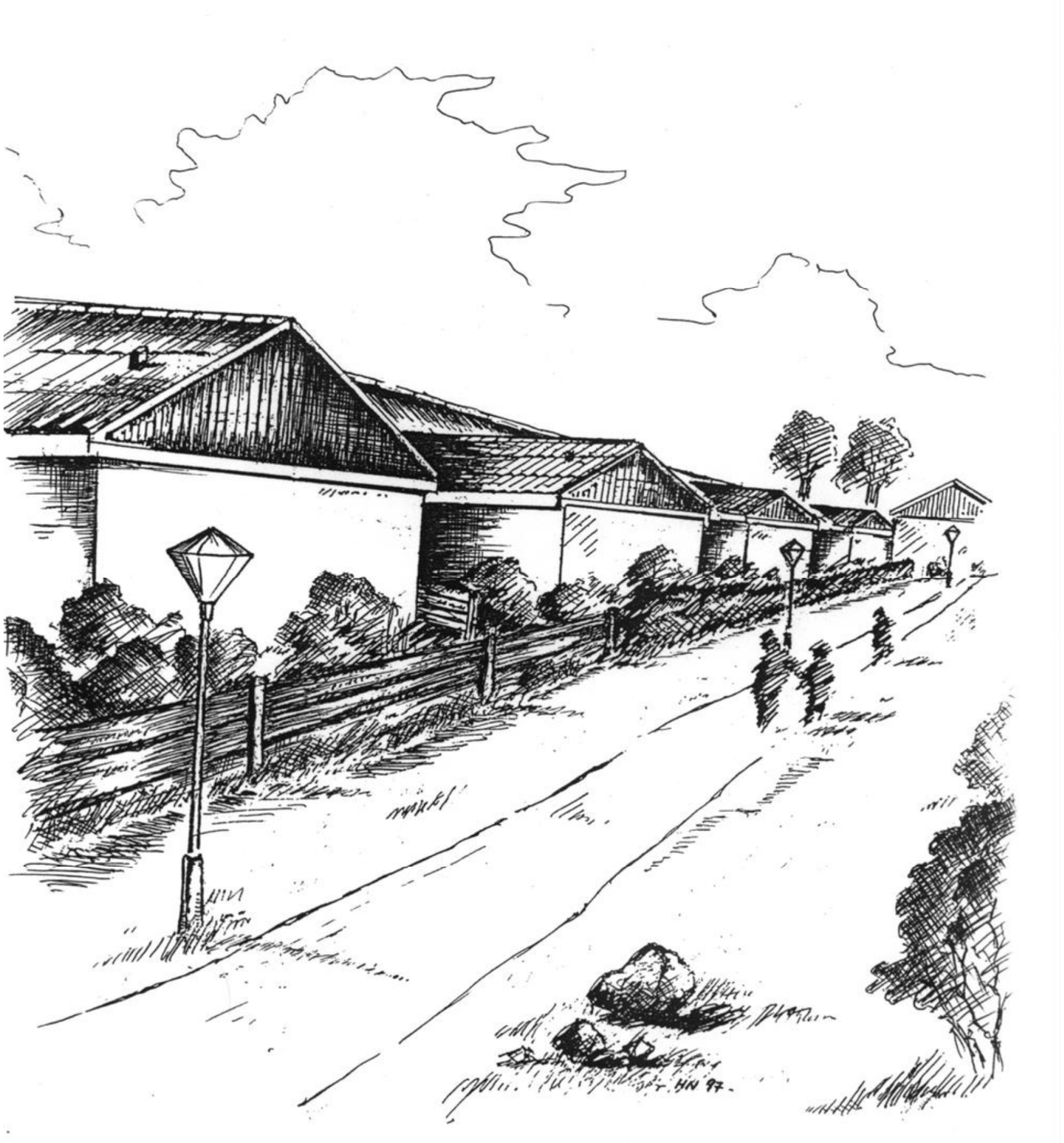
Grundejerforeningen
Strandgårdsparken
- et godt sted at bo i Ishøj.....

Formandens beretning 2018

Formandens beretning 2018



Velkommen til formandens beretning 2018

Tirsdag d. 27. november kl. 18.30 afholdes dette års generalforsamling i Multisalen på Strandgårdsskolen i Vejleåparken.

Vær opmærksom på, at der åbnes for indskrivning kl. 18, og man skal medbringe legitimation.

Er du forhindret i at møde op, kan du give en anden grundejer fuldmagt til, at stemme på dine vegne.

Fuldmagten er vedlagt den omdelte indkaldelse, men kan også downloades fra foreningens hjemmeside, eller afhentes på kontoret. Der kan ikke benyttes hjemmelavede fuldmagter.

Har du ikke modtaget indkaldelsen til Generalforsamlingen, skyldes dette formentlig at du ikke har navn på din postkasse. Ret henvendelse til kontoret.

Beretningen er formandens beskrivelse af årets forløb - dvs. i forhold til bestyrelsens arbejde, den daglige drift og grundejerne, og ind imellem også verden omkring os.

Det er med stor beklagelse, at jeg først nu har beretningen færdig. Dette er af uforudsete, private årsager.

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 den daglige drift, samt 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 2

Bestyrelsen

Grundlaget for foreningens virke er Vedtægterne. Sammen med bl.a. 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 skal vælges Formand i år:

Pernille Møller, Granlunden 101 genopstiller

Tre bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Bjarne Børgesen, Poppellunden 13 genopstiller,

Erik Hansen, Elmelunden 21 genopstiller,

Jette Malling, Egelunden 30, genopstiller ikke.

Kenan Vural, Poppellunden 11 opstiller som nyt medlem til bestyrelsen.

Ved sidste års ordinære generalforsamling kom 4 nye medlemmer ind i bestyrelsen. Det var tiltrængt med nye og friske kræfter, og det har sat gang i mange gode debatter, og givet inspiration til nye overvejelser om bestyrelsens arbejde og foreningens fremtid.

De fleste grundejere er nok opmærksomme på, at sager som affaldssortering, ny asfaltbelægning, parkeringsforhold, samt Ishøj Fællesantenne har fyldt meget, men nok ikke alle er klar over hvor tidskrævende det er.

Vi er – i alle forhold – begrænset af de love og regler, som gælder for de enkelte områder, og når disse ændres pga. EU-beslutninger, principafgørelser osv. så er vi nødt til at følge med, og forholde os til, at grundlaget for vores arbejde ikke er det samme i dag, som det var igår, og måske er et helt nyt i morgen.

Bestyrelsen arbejder meget sagligt, og undersøger tingene grundigt inden vi melder noget ud. Det er også derfor, der kan gå meget lang tid fra en sag kommer op, til bestyrelsen har en officiel udmelding, hvad enten det drejer sig om Fællesantennen, parkering eller andre ting.

Vi bruger primært Nyhedsbreve til, at videregive og dele information fra bestyrelsen til grundejerne. Da Nyhedsbrevene er frit tilgængelige for alle, også uden for foreningen, skal vi være meget påpasselige med hvad vi skriver og hvornår vi gør det.

Dette gælder også for bestyrelsens mødereferater, som skal renses for personfølsomme oplysninger, men også – i nogle tilfælde- må tilbageholdes af hensyn til sagsbehandlingen i andre instanser.

Det betyder ikke, at der foregår noget som ikke tåler dagens lys. Vi kan 100 % stå inde for det vi gør og er juridisk ansvarlige for det. Vi ville hjertens gerne offentliggøre alt hvad vi foretager os, så grundejerne kunne se hvor meget vi beskæftiger os med, men det kunne medføre sager mod foreningen for bagvaskelse, injurier osv. når sagsbehandlingen ikke er afsluttet.

Bestyrelsesmedlemmerne varetager et vigtigt hverv, for uden en bestyrelse, ville foreningen blive opløst og alle aktiver og passiver overdraget til Ishøj Kommune. Dermed ville grundejerne blive sat udenfor indflydelse.

Bestyrelsen kunne også vælge, at ansætte en administrator. Det ville ganske vist aflaste bestyrelsen med hensyn til mængden af arbejdsopgaver, men også blive en dyr løsning for 3

grundejerne, samtidig med, at den nærhed, der er ved at have eget kontor i bebyggelsen osv. ville forsvinde. Ydermere ville henvendelser fra grundejerne ikke længere blive individuelt behandlet, men behandlet ud fra generelle retningslinjer uden hensyntagen til særlige forhold.

Uanset hvordan vi vender og drejer det så er det et faktum, at flere og flere opgaver lægges over til foreningen(bestyrelsen), da f.eks. Ishøj Kommune fralægger sig ansvaret for håndhævelsen af Lokalplanen, driften af Fællesantennen osv. Med det stigende arbejdspres bliver det nødvendigt, i den nærmeste fremtid, at se på hvordan bestyrelsen - som arbejder ganske frivilligt - kan aflastes ift. mængden af arbejdsopgaver, som de seneste år har været støt stigende.

Selvom det i mange år har været nærmest umuligt, at få grundejere til at deltage aktivt i foreningens arbejde, så har bestyrelsen besluttet, at en del af det fremtidige arbejde SKAL løftes af grundejerne.

Fastelavn, Loppemarked, nye tiltag omkring parkering osv. vil kun blive gennemført såfremt der melder sig frivillige til at arbejde med det i det kommende år. Der nedsættes arbejdsgrupper, og er der ingen interesserede, ja så vil der ikke ske mere på de områder.

Bestyrelsen vil fortsat være behjælpelig ved foreningens arrangementer, så som Loppemarked og Fastelavnsfest, hvis der melder sig frivillige til udvalgene, men vil ikke fremover varetage disse uden hjælp fra andre grundejere.

Bestyrelsen afholder Generalforsamlinger osv, deltager i forskellige møder i kommunen og med andre eksterne samarbejdspartnere (når det er relevant for vores bebyggelse), udover vores interne møder og arbejdsopgaver, så selvom de "nære" ting betyder meget for os, bliver vi nødt til at prioritere vores indsats.

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

Markvandringen hjælper os med at bevare overblikket, da bestyrelsesmedlemmerne ikke kommer rundt i hele bebyggelsen i dagligdagen. Vi finder som oftest nye ting, der bør gøres noget ved, og fører tilsyn med de planlagte og udførte 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 grundejeres tiltag – positive som negative – der kræver vores opmærksomhed.

Der er rigeligt, at se til, og heldigvis er rigtig meget af det utroligt spændende, at være en del af.

Det gør det lidt nemmere, når det er allerhårdest, men gør ikke at vi kan påtage os alt.

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.

Drifts- og administrationsbudgettet er på ca. 3.350.000 kr. Hertil kommer terrænbelysningen med 190.000,- og Containerpladsen med 247.000 kr.

Kontingentet foreslås forhøjet med 10 kr. pr. md. pr. hus, for at følge prisudviklingen, som vi meldte det ud sidste år. Containerpladsens driftsbudget foreslås bibeholdt med begrænsede åbningstider til følge, eller sat op med 25 kr. pr. mdr. for at bevare de nuværende åbningstider.

Det er et stort budget, men når man tænker på, hvor meget foreningen står for at varetage og vedligeholde, så er det faktisk et meget stramt budget.

Vi har nu en kontormedarbejder, en driftsleder og en ejendomsfunktionær (alle på fuld tid) og en fleksjobber på 4 timer pr. uge.

Hertil kommer 3 fleksjobbere på Containerpladsen, 2 timelønsmedarbejdere til snerydning og forefaldende arbejde, 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 der sikres tid til, ligesom der skal følges op på det.

En del af ovenstående er bl.a. medarbejdernes fysiske arbejdsmiljø, og sidste års renovering af varmecentralen har i høj grad bidraget hertil.

I år har vi afsluttet renoveringen ved en gennemgribende renovering af kontorlokalerne.

Der er blevet lagt nye gulve, vinduer udskiftet, isoleret, malet, belysning er udskiftet og vi har fået nye møbler og flyttet rundt. Prisen for dette er ca. 300.000, kr. som er taget af henlæggelserne og vedligeholdelsen. Her bør man have in mente, at kontorerne ikke er blevet gennemgående renoveret i 40 år, og at der ikke er udsigt til at der skal andet end maling til, de næste 40 år.

Til gengæld har både medarbejderne og bestyrelsen fået optimale – og lovlige - arbejdsforhold, hvilket i sidste ende er til glæde for alle grundejere.

Driftsleder Søren Nielsen og ejendomsfunktionær Bjarne Nielsen sørger - sammen med fleksjobber Kim - for, at alle fællesarealer bliver ren og vedligeholdt. Det er græsslåning, fejning af stier og pladser, snerydning og saltning, samt beskæring af buskadser og lugning af bede.

Udover dette arbejde har Søren og Bjarne forestået tilsynet og planlægningen med eksterne entreprenører, så som gartnere, asfaltarbejderne, kloakspuling, kontorrenovering osv. Det letter i høj grad byrden fra bestyrelsens skuldre, at vi kan forlade os på, at dette bliver udført som aftalt.

Implementeringen af ny IT var en langvarig proces, hvor vi havde stor glæde af Kirsten Fraenkel, vores nye kontormedarbejder, som blev ansat forrige sommer.

Èn udfordring er dog stadig ikke løst, og det er den elektroniske dataoverførsel mellem Brunata og os. P.t. henter Brunata desværre kun den ene grundejers navn, og det giver udfordringer ift. navn på årsopgørelser, WEB-mon koder osv. Vi arbejder på at løse den del, så alle grundejere oplever lige adgang til varmeinformationer.

Kirsten Fraenkel fik en ilddåb forrige sommer, og vi har i samarbejde fundet frem til de områder hvor Kirsten kan dygtiggøre sig, og få ny viden til gavn for foreningen. Nogle vil derfor også have oplevet at kontoret er lukket for henvendelser, mens Kirsten er på kurser.

Bestyrelsen ønsker at medarbejderne er bedst muligt rustet til, at løse de opgaver de møder, og det investerer vi gerne i.

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

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

Det er ikke muligt at kontakte driftslederen eller bestyrelsen direkte, men henvendelser via kontoret vil blive videre-ekspederet hurtigt.

Søren og Bjarnes 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. postbuddet 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 enten vedligeholder eller nedlægger bedet foran sit hus. Læs mere om dette emne under ”Foreningen”.

SF – sten (fortove mm) bliver sandet efter behov. Dvs. at driftslederen vurderer hvor og hvornår 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 ville være nødt til, at hæve kontingentet betragteligt.

Dette synes ikke fair, når det kun er en promille, der 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 besluttes at sande fortove, varsles alle grundejere via Nyhedsbrevet.

Renholdelse og snerydning/saltning 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 indskærpes, at man renholder sit fortov inkl. at fjerne ukrudt, og så bliver der også plads til sandet.

Foretages der ikke glatførebekæmpelse på fortovet, kan man som grundejer, blive holdt ansvarlig for at andre kommer til skade, eller at der fx ikke tømmes dagrenovation i en hel husrække.

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

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

Der er, i de seneste år, også kommet fokus på de affaldsstoffer der går ned i regnvandskloakkerne når bilejere vasker biler. Vask bilen i en vaskehal af hensyn til miljøet!

Grundejerforeningen rydder sne og salter på kørearealet på p-pladserne. Det er begrænset hvor tæt der kan ryddes og saltes ved de parkerede biler, og grundejerne skal derfor være opmærksomme på, selv at holde indgangspartier og p-båse farbare. 6

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

Det er nok Park og Vej, i Ishøj Kommune, der har været mest trofaste overfor grundejerforeningen, og hvor er vi glade for det! De overholder de indgåede aftaler, og vores mandskab supplerer deres og vice versa. Ganske enkelt et godt, stabilt samarbejde, som tydeligt ses på stamvejene.

Det går knap så godt omkring avis og flaskecontainerne; der hen-smides efterhånden ofte andet affald, enten i containerne eller ved siden af. Det er ikke Park og Vejs skyld, men de har ansvaret for renholdelsen, og det er ikke o.k. at belaste dem med ekstra arbejde.

Når foreningens medarbejdere ser husholdningsaffald hen-smidt, også andre steder end på stamvejene, fjernes det naturligvis, men der gøres også en forebyggende indsats ved at opspore ”synderen”. Ved gentagne tilfælde opkræves grundejeren et gebyr for forseelsen.

Er der problemer med overfyldte eller ødelagte containere på stamvejene, skal man kontakte Vestforbrænding, ikke driftslederen eller kontoret, da det er Vestforbrænding, der har ansvaret for containerne.

Remondis(tidligere M. Larsen) varetager tømning af vores dagrenovation(sækkeordningen), og tømning af Containerpladsen på vegne af Vestforbrænding.

Medarbejderne, som tømmer dagrenovation, 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, og arbejdsmiljø-reglerne foreskriver at der på svingstativer skal være monteret bundplade.

Alt dette er imødekommet fra langt de fleste grundejere, da man i det forløbne år opførte de nye affaldsrum.

Containerpladsen har dog været en ganske anden udfordring, i det vi i første omgang, oplevede så stor stigning i brugen af pladsen, at de faste tømnings-intervaller ikke slog til. Dette blev så ændret til en anden ordning, hvor Remondis skulle tømme indenfor 48 timer, når vi udbad os det. Det har de haft svært ved at leve op til, men p.t. fungerer det rigtig fint, og vi kan glæde os over, at have plads til alt affaldet som kommer ind.

Største delen af grundejerne har taget den nye affaldssortering til sig og går op idet med liv og sjæl. Det er så dejligt, for det skulle jo gerne gavne os selv og miljøet i fremtiden, til glæde for vores efterkommere. Der er dog også grundejere, som hævder at de har styr på sorteringsreglerne - uden at have det, og grundejere som er fløjtende ligeglade og ganske enkelt forsøger at dumpe affald, usorteret, som skulle være lagt i deres egne sækkeordninger.

Det har så også været en dyr løsning, hvor vi som grundejere – udover at betale fast renovationsgebyr – også betaler et ekstra beløb for driften af pladsen. Ganske urimeligt når Ishøj Kommune fastholder, at det sker for ikke at gøre forskel på kommunens borgere, men vi føler os nu forskelsbehandlet, og det ikke positivt.

Konsekvensen har været, at der i den travle søndagsåbningstid er nødt til, at være 2 medarbejdere på arbejde. Dette har medført, at det ikke har været muligt, at holde det planlagte budget på 40 kr. pr. husstand pr. mdr.

En anden faktor som påvirker Containerpladsens budget er, at vi betaler for tømning af flere fraktioner end hidtil (fordi det ikke længere er under storskraldsordningen, f.eks. trykimprægneret træ), og så er det jo meget nemt for Ishøj Kommune at melde ud, at renovationsgebyret er uforandret, når folk selv skal betale for at komme af med deres affald på anden vis.

P.t. afventer vi svar fra Klima og Miljø Udvalget, om hvordan det kan være, at Ishøj Kommune har afvist at reparere eller udskifte containeren til haveaffald, selvom de selv ejer den, og haveaffald hører under storskraldsordningen. Vi forventer naturligvis denne repareret eller udskiftet med en tilsvarende, uden udgift for foreningen - og dermed grundejerne.

Tilsyneladende handler det ikke om miljø, men spare-iver, når vores affaldsordning er den mest miljøvenlige i Ishøj Kommune, og Ishøj Kommune alligevel gang på gang forsøger, at pålægge grundejerne en ekstra udgift.

På generalforsamlingen skal grundejerne tage stilling til, om budgettet til Containerpladsen skal øges (bidrag hæves til 65 kr. pr. mdr.), eller åbningstiden reduceres, således at det nuværende bidrag kan bibeholdes.

Som skrevet sidste år, så er det ganske urimeligt, at vi har denne ekstra udgift, men trods alt en løsning som blev vedtaget af 294 grundejere ud af 297 stemmeberettigede på den ekstra ordinære generalforsamling vedr. affaldsordning i 2016, og genbekræftet i 2017.

Renovering af skurgangenes murværk er, som projekt, overstået. Det arbejde, der resterer, er mindre skader på de sidste mure, og de udbedres via vedligeholdelseskontoen.

Det er dog over 20 år siden, at tagene på skurgangene blev renoveret, og det ser vi i antallet af skader.

Der vil derfor skulle laves en gennemgang af tagene i 2019, men vi har allerede fået lavet en stikprøve, som viser at antallet af skader er få og, at skaderne ikke er omfangsrige; mellem 10-20.000,- kr. pr. skurgang.

Nedløbsrør på skurgangene gennemgås, og renses, hvert andet år for, at forebygge og udbedre 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, og hvordan det opbevares. Det kan være en rigtig god idé, at sætte tingene hævet over gulvet, så man ikke risikerer indtrængende vand nedenfra.

Skoven og de større buskadser beskæres årligt af Grøn Entreprise. Vi har, i efteråret, fået tyndet yderligere ud i skoven, som en del af 10-årsplanen. Samtidigt blev der fældet en del poppeltræer, så der kan skabes en sund og kraftig – men lavere – vækst. I 2019 skal resten af planen føres ud i livet, hvor der plantes lavere træsorter (i grupper) i skoven, til erstatning for de meget høje træsorter, der hidtil har været.

Udgiften i år har været på 200.000 kr. og vil blive tilsvarende i det nye regnskabsår.

Terrænbelysningen har i årevis været på vores prioriteringsliste, og vi vil gerne hav en kabelfri løsning, dvs. solcelle lamper. Der har været mange forsøg, bl.a. i kommunerne med disse, men der er fortsat en problematik omkring manglende soltimer. Det vil sige at lamperne ikke kan oplades tilstrækkeligt.

Så vi må væbne os med tålmodighed, til der kommer en brugbar og økonomisk holdbar løsning på markedet.

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 tjekker om alle lamper virker.

Koldtvands-ledningerne eller brugsvandsledningerne, ca. 5 km, tilhører grundejerforeningen.

Det er forbudt at benytte stophanen uden for sit hus, hvis man skal have lukket for vandtilførslen til 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 vandmålere. Dette er et arbejde som Forsyningen udfører, og ligger uden for grundejerforeningens indflydelse.

Legepladsernes årlige gennemgang viser, at vi holder på os et tåleligt niveau ift. udskiftninger og reparationer. Det er dog de store, og dyrere, redskaber, der står for tur, og nogle steder vælger vi at nedlægge redskaber fremfor at reparere eller udskifte dem.

Til gengæld er andelen af misligholdelse af gårdenes egne redskaber/installationer, stadig højt.

Det være sig f.eks. hjemmebyggede sandkasser, hegn/plankeværk osv. Sikkerheden skal være i orden, så kig lige jeres legeplads efter i sømmene, ellers skriver vi til jer.

Det er ikke grundejerforeningens forpligtigelse, at vedligeholde disse ting, men gårdens egen.

Grundejerforeningen er dog forpligtiget til, at sørge for at sikkerheden på legepladserne er i orden.

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 2 gårde ansøgt om tilskud til projekter, og begge gårde er blevet imødekommet.

Gårdene har fået en sandkasse og legehuse.

Ansøgningsskema til midler til udvikling af legepladser(Legepladspuljen) fås ved henvendelse til kontoret, og skal afleveres inden d. 1. april, herefter træffer bestyrelsen afgørelse om hvem der imødekommes. Dette ud fra legepladsens helhed, og projektets sikkerhedsmæssige og vedligeholdelsesmæssige værdi. Der lægges stor 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”.

Sidste år blev der udført nogle midlertidige reparationer af dele af parkeringspladserne. Disse skulle så have været vurderet og lavet færdige i år.

Det er ikke sket, da vi har indgivet sagen om asfaltbelægningen til Voldgiftsnævnet, og vi derfor ikke må ændre på belægningen, mens sagen står på.

Vi håber på, at der nu kommer skred i tingene, og selvfølgelig at sagen falder ud til vores fordel, så vi kan få bragt belægningen i den stand den burde have været fra start af, uden ekstra udgift for foreningen.

Grundejerforeningen er forpligtet til at levere varme til grundejerne.

Varmeregnskabet er omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og der henvises til dette.

Forbruget af varme er, i det afsluttede regnskabsår, en anelse højere end sidste års forbrug (307 GJ).

24000 25000 26000 27000 28000 29000 30000 2010/11 2011/12 2012/13 2013/14 2014/15 2015/16 2016/17 2017/18 GJ

Grundejerforeningen køber varme fra Ishøj Varmeværk, og priserne afspejler det, vi betaler dér. Fastprisen steg betragteligt sidste år, og det medførte så også en stigning i á conto bidraget.

Du har nu fået bedre – og nemmere – mulighed for, at følge dit varmeforbrug, da vi har tilmeldt foreningen til Webmon; Brunatas on-line oversigt over dine målere og dit forbrug.

Systemet virker dog ikke optimalt, da ikke alle målere opdateres dagligt, som de burde. Vi arbejder på sagen, dvs. at Brunata selvfølgelig skal leve op til det lovede, hvilket vi også forventer vil ske.

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

Vi opfordrer kraftigt grundejerne til at tage henvendelse til kontoret ved den mindste mistanke om uregelmæssigheder i en varmeinstallation, lige som grundejerne altid skal henvende sig før ændringer eller udskiftninger i varmeinstallationer.

Gulvvarme skal monteres med GJ-målere, og det er ikke muligt at have gulvvarme med fast forbrug. Dette gælder også håndklædetørrer. Udformning af håndklædetørreren 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 altid henvende dig til grundejerforeningen for at høre nærmere, når du laver indgreb/ændringer i varmeinstallationerne. Dette gælder også radiatorer, og grundejerne kan ikke selv bestille udskiftning af målere, dette skal ske gennem foreningens kontor.

"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.

Det er nødvendigt, at grundejerne engagerer sig, hvad enten det er i de enkelte gårde, i udvalg eller i bestyrelsen, for at bidrage og medvirke til at det vi har kan bestå, og at nyt kommer til. Vi skal sikre en fortsat udvikling, samt at vi er på forkant med det omverdenen byder os af udfordringer.

Der er derfor forslag på generalforsamlingen om nedsættelse af forskellige udvalg, som skal løfte eller medvirke til, at udføre disse opgaver.

Fastelavnsfesten blev aflyst da vi ikke kunne få egnede lokaler, men vi håber den bliver gennemført i 2019. Lokalerne på Strandgårdsskolen er booket, så nu mangler blot medlemmer til Fastelavnsudvalget, der er pt. ingen kandidater, og der skal bruges mindst 2 nye medlemmer, som i samarbejde med bestyrelsen og andre frivillige kan planlægge og afholde Fastelavnsfesten. Meld dig på generalforsamlingen eller henvend dig på kontoret inden da.

Loppemarkedet den 3. søndag i maj, var som vanligt et hyggeligt samlingspunkt, hvor alskens ting og sager kunne købes for en slik, mens man indtog pølser og drikkevarer, og fik en god snak med andre grundejere.

Der skal nedsættes et Loppemarkedsudvalg, hvis der fremover skal afholdes Loppemarked, så igen ønskes 3 medlemmer, som i samarbejde med bestyrelsen kan planlægge og afvikle Loppemarkedet. Det vil være rigtig godt, hvis det også var nogen med nye tanker og idéer til afviklingen. Meld dig på generalforsamlingen eller henvend dig til kontoret inden da.

Sidste år blev nedsat et Fællesantenneudvalg, som skulle kigge på alternative løsninger til den eksisterende Fællesantenne aftale.

Flere medlemmer af udvalget ønskede dog ikke, at arbejde under tavshedspligt, og trak sig derfor fra udvalget.

Udvalget er dog stadig åbent for interesserede, så meld dig på generalforsamlingen, eller henvend dig til kontoret inden da.

Udvalget skal supplere arbejdet i Ishøj Fællesantennes Brugerråd, hvor Strandgårdsparken er repræsenteret, så vi på et senere tidspunkt har et bredt grundlag for en beslutning om Strandgårdsparkens Fællesantennes fremtid, i eller uden for Ishøj Fællesantenne. Læs mere om dette senere i beretningen.

Sommerfestudvalget har siddet og kedet sig de seneste 5 år og blot ventet på, at det igen skulle blive tid til grundejerforeningens store sommerfest. Sommerfesten 2019 bliver afholdt i august måned, og næsten alle udvalgets tidligere medlemmer, samt et par nye opstiller. Vil du også gerne være med i udvalget kan du – som med de andre udvalg – melde dig på generalforsamlingen, eller rette henvendelse til kontoret.

Generalforsamlingerne, hvad enten de er ordinære eller ekstraordinære, er et andet og vigtigt samlingspunkt. Her træffes beslutninger, som påvirker os alle, på den ene eller den anden måde, der nedsættes udvalg og arbejdsgrupper, og så vælges der selvfølgelig også bestyrelse, formand og kasserer.

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 ønsker indflydelse på sit nærmiljø.

Det vedkommer i allerhøjeste grad dig som grundejer hvordan budgettet bliver, størrelsen af kontingentet, prioriteringer af indsatsområder og forskellige forslag, som kan have stor betydning for din dagligdag og din økonomi.

Ovenstående er ikke uden betydning for hvordan du vil opleve din hverdag og dine muligheder her i Strandgårdsparken.

Det forløbne års generalforsamlinger har vist et stort engagement hos grundejerne, da der har været et fremmøde større end i mange år.

Det kan selvfølgelig være fordi emnerne har været affaldscontainere ved husene, parkeringspladser, Fællesantennen osv, og det er selvfølgelig ting der kommer meget tæt på, men det kunne jo også være fordi men véd hvor stor betydning det har, at man siger sin mening og afgiver sin stemme.

På dette års ordinære generalforsamling tirsdag d. 27. november, er fremsat 5 forslag.

Forslag om Loppemarkedsudvalg er allerede beskrevet ovenfor.

Flere grundejere ønsker, at der igen kigges på løsning af parkeringsproblemer, hvor der foreslås nedsat et Parkeringsudvalg, hvor flere interesserede allerede har givet tilsagn om at deltage. Udvalget skal kigge på fordele og ulemper ved forskellige løsningsmodeller, og forhåbentlig komme frem til et – eller flere - forslag der kan fremsættes på en senere generalforsamling.

Vi håber på rigtig mange medlemmer til dette udvalg, så beboersammensætningen afspejles i udvalgets sammensætning. Meld dig på generalforsamlingen, eller henvend dig til kontoret.

For nogle år tilbage undersøgte bestyrelsen muligheden for at opsætte Hjertestartere i foreningen. Det var dog dyrt, og med dårligt sikrede skabe og emnet blev taget af bordet. I februar måned i år tog vi sagen op igen, og besluttede at det skulle op som forslag til generalforsamlingen, da det er en udgift som ligger ud over det der er nødvendigt for foreningens drift. Forslaget omhandler opsætning af udendørs hjertestartere 4 steder i foreningen, hvilket gør at alle grundejere vil have adgang til en hjertestarter, indenfor en afstand af maksimalt 200 m. Det håber vi naturligvis vil blive vel modtaget.

Så er der 2 forslag, der omhandler nye standardprojekter. Hhv. om etablering af lystunneller og af klimaventilatorer. Dette er ønsker fra flere grundejere, og til gavn for indeklima, hvorfor der ikke burde være noget til hinder for dette. Vedtages projekterne skal de naturligvis sendes til godkendelse i Ishøj Kommune efterfølgende.

Bestyrelsen håber, at rigtig mange vil komme til generalforsamlingen, så beslutningerne afspejler flertallet, og ikke mindretallet, af grundejernes holdninger.

Igennem de senere år har vi oplevet, at grundejernes tilhørs forhold til Strandgårdsparken har forandret sig.

Mange køber ikke længere hus for, at bo her hele livet, men ser Strandgårdsparken som et midlertidigt stop på vejen. Mange bor her kun i 2-5 år, og det afspejler sig desværre også i engagementet.

De fælles opgaver, vedligeholdelse og fælleskabet generelt lider under dette. Mange tilflyttere ser stort på det fælles ansvar, og er ligeglade med hvordan der ser ud. Det kan gå hen og få betydning for huspriserne, og det er der nok ikke så mange der tænker på, men hvis gårdmiljøet og vedligeholdelsen i en gård halter bagefter, så afspejles det også i hvad man kan få for sit hus, og hvor hurtigt man kan komme af med det, når det er det man ønsker.

Samtidig har mentaliteten ændret sig, måske som en egentlig samfunds udvikling, men det er i hvert fald blevet helt almindeligt, at man stiller krav om det ene og andet til foreningen, uden selv at ville bidrage. På mange planer minder det meget om mentaliteten i lejebyggerier, hvor man ikke tager ansvar og løfter sin del af læsset, men blot stiller krav, og forventer at fællesskabet betaler.

Kan man gøre noget for, at ændre denne udvikling? Èt sted at starte kan jo være ved, at være opsøgende både som "gammel i gårde" men også som ny tilflytter. Dvs at har man boet her i mange år, tager imod nye, fortæller om vores fællesansvar, og som ny er opsøgende, og stikker en finger i jorden, så alle bliver en del af - og tager del i – fælleskabet og det fælles ansvar for vores område.

En del legepladser trænger til noget kærlig opmærksomhed fra grundejerne; redskaber mm, som gårdene selv har etableret, forfalder og det skal man holde i orden.

Ligeledes er lugning af ukrudt, græsslåning osv. nødvendig for, at en legeplads er indbydende, både at se på, men også at opholde sig på.

Husk at hver gård kan hæve legepladstilskud på op til 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.

Heldigvis er der også mange gårde, som gør en stor indsats og har nogle superflotte og velholdte legepladser. Stort skulderklap til dem!

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

Sidste år fik gård 8 prisen. Kom til generalforsamlingen og hør hvem der har gjort sig fortjent i år! Med prisen følger – ud over blomster og et fint skilt – også 8.000 kr., som kan bruges efter gårdens forgodtbefindende.

Gårdprisen har til formål, at styrke fællesskabet, og dermed indsatsen i gårdene. Her er ikke blot tale om legepladserne, men om gårdens helhed; bede, vedligeholdelse af husene, oprydning osv.

For information om gårdprisen, tilskudsmuligheder, maling til skurgange og hvad man må og ikke må, se hjemmesiden eller kontakt kontoret.

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!

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.

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.

Det er ikke kun noget grundejerforeningen bestemmer, men en følge af lokalplan, deklaration, 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 skels-forretning. Begge dele koster penge, og ofte også det gode naboskab.

Så snak sammen og bliv enige før I laver drastiske ændringer – det betaler sig.

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 så bliver det før eller siden påtalt, og kan have økonomiske konsekvenser, hvis det skal laves om.

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. reglementer.

Vi forsøger fortsat, at få Ishøj Kommune til at udarbejde en ny og forenklet Lokalplan for Strandgårdsparken – noget kommunen nu har lovet os i 4 år. Men som med så mange andre løfter, sker der ikke noget. Vi vedbliver at få henholdende svar, både fra Plan og Byg, men også fra Teknik og Bygningsudvalget.

Seneste udspil fra kommunen er, at man synes vi skal lave nye vedtægter i stedet for, og her indarbejde standardprojekterne. Så bliver det nemlig grundejerforeningen, som skal håndhæve overholdelsen af reglerne via civile søgsmål mod grundejerne, og ikke Ishøj Kommune via Lokalplanen.

Så endnu engang vasker Ishøj Kommune hænder og tørrer ansvaret på grundejerforeningen. Det har vi ikke tænkt os, at lade os spise af med, så vi fortsætter ufortrødent kampen.

Husk, at du ikke kun har en stemme i foreningen, men også til Byrådsvalget og tag nærpolitikken og nærmiljøet med i dine overvejelser, når du skal sætte dit kryds, det har nemlig stor betydning for Strandgårdsparkens fremtid.

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.

Mange gårde har et godt fællesskab, og er sammen om mange ting, f. eks. vedligeholdelse af legepladsen, fælles byggeprojekter(så som affaldsrum), gårdfester osv.

Nogle gårde har derfor også en fælles gårdkasse, hvor grundejerne bidrager med et årligt beløb.

Man skal huske på, at dette er absolut frivilligt.

Ingen kan tvinges til at være med, og grundejerforeningen har intet med sådanne gårdindsamlinger at gøre.

Laver man en sådan gårdkasse, bør man hvert år omdele et regnskab til dem, der er med, så de kan se, hvad pengene bruges til.

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

I år kom Ishøj Fællesantenne til at fylde meget hos bestyrelsen. Byrådet valgte at der skulle nedsættes et brugerråd mhp. senere etablering af en brugerbestyrelse, når Ishøj Fællesantenne skulle overdrages til brugerne.

Ishøj Kommune opsatte retningslinjer for etableringen af brugerrådet, og indkaldte foreningerne til opstillingsmøde og valg.

På opstillingsmødet blev grundejerforeningens 2 repræsentanter valgt ind, da der ikke var nogen andre der stillede op i vores kategori.

Det brød Ishøj Kommune sig ikke om, da de ønskede en bredere repræsentation, og de kontaktede derfor repræsentanter for andre foreninger personligt, og bad dem stille op. Herefter så Ishøj Kommune højt og flot på det udsendte referat og ændrede opstillingsbetingelserne. Dermed mistede vi den ene plads i rådet, og vi klagede selvfølgelig over denne afgørelse. Ikke fordi vi overhovedet havde regnet med at få begge pladser i vores kategori, men fordi kommunen påvirkede valget af kandidater, ud fra hvem de ønskede ind i rådet.

Det ændrer selvfølgelig ikke på noget, at klage til kommunen over kommunen, så vi er repræsenteret i Brugerrådet ved næstformand Bjarne Børgesen. Bjarne har en stor viden inden for området, og er den helt rigtige for os, at have siddende i rådet.

Indtil videre har Brugerrådet fået en masse – fortrolige – oplysninger om aftaler, konstellationer, anlæggets beskaffenhed osv. og arbejder ihærdigt på at få et overblik over hvor vi - og de andre foreninger – står ift. en overdragelse til brugerne.

Brugerrådets arbejde kan følges på Ishøj Kommunes hjemmeside under Ishøj Fællesantennes Brugerråd, ligesom vi vil skrive om det i Nyhedsbrevet, når der er nyt som må offentliggøres.

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.

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 brænder for arbejdet med miljø.

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.

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

I løbet af året udgives adskillige Nyhedsbreve, med seneste nyt fra bestyrelsen, ligesom hjemmesiden opdateres med relevante informationer.

Desværre blev hjemmesiden hacket i foråret, og blev spist op af en orm. Det vores IT firma længere tid end forventet at genskabe siden, og krævede også en del ressourcer fra bestyrelsens side.

Nu fungerer den til gengæld upåklageligt igen, og vi har også fået en del af de manglende bestyrelsesreferater renset og lagt ind.

Strandgårdsparkens Facebook gruppe lever også stadig, og bruges til stort og småt.

Det er et godt supplement til hjemmesiden, og en fin måde at kunne debattere på, for dem der ønsker det, husk dog at det ikke er grundejerforeningen du debatterer med eller spørger til råds, men der imod andre grundejere.

Vær opmærksom på, at det ikke nødvendigvis er saglige svar man får, når man spørger i et sådant forum, ofte er svar baseret på hvad en grundejer tror og ikke hvad de rent faktisk ved.

Spørg altid kontoret, når du har spørgsmål om foreningens love og regler, især ift. byggeprojekter.

Bestyrelsen sætter stadig 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.

Henvendelser til foreningen bør dog holdes i en sober tone, også selvom man ikke er enig med foreningen.

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 problemer af generel karakter, ikke enkeltstående tilfælde eller almindelige nabostridigheder.

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 borde og stole, professionelle pølsekar og brødrister og meget mere, samt helt nyt, elegant service til 120 personer, og man kan nu lave en elekronisk bestilling via en webshop på hjemmesiden.

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

Udarbejdelse af ny lokalplan

Fællesantennens fremtid

- samt alt det andet der rører sig..

Følg bestyrelsens arbejde på hjemmesiden og i Nyhedsbrevene.

Kommentér bestyrelsens arbejde ved kontakt til kontoret pr. mail eller brev.

Tak fordi du fulgte med så langt... Vi ses tirsdag d. 27. november!

Mvh.

Pernille Møller

Formand