

Der vil blive udsendt særskilt nyhedsbrev vedr. kontooverførsel af varmepenge snarest.

Al kontakt til driftslederen, bestyrelsen og selvfølgelig kontoret kan ske pr. telefon, mail, post eller ved personlig henvendelse i kontorets åbningstid.

Selvom vi nu har en fuldtidsansat administrativ medarbejder, forbliver åbningstiden uændret, da der er brug for timer med arbejdsro til at løse ventende opgaver.

Det er ikke muligt at kontakte driftslederen eller bestyrelsen direkte, men henvendelser via kontoret vil blive ekspederet hurtigt. Grundet det store arbejde med ny belægning på p-pladserne har vi haft en langt længere behandlingstid end vanligt, og det vil nok kunne mærkes et stykke tid endnu, vi håber for forståelse herfor.

Personalets arbejdsforhold lettes betydeligt og de kan arbejde mere effektivt, hvis **grundejerne tager hensyn** og holder fortove, stier, skurgange, p-pladser mm. fri for affald, byggemateriel, cykler, barnevogne osv. Der er dog grundejere som ikke tager dette særligt alvorligt, og det er til gene for andre grundejere, ligesom det ofte medfører gener for vores medarbejdere, eller f.eks. posten og renovationsarbejderne.

Når man spørger grundejerne har de fleste valgt, at købe hus her fordi området er pænt og velholdt – det forbliver det dog ikke, hvis man ikke selv medvirker til det. Vi har alle et ansvar, og heri ligger, at man renholder fortov og skel, samt vedligeholder bedene foran husene.

Renovering af skurgangene fortsætter, vi har nu renoveret 21 skurgange. Da vi skal være mådeholdne i år grundet belægningsarbejdet, forventer vi ikke at renovere nogen skurgange i dette års budget, men det kan vi se i april/maj måned om der skulle blive plads til alligevel.

Nedløbsrør på skurgangene gennemgås hvert 2. år, for at forebygge skader.

Bestyrelsen skal her understrege at foreningen ikke hæfter for skader på ejendele i skurene, der sker som følge af indtrængende vand, og at de fleste indboforsikringer heller ikke dækker dette. Så tænk over hvad i opbevarer i skurene.

Året har været præget af **planlægningen og udførelsen af belægningsarbejdet**.

Hvor skulle man parkere under arbejdet, hvilke eksterne og interne funktioner blev berørt, hvordan skulle vi forholde os til gangbesværede og meget, meget mere.

Da udbuddet var overstået, kunne vi glæde os over, at der var økonomi til **opstribning af p-båse**.

P-båse har været et ønske fra mange, specielt igennem de seneste år, og har også været oppe på generalforsamlinger.

Efterfølgende skulle der laves plan for opstribningen; gældende vejledninger sagde 2,5 m i bredden for en normal p-bås, og vi tog skridtet videre og besluttede at det skulle være min. 2,7 m. Dette fordi der skal være plads til, at få børn og varer ind og ud, og fordi både biler og mennesker bliver større.

Det var også væsentligt for os, at holde indgangspartierne åbne, så alle var sikret adgang til fortovene. Resultatet blev at der kunne blive 3 p-båse ud for hvert hus, hvilket svarer til de oprindeligt normerede p-pladser på 1,5 plads pr. hus.

Ydermere betød dette valg, at vi ikke fremover skal ændre på opstribningen når der skal etableres en handicap-plads (1 plads+ indgangsparti udgør arealet for en handicap-plads), og det er ret væsentligt, for handicap-pladser etableres efter behov, og nedlægges igen f.eks. ved fraflytning.

I september nummeret af bladet "Motor" var der en stor artikel om størrelsen på p-båse, og den var vi glade for at se, for den bekræftede vores indstilling, og at vi har været fremsynede.

Enkelte har været utilfredse med opstribningen fordi de har "kunnet finde ud af det selv". Det har jo så været på bekostning af de frie indgangspartier, og i lundene langs Ishøj Søvej betyder parkering i indkørslen. Den, som parkerer, oplever nok ikke noget problem, mens andre finder det til gene, og det er ud fra henvendelser omkring disse ting igennem årene, at vi har gjort som vi har.

Trods alt har der været utrolig meget positiv respons på arbejdet og det er vi superglade for!

Vi har igennem de sidste par år, modtaget flere og flere henvendelser omkring retten til en p-bås. Disse henvendelser er øget betragteligt i forbindelse med belægningsarbejdet.

Bestyrelsen har derfor besluttet, at udarbejde forslag til reserverede p-pladser, som skal behandles på en kommende generalforsamling.

Da dette på ingen måde er simpelt kan det ikke nå at komme med på den ordinære generalforsamling, men vil blive fremsat på en generalforsamling i januar eller februar måned.

Forslaget skal tage højde for fordelingen af pladser, hvordan skal de skiltes, skal der være brugsret eller råderet (dvs. skal det tinglyses eller ej) og hvad bliver udgiften og skal det tages af budgettet eller opkræves hver enkelt. Skal man kunne købe ekstra pladser og må man sælge/leje sin egen plads ud, og mange andre ting...

Så det er langt mere omfattende end vi lige tænkte i begyndelsen.

Belægningsarbejdet gik som smurt, grundejerne havde ordnet bede og sat sig ind hvor de skulle parkere, det var helt fantastisk, at se en sådan velvilje og samarbejde.

Mange hjalp hinanden med fortovsbede og baby-sitting af biler, og samtidig var vejret med os, da sommeren faldt i august. Asfaltsjakket blev derfor færdige en uge før planlagt, og det gav udfordringer i den sidste fase, at flere gårde skulle være klar før tid, men alle tog det rigtig fint.

Da arbejdet gik i gang, fandt vi allerede ud af ved de første gårde, at det ikke var muligt at bevare lysningshøjden, dvs. højden fra asfalt til kantstens top, og i stedet blev valgt en løsning, hvor man fræsede mere af på midten af pladsen, således at pladsernes volumen til regnvand blev bibeholdt.

Nu starter udbedringen af fejl og mangler, afleveringsforretningen er overstået, og nogle mulige fejl skal ses an indtil 1 års gennemgangen, mens en del vil blive udbedret allerede nu. Den samlede pris incl. køreplader og ekstraarbejder ligger på ca. 4.050.000,-kr, og det var jo indarbejdet i det budget år vi nu er i, så tag det roligt - det er betalt 😊

Vores medarbejdere **renholder p-pladserne**, men har et stort ønske om, at grundejerne ikke smider haveaffald fra bedene, tømmer askebægere etc. på pladserne.

Det er heller ikke tilladt, at hælde div. kemikalierester, spildevand mm i regnvandsbrøndene, de er til regnvand og kun regnvand!

Alle brønde er lige blevet rensset op, hvilket de bliver hvert 2. år.

Ved snefald ser vi gerne, at man holder p-pladserne ved skurgangene fri, så at sneen kan samles i bunker der, og ikke skal skovles op i bede eller op ad skurgangsvæggene.

Stamvejene passes af Park og Vej, og det gør de godt.

Det er stadig et problem, at folk går igennem bedene, og biler "skærer" hjørnerne.

Vær søde, at påtale det, når I ser det, og så må vi jo tænke længere end hidtil om hvordan vi kommer problemet til livs, og vi modtager gerne forslag hertil.

M. Larsen varetager vores dagrenovation og tømning af genbrugspladsen, og det fungerer upåklageligt.

Medarbejderne er meget fleksible, og det er derfor vigtigt at huske på, at det er **grundejerens pligt**, at sørge for, at affaldsstativ og rum er i en sådan stand, at det kan betjenes med én hånd. Dvs. at både låge, slå og udtræk skal være vel smurt, og ordentligt fastgjort.

Ligeledes skal fortov være farbart i en bredde af 1,2 M.

Genbrugspladsen fungerer rigtig godt. Desværre ændres der hele tiden på kravene til sortering og opbevaring. Dette både fra Vestforbrænding og i lovgivningen, samt som følge af detaljer i kommunens udbud.

Medarbejderne på pladsen vejleder gerne i, hvad der skal i hvilke containere, og deres anbefalinger skal følges. De er årligt på kursus i sidste nye indenfor sortering og sikkerhed, så de har i høj grad viden om det de formidler.

Vi har i år måtte sige farvel til Preben C og Preben H, og velkommen til Benny og Erik, som begge er kommet godt fra start.

Som en del af sidste udbud af affaldshåndtering, blev der ikke taget højde for vores og Gadekærrets genbrugspladser, som har andre sorterings og modtage regler end kommunens genbrugsstation. Det betyder, at vores genbrugsplads i princippet kun må modtage affald svarende til storskraldsordningen, så vi f. eks. ikke må modtage byggeaffald, selvom det ikke er erhvervsaffald. Vi har derfor været nødt til, at betale for tømning af vores stencontainer, og måttet sige nej til at modtage f.eks. tagplader i større mængder, også selvom de er asbestfri. Vi arbejder på sagen, så vi ikke på samme møde kommer i klemme ved næste udbud, for så går en stor del af idéen med vores egen genbrugsstation tabt, hvis man alligevel skal op på kommunens genbrugsstation for at komme af med en del af sit affald.

Grønt Forum, som blandt meget andet beskæftiger sig med affaldssortering, og klima/miljø venlige løsninger for energi, vand mm. er et kommunalt forum, som vi er repræsenteret i. Det er vigtigt at vi her er opmærksomme på hvilke løsninger der vil fungere for vores bebyggelse, og at vi har indflydelse på de beslutninger der træffes og indstilles til kommunal godkendelse. Dette påvirker ikke umiddelbart vores genbrugsplads, men kan få indflydelse på vores dagrenovation, læs mere under "Foreningen".

Det går godt omkring **avis/flaskecontainerne**, dvs. at der ikke længere flyder med affald. Ser du nogen henstille affald, eller smide fx. pap i containeren, så gør dem opmærksom på, at dette hører til på genbrugspladsen. Der er dog stadig mange, som efterlader **plasticposer** ved containerne. Vær søde, at tage dem med hjem igen. Vi har kigget på muligheden for, at opsætte skraldespande ved containerne, men behovet er for lille, og kommunen vil ikke stå for tømning/vedligeholdelse. Skraldespandende ville formentlig også bare blive brugt til alt

muligt andet affald, og det ønsker vi ikke. Er der problemer med **overfyldte eller ødelagte containere**, skal man kontakte Miljø afdelingen, Ishøj Kommune, ikke driftslederen eller kontoret, da det er Ishøj Kommune der har ansvaret for ren - og vedligeholdelse af stamvejene.

Graffitiværn er blevet etableret på mange gavle. De steder foreningen forestår dette, er det også foreningen som sørger for beskæring/vedligeholdelse. Som skrevet i et nyhedsbrev, kan alle blive skrevet op til at få en sådan beplantning på deres endegavl, men vi kan ikke lave alle på én gang, da det koster ca. 15.000,-kr pr. gavl.

Synes du, at dit eller et andet hus kunne have glæde af endegavlsbeplantning, så skriv til kontoret, så huset kan komme på ventelisten, en forudsætning er dog at gavlen har været udsat for graffiti! Det er ikke kun til pynt, at vi investerer i disse beplantninger.

Skoven beskæres årligt, men der er stort behov for en udskiftning af træbestanden.

Vi har dog ikke iværksat 10 års planen endnu, da den er omfattende og bekostelig, og vi har også i år valgt at udsætte opstarten af dette projekt.

Terrænbelysningen har i årevis været på vores prioriteringsliste, og priserne på solceller er ved at være i et niveau hvor vi kan være med, samtidig med at kvaliteten af solcelle belysning er højnet til et brugbart niveau. Det medfører at vi ikke længere behøver at tænke i en løsning med nedgravede kabler, så det ser pludselig lysere ud ☺

Skal hele belysningen udskiftes kan vi gøre det, ved blot at skifte toppen af lamperne, og benytte de eksisterende standere. Vi forestiller os, at det vil være næste skridt efter renoveringen af p-pladserne.

Grundejerforeningen har mulighed for at trække på sin kassekredit, men den nuværende bestyrelse finder, at vi sikrer grundejerne bedst ved at spare op inden vi laver større anlægsopgaver, og derfor afventer vi, at der er penge på kontoen.

Granlunden og Fyrrelunden er mest udsat for nedbrud, og det er også derfor at I jævnligt ser terrænbelysningen tændt om dagen. Det er som regel når der arbejdes på at udbedre en skade/finde en fejl, men kan også blot være fordi vi checker om alle lamper virker...

SF – sten (fortove mm) bliver sandet efter behov. Dvs. at driftslederen vurderer hvor der er behov for sanding.

Grundejeren skal herefter sørge for, at sandet fejes ned i fugerne, dette gøres ved at feje på skrå af fugerne. Enkelte grundejere mener ikke, at vi skal svine deres fortov til med sand, men det er bestyrelsens afgørelse – og forpligtelse – at vedligeholde fortovene. Så vil ganske få jo mene, at foreningen også skal feje, og det kan vi da godt gøre. Man skal blot være opmærksom på, at ligesom med snerydning og saltning af p-pladser, så er det mandsskabstimer der bruges, og disse **betales af grundejerne**. Dvs. at foreningen vil være nødt til, at hæve kontingentet yderligere. Dette synes ikke fair, når kun en promille, ikke vil tage deres del af ansvaret. Sjovt nok er det ikke ældre, handicappede eller sygdomsramte, som beklager sig, men fuldt arbejdsdygtige grundejere.

Når det besluttet at sande fortove, varsles alle grundejere via Nyhedsbrevet.

Renholdelse af fortovet er grundejerens forpligtelse, og dette indebærer også at fjerne ukrudt. Fjernes ukrudtet ikke bliver stenene løse og det medfører skader på belægningen. Det skal derfor indskræpkes, at man renholder sit fortov inkl. at fjerne ukrudt, og så bliver der også plads til sandet.

Koldt vands ledningerne, ca. 5 km, tilhører grundejerforeningen. Vi indgik en aftale med Forsyningen om overdragelse af ledningerne, såfremt vi etablerede stophaner for alle gårde. Dette gjorde vi i 2013 til en udgift af 230.000,-kr, men overdragelsen er stadig ikke sket, trods mange henvendelser til Forsyningen.

Seneste udvikling i denne sag er, at Forsyningen nu afviser at overtage ledningsnettet med den begrundelse, at der er kommet nye regler for hvordan Forsyningen skal spare op ift. hvor meget de ejer.

Denne afgørelse vil vi naturligvis anke.

Det er **forbudt at benytte stophanen** uden for sit hus. De er i så dårlig stand, at de bliver ødelagt ved brug. Er der behov for at lukke for det kolde vand til huset, skal man, indtil videre meddeles, kontakte **kontoret**.

Vi skal samtidig opfordre alle grundejere til, forsigtigt, at åbne/lukke deres lukkehane(den der sidder inde i huset, lige før vandmåleren), da manglende brug af denne får den til at ruste fast, så den ødelægges når den hver 10. år skal bruges ifm. udskiftning af målere. Dette er et arbejde som Forsyningen udfører, og ligger uden for grundejerforeningens indflydelse.

Legepladsernes årlige gennemgang har vist betydelige og omfattende behov for udskiftninger og reparationer. Så godt som alle gynger er blevet udskiftet i år.

Da der nu er gået en årrække siden etableringen af de nye legepladser, har vi tidligere valgt, at afsætte penge til udbedring, vedligeholdelse, samt nyetablering på legepladserne i budgettet.

I år har fem gårde ansøgt om tilskud til projekter, 3 gårde er blevet i møde kommet, og de har fået henholdsvis vipper, legehuse, samt borde-bænkesæt.

Ansøgningsskema til midler til udvikling af legepladser fås ved henvendelse til kontoret, og skal afleveres inden d. 1. april, herefter træffer bestyrelsen afgørelse om hvem der i møde kommer. Dette ud fra legepladsens helhed, og projektets sikkerhedsmæssige og vedligeholdelsesmæssige værdi. Der lægges vægt på, at gården selv har taget initiativ til forbedringer, samt løbende vedligeholder deres legeplads.

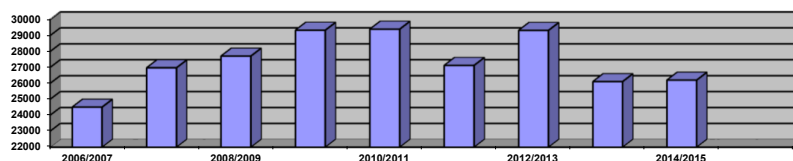
Ud over muligheden for at søge midler til udvikling af legepladser, kan man også hvert år bruge 1.500,-kr. til vedligeholdelse - se mere under "Foreningen".

Grundejerforeningen er forpligtet til, at levere **varme til grundejerne**.

Varmeregnskabet er omdelt særskilt, og der henvises til dette.

Forbruget af varme er steget en anelse, formentlig pga. en lang vinter.

Grundejerforeningen køber varme fra Ishøj Varme værk, og priserne afspejler det vi betaler der.



■ GJ

Brunata har nu serviceret os i 6 år. Det har ikke været uden problemer, og vi har holdt flere møder med Brunata, for at indskærpe de kontraktlige forhold.

Problemerne ligger ikke i målernes funktion, men i arbejdsgange og ventetid ved udskiftninger, flytninger osv.

Vi har skærpet tonen ift. Brunata, og vi har nu en opsamling hver 2. måned, så vi forhåbentlig undgår for lange ventetider, samt den usikkerhed det måske medfører hos grundejerne når de bliver skønsmæssigt beregnet for et forbrug de ikke har.

Vi er nu i den situation, at vi overvejer om samarbejdet med Brunata skal fortsætte.

Det var nu vi skulle til, at have glæde af investeringen i nye målere, da de nu er tjent hjem igen, men vi skal inden for det næste år formentlig etablere målere på det varme vand, hvilket

vil betyde at vi binder os til yderligere 10-15 år med Brunata. Det er vi ikke sikre på er en god idé, da det nuværende samarbejde har kostet utrolig meget energi, og stadig ikke er tilfredsstillende.

Gulvvarmer skal være påført GJ- målere, og det er ikke muligt at have gulvvarme med fast forbrug. Dette gælder også **håndklædetørrere**. Udformning af håndklædetørrere er afgørende for hvilken type måler der kan etableres, og hvor pænt det bliver, retningslinjer for disse er ikke mulige at lave, idet de afhænger af håndklædetørrerens udformning, og Brunatas udvalg af målere. Du skal derfor henvende dig til grundejerforeningen for, at høre nærmere.

Ikke-registrerede installationer betragtes som tyveri af varme, og prøv at se det som at det ikke kun er foreningen du stjæler fra, men faktisk din nabo, som betaler dit varmeforbrug.

Varmecentralen skal renoveres. Det er ift. udsugning, lys og øvrige arbejdsforhold. Plan for dette og økonomisk overslag vil blive lagt i løbet af året, så det forhåbentlig kan blive en realitet næste år.

”Foreningen”

Strandgårdsparkens 515 husstande har mange fællesskaber, at byde på. Det være sig familie-relaterede, relateret i forhold til børnenes skole/fritidsinteresser, miljøet i de enkelte gårde, godt og langvarigt naboskab, og meget andet.

De forskellige arrangementer, som afholdes i løbet af året, er en kærkommen lejlighed til, at møde andre grundejere, bestyrelsen og at drøfte stort og småt om vores liv i Strandgårdsparken.

Vores traditionsrige **Fastelavnsfest** blev som i de seneste år, afholdt på Strandgårdsskolen. Tøndeslagning, leg og underholdning, samt masser af fastelavnsboller, pølser mm. gled rent ind hos de mere end 300 deltagere.

Et utrætteligt fastelavnsudvalg på blot to personer, har sammen med en håndfuld frivillige på dagen, formået at få stablet en flot fest på benene, år for år.

Det kan ikke være rigtigt, at der ikke er flere der vil gøre noget for dette fremragende arrangement, når det er det mest besøgte arrangement der afholdes i grundejerforeningen. Det er NU du skal **melde dig til udvalget**, har du ikke mulighed for at komme til generalforsamlingen, kan du kontakte kontoret.

Vores årlige **Loppemarked**, d. 3. søndag i maj, havde vejret med sig, og vi havde det hidtil største antal stader, og markedet var velbesøgt.

Vi vil gerne have boder med kaffe/te, kage, pølse salg osv. så længe overskuddet tilfalder gården. Der vil dog ikke blive givet tilladelse til mere end én bod af hver slags – så husk det er først til mølle..

Vi har endnu ikke fundet en erstatning for julemarkedet, men det er bestyrelsens intention, at skabe mere samvær og dialog med grundejerne, så vi lægger hovederne i blød for at finde noget vi kunne byde på i vintermånederne.

Skulle nogen have en god idé, så kontakt kontoret.

Legepladsudvalget har haft sin årlige gennemgang af pladserne, der som tidligere nævnt, stadig trængte til oprydning/vedligeholdelse, selvom mange har gjort en stor indsats for at få pladserne til at se godt ud. Udvalgets indsats er uvurderlig, idet de faktisk laver en komplet sikkerhedsmæssig gennemgang. De skal have stor tak for deres utrættelige arbejde. Husk at

hver gård kan hæve legepladstilskud på 1.500,-kr hvert år til vedligeholdelse og ny - indkøb. Det kan være en god hjælp til, at komme i gang med at gøre legepladsen pæn og brugbar.

Bestyrelsen udnævner hvert år **Gårdprisen**. Bestyrelsen har gjort dette på den måde, at medlemmerne ikke kan stemme på eller udtale sig om egen gård, så bedømmelsen bliver så uvildig som muligt.

Sidste år fik gård 22 prisen. Kom til generalforsamlingen og hør hvem der har gjort sig fortjent i år!

Med prisen følger, ud over blomster og fint skilt, 8.000,-kr. som kan bruges efter gårdens forgodtbefindende.

Projektet blev sat i gang i håb om at styrke fællesskabet, og dermed **indsatsen i gårdene**. Her var ikke blot tale om legepladserne, men om gårdens helhed; bede, vedligeholdelse af husene, oprydning osv.

Efter projektet blev søsat, fik kontoret mange henvendelser vedr. tilskudsordningen, maling til skurgange og spørgsmål om hvad man må og ikke må. Man kan fortsat henvende sig til kontoret, for at høre nærmere.

Ét af bestyrelsens mål er, at skabe et **fællesskab på tværs af gårdene**, og vi er gerne behjælpelige hermed: F.eks. kan vi udsende invitationer, både på hjemmesiden, maillisten og i Nyhedsbrevet, hvis nogen ønsker at lave en petanque-turnering, en åben gårdfest, bytte-plante-dag eller andet, som kan appellere til andre i Strandgårdsparken. Ret blot henvendelse til kontoret.

Bestyrelsens holdning til arrangementer i Strandgårdsparken er, at hverken grundejerforeningen, privatpersoner eller foreninger uden direkte relation til Strandgårdsparken, skal drage profit heraf. Arrangementer skal være skabt til fælles glæde.

Hjemmesiden er, i vores elektroniske verden, den oplagte mulighed for kontakt og information til grundejerne.

Den "nye" hjemmeside blev lanceret til generalforsamlingen sidste år, og er blevet vel modtaget.

Vi arbejder stadig på, at videreudvikle den, og især at få vores mailingliste til at fungere. Rigtig mange bruger siden til, at søge informationer, og enkelte er begyndt at bruge debatforummet.

Vi håber det vil blive mere udbredt, at benytte siden fremover, den er nemlig ret god!

De fleste henvendelser fra grundejerne vedrører ansøgning om, og godkendelse af **standard-projekter**.

Bestyrelsen behandler disse, og vælger man at opføre et standardprojekt, samt får det godkendt, er man sikret et afprøvet, håndværks- og forsikringsmæssigt holdbart projekt, ligesom man gør sit til at bevare bebyggelsen harmonisk, og til at overholde div. regler.

Når man har købt sit eget hus, tænker mange, at nu har man frihed til at gøre hvad man vil. Det er desværre ikke tilfældet. Der er regler for farver, højder, størrelser osv. Uanset om det er vinduer, skure, hegn eller andet. Træværk på gårdsiden må eksempelvis kun være sort, mens der er flere farvevalg på havesiden.

Selvom du måske ikke er i tvivl, så kan det være en god idé, at spørge på kontoret før du maler, bygger osv. for selv om andre har noget er det ikke sikkert, det er tilladt, og det vil før eller siden blive påtalt.

Der er desværre sket det, at en grundejer indbragte en klage til Natur og Miljø Klage Nævnet, og der fik medhold, klagen drejede sig om det røde tag i Fyrrelunden. Ishøj Kommune havde ikke hjemmel til via Planloven, at træffe afgørelse om farver, når disse ikke stod specifikt beskrevet i **Lokalplan 1.17**.

Det gav stor usikkerhed omkring hvilke standardprojekter der så var gældende, og altså kunne håndhæves.

Grundejerforeningen har derfor indstillet til Teknik og Bygningsudvalget, at der udarbejdes en ny lokalplan hvor standardprojekterne indarbejdes.

Udvalget har tiltrådt denne indstilling, og vi afventer nu den videre proces.

Vi vil løbende orientere om dette i Nyhedsbrevene, og indtil der sker noget fortsætter vores arbejdsgange med ansøgninger som hidtil.

Friheden til, at gøre som man vil er meget lille, selvom man ejer sit hus. Indvendigt kan man gøre mange ting uden indblanding, men vil man lave brændeovn eller ændre på radiatorer, gulvvarme osv, så skal man lige pludselig have tilladelser og følge særlige regler. Det er ikke noget grundejerforeningen bestemmer, men følge af diverse lokalplaner, deklARATIONER, reglementer og lovgivninger.

Udendørs skal man tage hensyn til de samme regulativer, men også til sine naboer. For at ændre på noget i skel eller lige indenfor skel, f.eks. hækken, skal naboerne være enige. Er de ikke det, kan foreningen rådgive, men ellers kan det ende i en sag i Hegnssynet, eller en skelsforretning. Begge dele koster penge, og ofte også det **gode naboskab**. Så snak sammen, og bliv enige før i laver drastiske ændringer-det betaler sig.

Nu er det jo ikke kun vores egen gøren og laden, som har indflydelse på vores liv her i Strandgårdsparken.

Ishøj Kommune bygger boliger hvor den kan komme til det, og for en del år tilbage var der forslag om **lokalplan 1.38**, 2-etagers boliger langs Ishøj Boulevard.

Grundejerforeningen gjorde indsigelse af mange årsager, og der blev ikke bygget overfor Strandgårdsparken.

Nu er der kommet et nyt forslag; **lokalplan 1.73**.

Forslaget omfatter 1-plans rækkehus ved Vejleåparken, langs Ishøj Boulevard.

Det er tilfældigt, at vi bliver gjort opmærksomme på forslaget, men på daværende tidspunkt lå det ikke i høring, og vi kunne dermed ikke se det.

I midten af oktober bliver vi tippet om, at det nu ligger i høring, og vi har kigget grundigt på det.

Bestyrelsen finder ikke, at der som ved lokalplan 1.38 er grund til indsigelse, da husene ikke er højere end vores, der etableres et grønt bælte foran, og trafik til og fra husene sker ad de eksisterende indkørsler til Vejleåparken.

Grønt Forum skal koordinere aktiviteter i kommunen, som har relation til klima, miljø og natur - og som understøtter kommunens vision og planer for udvikling.

Deltagere i Grønt Forum er repræsentanter fra organisationer, virksomheder og foreninger der er lokalt forankret og som arbejder for arbejdet med klima.

Det er Ishøj Kommune, som har taget initiativ til forummet, og vi er selvfølgelig med.

Særligt fordi fokus er på miljø og udnyttelse af ressourcer, hvor vi jo har interesse i både solceller, affaldssortering, vandafledning og mm.

I Merlegårdsparken har man lavet forsøg med sortering af dagrenovationen, og dette er aktuelt for os, fordi vi ikke har samme muligheder, pga. vores skralderums udformning. Derfor rigtig vigtigt, at vi er med og kan fortælle om vores bebyggelses muligheder og begrænsninger.

Dette er nu mere aktuelt end nogensinde, da det formentlig fra april 2016 bliver et krav at dagrenovationen skal sorteres i flere fraktioner end hidtil.

Vi har allerede foreslået til Miljøafdelingen, at genbrugspladsen benyttes i den forbindelse, da vi har svært ved at se hvordan vi skal sortere i 6 forskellige fraktioner ved hver husstand.

Ligeledes har vi påpeget, at langt de fleste allerede sorterer i disse fraktioner, og bringer det til genbrugspladsen, hvorfor en bevarelse og udvidelse af genbrugspladsens sorteringsmuligheder findes yderst relevant.

Naboskabet betyder meget, når man bor i rækkehus. Vi bor tæt, og skal tage hensyn til hinanden. Det gælder i alle henseender; larm, husdyr, børn, parkering, renholdelse osv. Flere og flere efterspørger regler for dette, men vi må henvise til almindelig sund fornuft og respekt for hinanden. Desuden hører mange problemstillinger faktisk ind under gældende love og regler, f.eks. vedligeholdelse af beplantning, som kommer ind under hegnsloven.

Vi hører dog oftere og oftere, om **problemer mellem grundejere**, hvor man ganske enkelt ikke respekterer hinanden. Hvorfor køber man hus i en bebyggelse som vores, hvis man ikke vil tage hensyn til naboer, forpligtige sig til vedligeholdelse og overholde gældende regler? De seneste år har især parkeringspladser fået sindene i kog, og det er trist at naboskabet ryger, fordi man ikke kan deles ligeligt om pladserne.
Tag nu hensyn til hinanden!

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed, og ønsker man ændringer af foreningens forhold, hvad enten det er standardprojekter, økonomi, drift e.a. så kan man fremsætte forslag herom til forsamlingen. Forslag skal dog være indgivet skriftligt, senest ved september måneds udgang. Det er i demokratiets bedste ånd, at denne mulighed findes, og der er ikke nogen undskyldning for ikke at bruge den, hvis man ikke er tilfreds med forholdene.

Du sidder måske lige nu og tænker, **hvad vedkommer det mig?** Måske ingenting, men budgettet, størrelsen af kontingentet, hvilke prioriteringer vi gør med pengene i fremtiden og vores visioner, vil i høj grad have indflydelse på hvordan du vil opfatte dit lokalområde, og hvor attraktivt du og andre vil finde det at bo her.

Brug derfor din stemme, om du vil stille dig på talerstolen og sige din mening, blot møde op for at stemme, eller giver en nabo fuldmagt til at stemme for dig – så er det vigtigt.

Grundejere har henvendt sig i de forløbne år, efter at de konstaterede at man vedtog opsætning af mobilmast, fældning af frugttræer osv. på generalforsamlingen. Men så er løbet kørt, man skal ikke sidde der hjemme og tro, at "det går aldrig igennem", for det kan nemt ske, og så må man leve med den beslutning forsamlingen traf – uanset om man er enig eller ej.

Det er demokratiet i sit fulde flor, men der bør være langt flere der afgiver deres stemme, så ikke et fåtal afgør hvad 515 skal leve med.

Bestyrelsen sætter **dialogen med grundejerne** højt, og behandler henvendelser hurtigst muligt. Det vil sige, at vi satser på at besvare henvendelser inden for 14 dage, medmindre de skal på bestyrelsesmøde eller vendes andetsteds. Da vi er pressede kan behandlingstiden godt være længere, og vi håber på forståelse herfor.

Vi afholder gerne et møde med grundejeren, hvis det kan hjælpe på at finde en løsning på et problem.

Selvom bestyrelsen mange gange gerne vil **hjælpe**, er det ikke altid muligt. Bestyrelsen har ofte ikke beføjelser ud over almindelige grundejere, men det kan i nogen tilfælde være en hjælp, at bestyrelsen tilskriver fx politi eller kommune. I de tilfælde hvor vi vælger, at gøre dette, skal det understreges, at der er tale om **generelle problemer**, ikke enkeltstående tilfælde eller almindelige nabostridigheder.

Foreningens arkiv har været pakket ned i kasser og sække, og vi arbejder fortsat på at få det sat i kasser og ringbind. Det skrider støt frem, og er en stor hjælp, når vi skal finde informationer fra tidlige dage. Databasen er endelig færdig, og indtastningen af de mange, mange oplysninger er afsluttet. Det er et fantastisk arbejdsredskab, og en unik historik, som nu er let tilgængelig. Vi har besøgt Lokalhistorisk arkiv og fået materiale derfra, det glæder vi os til at kunne lægge på hjemmesiden.

For et par år siden blev vi kontaktet af Anders Keller, formand fra 1980-1989. Han havde en masse materiale liggende på sit loft, og det har vi modtaget. Bl.a. havde Anders et komplet sæt af **Lundeposten** fra første nummer, meget spændende.

Måske tænker du nu; og hvad så? MEN bebyggelsen er faktisk mere end **40 år**, og har en, endda meget, broget historie bag sig. Fra første spadestik på en pløjemark, uden S-togsforbindelse, og hvor end ikke Gadekæret var bygget endnu. Så selv om man bor i forstads-beton-byggeri, så får alting sin historie, som medvirker til at gøre os stolte af netop vores område.

Mange grundejere benytter sig af muligheden for **leje af borde/stole og service**.

Det har altid været meningen, at dette skulle være økonomisk bæredygtigt. Indtægterne for udlejning dækker indkøb til nyanskaffelser, men vi har en stor udgift på transport af udlejninger. Der er derfor blevet pålagt et gebyr for udbringning. Ønsker man ikke at betale dette kan man selv afhente tingene efter aftale med driftslederen.

Vi har nu nye borde og stole, professionelle pølsekar og brødrister og meget mere, samt selvfølgelig ens service til min. 50 personer.

I det kommende år ønsker den nuværende bestyrelse, fortsat at arbejde frem mod;

Udvikling af hjemmesiden.

Tilpasning af lokalplan.

Renovering af terrænbelysning.

Følg bestyrelsens arbejde på hjemmesiden.

Kommentér bestyrelsens arbejde ved kontakt til kontoret pr. mail eller brev, og i debatforummet.

Du er nu nået igennem beretningen, og jeg håber du læste det hele, det ville være stor respekt for vores arbejde,

Tak fordi du fulgte med så langt...

Mvh.

Pernille Møller

Formand