

Til grundejerne i Strandgårdsparken

Formandens skriftlige beretning for 2000/2001.

For 12. år i træk foreligger formandens beretning skriftligt inden generalforsamlingen. Det er ikke et krav, at beretningen foreligger skriftligt, men bestyrelsen ønsker fortsat at bevare et højt informationsniveau og give den enkelte grundejer optimal mulighed for at tage stilling til de forskellige problemstillinger, som er en naturlig følge af, at 515 grundejere skal blive enige om fælles mål, behov og prioriteringer.

Ved sidste generalforsamling blev formand Gunnar Lund, Poppellunden 8, John Christensen, Egelunden 27, Stella Hansen, Elmelunden 6 og Lars Jacobsen Elmelunden 20 genvalgt for en periode af 2 år.

Bestyrelsen har således i 2000/01 bestået af følgende 7 medlemmer:

Gunnar Lund, formand
John Christensen, næstformand
Maiken Frederiksen, kasserer
Stella Hansen, sekretær
Lars Jacobsen, bestyrelsesmedlem
Jette Hansen, bestyrelsesmedlem
Jan Nielsen, bestyrelsesmedlem

Ved sidste generalforsamling blev følgende bestyrelsessuppleanter valgt:

- | | |
|---------------|------------------------------|
| 1. suppleant: | John Olsson, Bøgelunden 12, |
| 2. suppleant: | Ruth Nørhave, Granlunden 18 |
| 3. suppleant: | Jens Schmidt, Bøgelunden 80. |

Der har i perioden ikke været behov for indkaldelse af suppleanter.

Følgende har i perioden været revisorer og revisorsuppleanter:

Revisorer:	Knud Jensen, Egelunden 25 Ingelise Jensen, Fyrrelunden 95
Suppleanter:	Arne Hansen, Bøgelunden 40 Leif Christensen, Tjørnelunden 30.

Følgende er på valg i år:

Maiken Frederiksen (kasserer), Tjørnelunden 35	modtager ikke genvalg til kasserer, men modtager valg til bestyrelsen.
Jette Hansen (bestyrelsesmedlem), Egelunden 9	modtager valg til kasserer
Jan Nielsen (bestyrelsesmedlem), Granlunden 123	modtager genvalg

Maiken Frederiksen har efter 6 år som foreningens kasserer ønsket at blive løst fra den krævende post, da kravene til hende i hendes fuldtidsarbejde har været stærkt stigende i takt med flere forfremmelser.

På opfordring af bestyrelsen sprang Maiken Frederiksen i 1996 til, da foreningens erfarne og rutinerede kasserer Knud Jensen fratrådte. Ved hårdt arbejde og 100 % engagement er det lykket Maiken Frederiksen at løfte arven fra sin forgænger.

Maiken Frederiksen har stadig lyst til bestyrelsesarbejdet i øvrigt og ønsker derfor at opstille til bestyrelsen i en rokade med bestyrelsesmedlem Jette Hansen, der endvidere er på valg i år. Det er en glæde for bestyrelsen, og en stor gevinst for foreningen, at hun er indstillet på, at give sin erfaring videre til sin afløser og hermed styrke bestyrelsen.

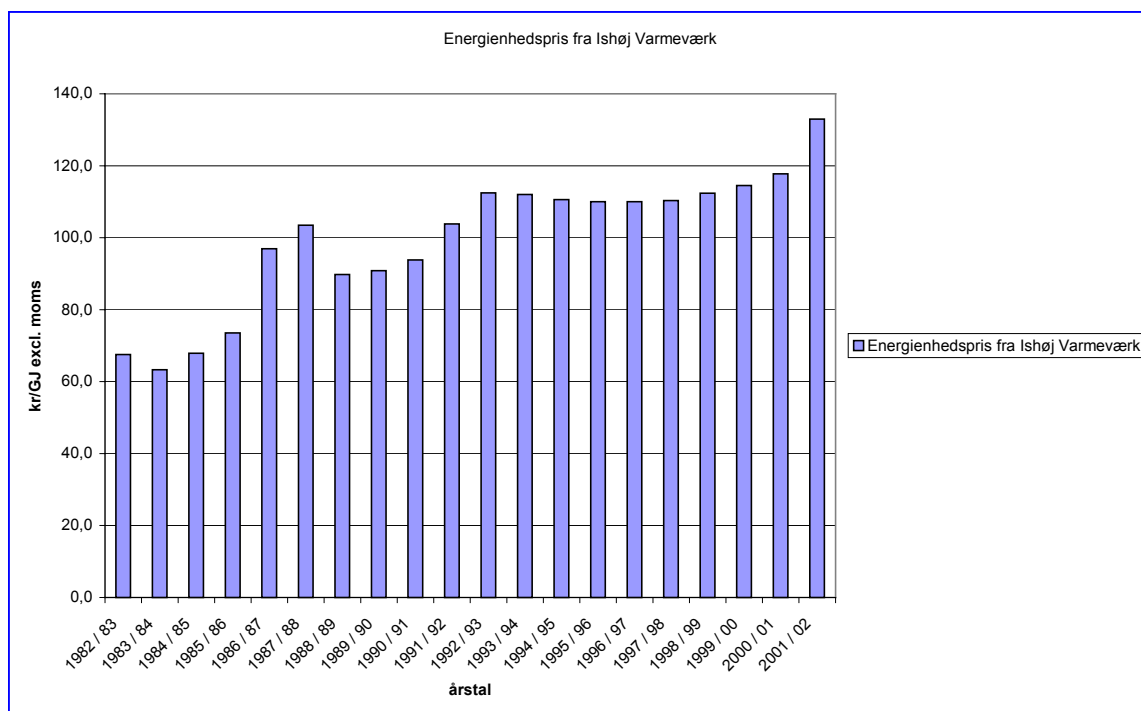
Bestyrelsen har fuld respekt for Maiken Frederiksens beslutning og udtrykker en varm tak for hendes store indsats for foreningen. Vi sender samtidig en tak til familien, der har måttet lide afsavn under Maiken Frederiksens indsats for foreningen.

Varme m.m.

Grundejerforeningen Strandgårdsparkens varmecentral modtager og køber al varme fra Ishøj Varmeværk. Grundejerforeningens budget og regnskabspris er derfor afhængig af energienhedsprisen fra Ishøj Varmeværk.

I 1999/2000 var energiprisen incl. moms kr. 143,13. Denne pris har holdt sig i hele 1999 og i år 2000. Prisen fra 1. januar 2001 steg til kr. 150,00. Da Ishøj Varmeværk havde oparbejdet en gæld, grundet de milde vintre, og det deraf afledte mindre salg end det forventede, var det nødvendig at hæve enhedsprisen igen fra 1. oktober 2001 til kr. 162,50. Med baggrund i bestyrelsens prognose for et forventet varmeregnskab for 2001 / 2002, har bestyrelsen ikke valgt at hæve a'contovarmeprisen over for grundejerne. Hvis 2001 / 2002 måtte blive en streng vinter, må en mindre stigning dog påregnes. Der har i år 2000 været kraftige prisstigninger på olie og naturgas. Disse energikilder har kun en ringe indflydelse på Ishøj varmemærks energipris, da denne primært er baseret på kul, og de aftaler der er med VEKS og elværkerne.

I år 2002 skulle prisen på varme fra VEKS stige med ca. 10%. Dette undgås formentlig, da VEKS har opsparet sine overskud til at imødegå denne stigning. I år 2004 bortfalder kraftvarmefordelen i forbindelse med elproduktionen. Dette udløser en stigning i VEKS's variable udgifter på ca. 10%. Dette vil efterfølgende slå igennem over for Ishøj Varmeværk, og vil påvirke dettes værk energipris med ca. 3-5%.



I figuren er vist prisudviklingen fra Ishøj varmemærk. Priserne er her excl. moms. og er pr. GJ.

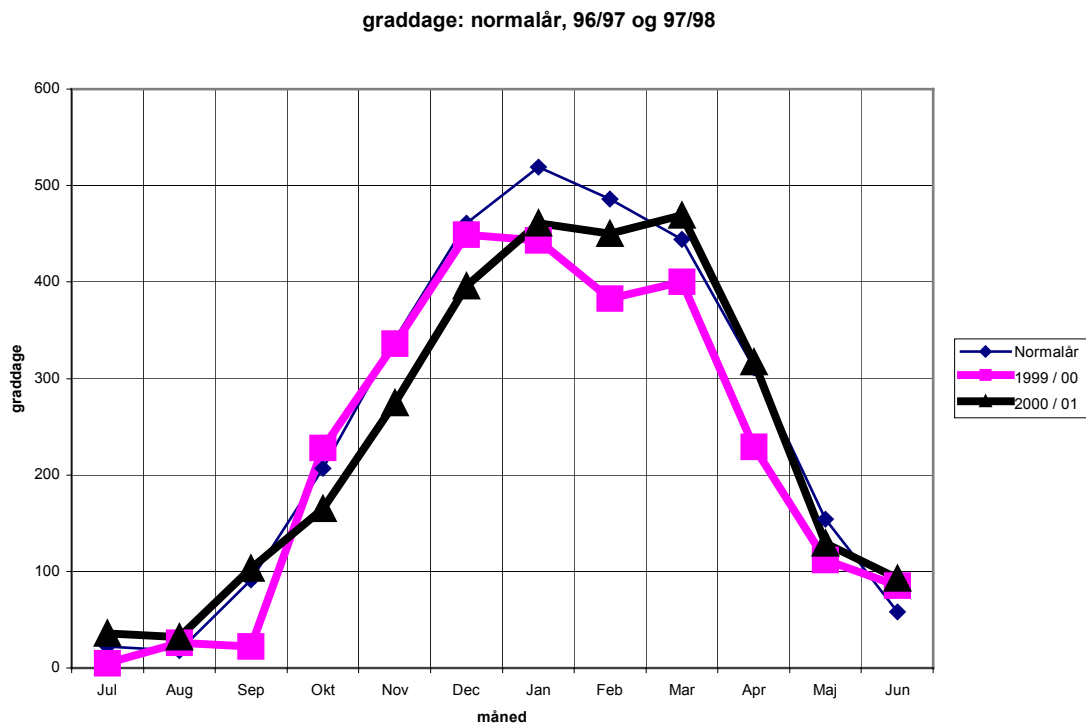
Af figuren bemærker man, at prisniveauet har holdt sig på samme niveau fra 1995/96, hvor prisen faldt, idet den i perioden 1992/93-1994/95, havde været højere. Fra 1998/99 er prisen begyndt at stige igen.

På længere sigt vil brugerne i hovedstadsområdet kunne opleve et fald i energiprisen. Ishøj Varmeværk vil have betalt de lån det optog, da det blev opført, og de store anlægsudgifter til de store transmissionsnet under CTR og VEKS vil være betalt. Disse prisfald må dog tidligst påregnes fra år 2010. Når alle lån er betalt, vil det udløse et stort prisfald. Dette har skatteministeren imidlertid også registreret, så nu er man begyndt at tale om skat på kraftvarme.

Ishøj Varmeværk var tidligere en køber af varme fra VEKS. Det påregnes at Ishøj Varmeværk bliver en interessent hos VEKS. Dette skulle give en økonomisk fordel for Ishøj Varmeværk. Den endelige konsekvens og aftale kendes endnu ikke.

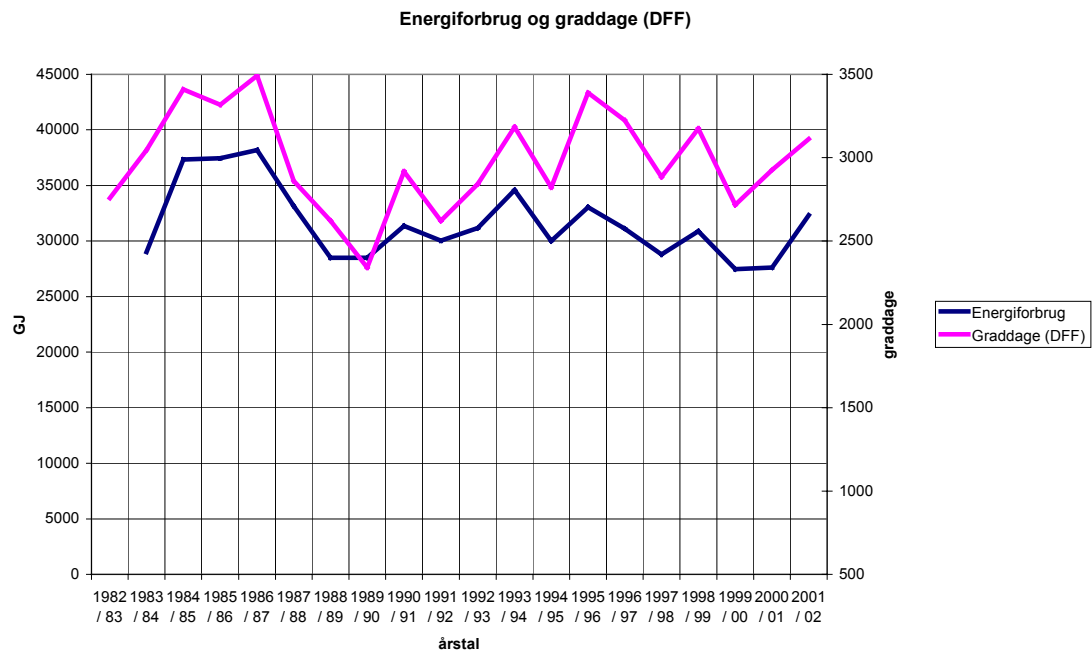
Varmeregnskabsåret 1999/2000 var et mildt år. Det var mildere end normalåret. Varmeregnskabsåret 2000/2001 blev også et mildt år, men det var koldere end året før. Det startede med en kold sommer, men vi fik efterfølgende en mild vinter.

Det anførte er illustreret grafisk på efterfølgende figur med graddage for et dansk normalår, 1999/2000 og 2000/2001.



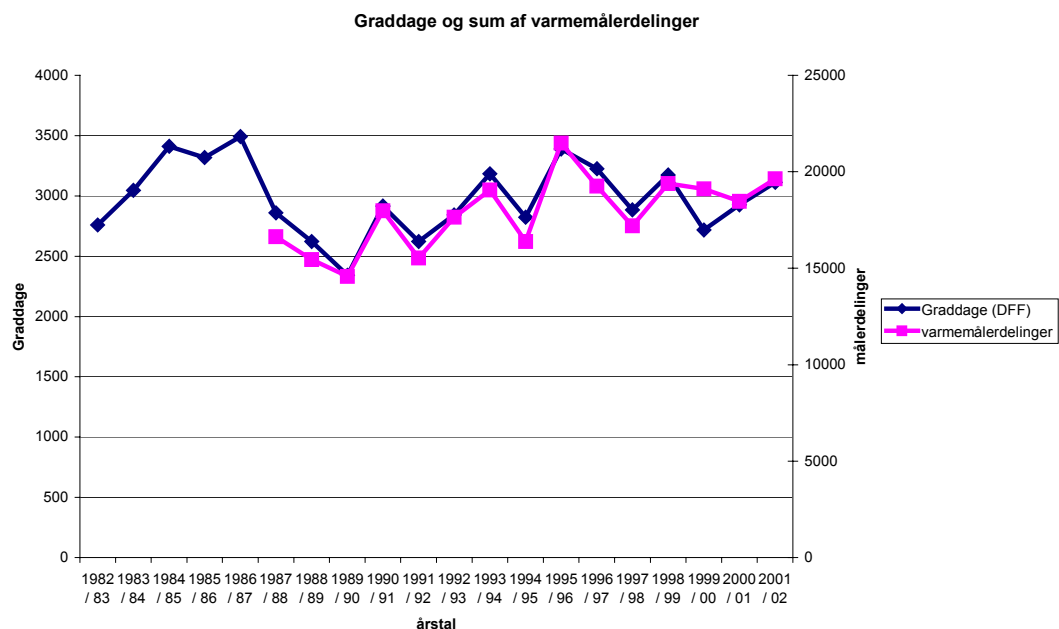
I varmeregnskabsåret 1996/97 købte varmecentralen 31120 GJ fra Ishøj Varmecentral. I den anførte periode blev der registreret 3224 graddage incl. graddage i sommerperioden. I varmeregnskabsåret 1997/98 blev der registreret 2884 graddage incl. graddage i sommerperioden. Dette er mindre end året før. Der blev købt 28800 GJ. Dette var også mindre end året før. Til orientering skal det oplyses at man i et normalår har 3112 graddage incl. graddage i sommerperioden. I varmeregnskabsåret 1998/99 blev der registreret 3174 graddage incl. graddage i sommerperioden. Der blev købt 30890 GJ. I varmeregnskabsåret 1999/00 blev der registreret 2718 graddage. Dette er det laveste siden 1991/92, hvor der blev købt 27476 GJ. Dette er det laveste energikøb nogensinde og indikerer et faldende normalårsforbrug, men alligevel et merforbrug, jvnf. efterfølgende figur. I 2000/2001 blev der købt 27609 GJ og der blev registreret 2926 graddage..

På den efterfølgende figur er afbildet de registrerede graddage og de registrerede energiforbrug.



Når de to kurver fjerner sig fra hinanden således, at energiforbrugskurven dykker i forhold til graddagskurven, sparer man energi. Dette har kurverne gjort siden 1992.

De markerede tal for 2001/2002 er budgettal for indeværende varmeregnskabsår.



Den sidste figur viser antallet af registrerede målerstreger for de enkelte år. Til sammenligning er anført de tilsvarende registrerede graddage for de samme år. Man bemærker at de to kurver følges pænt, på nær i 1999/00, hvor der opstår flere målerdelinger. Når man har en mild vinter justerer varmecentralen ned for fremløbstemperaturen, for at reducere tom-

gangstabet. Derved bliver radiatorerne i boligerne varmere længere nede, og målerne holder en lidt højere temperatur med en øget fordampning. Året var som anført meget mildt, og er atypisk i forhold til de forrige år. Ellers udtrykker det varmemålernes troværdighed.

Grundejerforeningens fjernvarmerør er ikke i den bedste stand. Mange er ligeledes dårligt isoleret. Siden opførelsen har der været problemer med tilstanden af rørene. I flere år, har man udskiftet rørstrækninger. Ved udskiftning, har man valgt den bedste kvalitet af rør, samt har haft et højt krav til arbejdets udførelse. Der har ikke været problemer med de nye rør. Nye rør lægges ligeledes med en god isolering. I 2001 blev rørene som grener ud fra varmecentralen udskiftet. Da arbejdet pågik hen over sommeren i 2001, er de udgifter som blev afholdt inden sommeren medtaget i varmeregnskabet for 2000/2001. De resterende udgifter medtages i næste varmeregnskab.

En gammel beregning for energiforbruget i Grundejerforeningen Strandgårdsparken viste, at knap 60% gik til opvarmning, medens godt 40% gik til produktion af varmt brugsvand og rørtab i fjernvarmerørene. I dag er tallene: 69,6% til opvarmning og 30,4% til varmt vand og rørtab. Dette er udtryk for to ting. Der er et mindre rørtab, og der bruges mindre til varmtvand. Dette er formentlig en kombination af vandbesparende foranstaltninger, og nye varmtvandsbeholdere.

Grundejerforeningens bestyrelse skal gøre grundejerne opmærksom på, at man i henhold til vedtægter og deklaration ikke må ændre på varmeinstallationerne uden at godkendelse er indhentet hos bestyrelsen. Dette omfatter for eksempel:

- -Ny varmtvandsbeholder.
- -Gulvvarmeanlæg.
- -Nedtagning af radiatorer.
- -Udskiftning af radiatorer.
- -Opsætning af nye radiatorer.
- -Udskiftning af varmerør under gulv.
- -Opsætning af håndklædetørre.

For varmtvandsbeholdere og gulvvarmeanlæg findes der standardregler og godkendelseskriterier. For håndklædetørre har man p.t. i samråd med målerfirmaet fastlagt et teoretisk stregantal, idet det ikke er muligt at påsætte en fordampningsmåler på en acceptabel måde. Når man har fået flere erfaringer vil stregtallet i samråd med målerfirmaet blive taget op til vurdering. For meget opkrævet vil efterfølgende blive tilbagebetalt. For radiatorer har det betydning i forbindelse med demontering, aflæsning og opsætning af nye radiatormålere. Hvis man er i tvivl kan man altid rette henvendelse til bestyrelsen eller varmestyreren.

Modernisering af fællesantenneanlæg og tilslutning til Internettet.

Ishøj Kommune besluttede i foråret 2000 at modernisere kommunens fællesantenneanlæg, således at der kunne tilbydes borgerne flere TV-kanaler med mulighed for til- og fravalg, samt

højhastighedsinternetforbindelse til billige penge. Endvidere ville moderniseringen optimere forsyningssikkerheden betydeligt.

Moderniseringen krævede, at der på Ishøj Fællesantennes område skulle etableres; ombygning af hovedstationen til 2-vejs kommunikation til samtlige abonnenter, ændring af hovednettet til "Ø-struktur" med 12 øer indbyrdes forbundet med fiberkabler, som mangedobler hovednettets kapacitet. Installering af forstærkere til 860 MHz og endelig etablering af fjernovervågning af alle de overordnede forstærkerstationer.

På foreningens område skulle hele det bestående lokalanlæg ændres fra et sløjfeanlæg til stikledningsanlæg, hvilket betød udskiftning af kabler, således at der kunne ske individuel tilslutning til hvert hus via kabler i haven. Dette indebar bl.a. nedgravning af ca. 9 km kabel. Endvidere skulle der opsættes nye forstærkere, samt nye stik i alle huse, så man kunne opnå fuld returveysdygtighed.

Beslutningen om at modernisere grundejerforeningens lokalnet blev truffet på en ekstraordinær generalforsamling d. 29/5-2000, efter fælles indstilling fra Tele- og Telefoniudvalget (IT-udvalget) og bestyrelsen, idet følgende forslag blev vedtaget:

Tele- og Telefoniudvalget og bestyrelsen foreslår, at Strandgårdsparkens antenneanlæg moderniseres og udbygges for kr. 1.790.037,- ex. moms jf. Ishøj Fællesantennes ombygningsplan således, at det bliver fremtidssikret og fuldt kompatibel med Ishøj Fællesantenneanlæg.

Finansiering af lokalanlægget sker enten ved, at den enkelte grundejer egenfinansierer i forhold til sin andel, eller, som hidtil, via Ishøj Fællesantenne over maksimalt 8 år. Opkrævning, drift og vedligeholdelse sker fortsat ved Ishøj Fællesantennes foranstaltning jf. overenskomst.

Forslaget blev vedtaget idet 78 stemte for, 14 stemte imod og 2 stemte hverken for eller imod.

Ishøj Fællesantenne v/ teknisk chef Ib Hansen, Ishøj Kommune og konsulent Jan Erik Kjær (Kjær Consulting) deltog i generalforsamlingen, hvor Jan Erik Kjær gav en udførlig beskrivelse af moderniseringsplanen, hvoraf det bl.a. fremgik, at det nye anlæg endvidere ville give mulighed for højhastigheds Internetforbindelse og - i fremtiden - andre former for datatransmission (F.eks. tyverialarm, brandalarm, måleraflæsning ip-telefoni o.lign.).)

Arbejdet blev udført af Dansk Kabel-TV og fa. Frede Adsbøl. Det var planen, at kablingen og opsætning af stikdåser skulle være færdigt i september 2000, men dette viste sig at være for ambitiøst og man arbejdede videre med målsætningen ultimo december 2000. Forsinkelsen skyldtes, at jorden var vanskeligere at arbejde i end først antaget.

Anlægget var stort set færdigt medio februar i år, hvor samtlige grundejere blev tilskrevet af bestyrelsen m.h.t. evt. indsigelser og mangler i forbindelse med reetablering i haverne.

Alle haver og fællesarealer er i dag reetableret og Ishøj Fællesantenne gennemførte afleveringsforretningen d. 17/10-01.

Som bekendt opkræver Ishøj kommune udgifterne til moderniseringen via ejendomsskattebilletten. Som udgangspunkt finansieres gælden for den enkelte borger over 8 år, hvor man naturligvis betaler renter. Såfremt man vil være denne renteudgift foruden, kan restgælden, der pr. d. 31/12-2001 er **kr. 3.802,75** indbetales kontant til Ishøj Kommune.

I forbindelse med opstarten og informationen forud for beslutningen om moderniseringen af anlægget ønskede Ishøj Fællesantenne (Ishøj Kommune) at tilbyde et højhastighedsabonnement til ca. 100 kr. pr. måned, hvilket inkluderede abonnement, leje af kabelmodem og hub, mailboks, helpdesk og moms m.v, samt ubegrænset forbrug. Dette ønske lå til grund ved EU-licitationen i sommeren 2000.

Man opnåede ikke denne målsætning ved licitationen, idet ingen af Internet-udbydere ville give både høj hastighed og ubegrænset forbrug for kr. 100,- pr. md. Dette kunne ske for 200,- pr. md.

Beløbsgrænsen på kr. 100,- pr. md. blev fastholdt af flere store boligselskaber på bekostning af hastigheden, hvorfor Ishøj Fællesantenne gennemførte en ny udbudsrunde i december 2000, idet man også ønskede at tilgodese borgere, som ønskede højhastighedsforbindelse mod en merbetaling, der stadig var konkurrencedygtig.

Det endelige resultat blev, at man kunne tilbyde en hastighed på 128/256 Kb/s (dobbelt ISDN2 hastighed) for kr. 100,- pr. md. med ubegrænset forbrug ("flat rate") mod det ønskede 256/1.024 Kb/s.

Der blev indgået en 4-årig kontrakt med Arrowheads A/S, der ikke var eksklusiv. Det vil sige, at Ishøj Byråd har mulighed for at tillade en Internetoperatør mere på Ishøj Fællesantenne, hvis man på et tidspunkt vurderer at konkurrencesituationen tilsiger dette.

Det blev endvidere undersøgt, hvorvidt Ishøj Kommune kunne være Internetudbyder, hvilket kunne muliggøre en "omvendt privatisering" og man kunne hermed reducere omkostningerne for den enkelte.

Desværre forbyder lovgivningen kommuner at være Internetudbydere, hvorfor denne mulighed var udelukket.

I IT-udvalget og bestyrelsen har en række spørgsmål været behandlet under implementeringen af det nye anlæg. Disse er efterfølgende besvaret af Ishøj Kommune ved Kjaer Consulting.

På spørgsmålet om tilslutningsgebyret (Internet) på kr. 695,-, der ikke var på tale i informationsmaterialet forud for beslutningen på sidste års generalforsamling d. 29/5-00, udtales det, at dette dækker udbyderens omkostninger ved oprettelse og tilslutning, og at det var omfattet af udbudsmaterialet ved licitationen. Alle de bydende i licitationen opererede med sådanne gebyrer og Arrowheads var det laveste.

Adapteren, der sættes i stikdåsen ved Internettilslutningen, er Ishøj Kommunes ejendom og den påvirker ikke TV- og radiomodtagelsen, heller ikke for ældre TV-apparater.

I forbindelse med indgåelse af kontrakten udtrykte Arrowhead A/S planer om at tilbyde telefoni via fællesantenneanlægget, hvilket formentlig kunne ske i løbet af sommeren 2001. Men planen viste sig at være for optimistisk.

På det seneste møde med kommunen ultimo september i år, oplyste Teknisk forvaltning, at indførelse af telefoni via antennekablingen på "Flat rate"-basis tidligst kan komme på tale om ca. 1 år. Teknologien er stadig i sin spæde vorden og der findes p.t. ingen erfaringer her i lan-

det med brugen af denne teknologi, hvorfor udbyderen, Arrowhead A/S p.t. ikke er interesseret i at lancere et tilbud før komponenterne kan masseproduceres. Ishøj Kommune vil dog stadig forfølge ideen, der vil kunne bringe billig telefoni indenfor kommunens grænser på "Flat rate"-basis.

I hele processen har bestyrelsen samarbejdet snævert med IT-udvalget, hvori der befinder sig betydelige "EDB/IT" ressourcer. Denne hjælp har været uvurderlig for bestyrelsen og de skal have en varm tak for indsatsen og samarbejdet.

Det er IT-udvalgets og bestyrelsens vurdering, at antenneanlægget fungerer godt, og især Internettilslutningen er en betydelig gevinst. IT-udvalgets medlemmer har tidligere opsummeret deres erfaringer i forbindelse med sommerskrivelsen i år:

Der var stor tilfredshed med den høje hastighed, hvormed man nu kunne surfe på Nettet og især downloade fra dette. Den faste opkobling på Nettet - uden skelen til et "taxameter" - opleves af flere, som en væsentlig stressreduktion i hverdagen og brugen af Internettet uden at spærre for telefonforbindelsen (med mindre man har en ISDN-forbindelse) har også været en klar fordel. For medlemmerne, der absolut ikke kun bruger Internettet til at sende mails, har der endvidere været en økonomisk gevinst.

Opkoblingen er forholdsvis uproblematisk, men hvis man ikke selv er i stand til dette, ses tilbuddet fra Arrowheads om support til installation og opsætning (kr. 395,-) at være rimeligt billigt set i forhold til tilsvarende udbyderes takster. Et godt alternativ kunne være, at der også på dette felt ydes "Nabohjælp", idet der Udvalget bekendt, er mange EDB-kyndige grundejere i bebyggelsen.

Ishøj Kommune har oplyst, at 1736 husstande i kommunen var tilsluttet Internettet via antennekablingen pr. 1/8-01. Heraf var 162 grundejere tilsluttet i Strandgårdsparken. Tilslutningen oversteg langt kommunens forventninger på daværende tidspunkt.

I den seneste opgørelse pr. 29/10-01 ses udviklingen af fortsætte, idet tilslutningen til Internettet via fællesantennen var:

Bøgelunden	30 stk.
Egelunden	36 stk.
Elmelunden	21 stk.
Poppellunden	14 stk.
Tjørnelunden	17 stk.
Granlunden	50 stk.
Fyrrelunden	34 stk.
I alt	202 stk.

Dette svarer til ca. 40 % af bebyggelsen.

Bestyrelsen glæder sig over, at anlægget nu står klart. Ikke alene har den enkelte grundejer bedre muligheder for til- og fravalg af TV-kanaler, men den billige og hurtige internetforbin-

delse vil også give mulighed for at informationsniveauet i bebyggelsen får et væsentlig hak opad.

Kommunal overtagelse af Strandgårdsparkens antenneanlæg ?

Som det fremgår af det forrige afsnit, står foreningen nu med et nyrenoveret antenneanlæg, der endvidere kan transmittere Internetkommunikation og i fremtiden sandsynligvis telefoni.

Det oprindelige anlæg, var fra begyndelsen af 1970'erne, og ejedes af grundejerforeningen. Ved etableringen af Ishøj Fællesantenne indgik foreningen i 1979 en overenskomst med Ishøj Fællesantenne om at sidstnævnte overtog drift og vedligeholdelse af hele anlægget. Siden er alle omkostninger opkrævet af Ishøj Fællesantenne via ejendomsskattebilletten.

Bestyrelsen overvejer, om denne overenskomst skal afløses af en bortgivelse af foreningens ejendomsret til lokalanlægget, som overtages af Ishøj Kommune.

Man kan spørge sig selv om foreningen har interesse i at eje et anlæg, som i realiteten kun drives af andre (Ishøj Fællesantenne). Anlægget har hidtil kun medført udgifter og ingen indtægter.

En kommunal overtagelse vil gøre især fremtidige moderniseringer mv. mere praktisk gennemførlig, da behovet for f.eks. generalforsamlinger i sagens anledning overflødiggøres. Her til kan man dog sige, at foreningen hermed mister indflydelse, da relationerne bliver mellem den enkelte grundejere og Ishøj Kommune. Det er så en vurdering om, hvad man står sig bedst med.

På møde med Ishøj Kommune ultimo september har sagen været drøftet og bestyrelsen har tilkendegivet, at vi endnu ikke har haft lejlighed til at drøfte emnet nærmere med grundejerne i IT-udvalget og på generalforsamlingen. Ishøj Kommune har stillet sig positiv til en evt. overtagelse af lokalanlægget og garanterer, at man vil have samme indstilling næste år. Her vil man stadig betragte anlægget som helt nyt og der er således ingen hastværk med at presse en afgørelse igennem i år.

Bestyrelsen ønsker en debat om emnet og imødeser gerne grundejernes tilkendegivelse om sagen på generalforsamlingen.

En overtagelse af lokale antenneanlæg er allerede sket for 2 grundejerforeninger i kommunen, Vildbaneparken og Traneparken, jf. Byrådets beslutning i september 2001.

Nedenstående er en afskrift af betingelserne for overtagelsen af anlæg i nævnte grundejerforeninger og i fald man her i foreningen beslutter sig for en kommunal overtagelse, vil lignende betingelser være gældende:

Ejendomsretten til lokalanlægget overgår vederlagsfrit til Ishøj Kommune, der herefter overtager alle rettigheder og forpligtelser vedrørende anlægget.

Det er herved forudsat,

At anlægget ejes af grundejerforeningen og er ubehæftet, at udgifter til den seneste ombygning og renovering afvikles over ca. 8 år med følgende beløb: XXXX

Der betales årligt kr. XXX over ejendomsskattebilletten.

Lånets løbetid kan tilpasses for at dække eventuelle ændringer i renteniveauet på finansieringen.

At udgifterne efter ønske kan afvikles ved kontant indbetaling.

Bestemmelser i tilmeldingsblanketter til Ishøj Fællesantenne er herefter gældende for de enkelte tilsluttede ejendomme, og den hidtidige ejer af det lokale antenneanlæg hæfter ikke for de enkelte abonnenters pligtmæssige betaling i henhold til de til enhver tid gældende vedtægter.

Det forudsættes, at beslutningen om at søge det lokale antenneanlæg overtaget af kommunen er truffet på en lovligt afholdt generalforsamling.

Hjemmesiden/opkobling på Internettet.

Foreningens hjemmeside www.strandgaardsparken.dk har kun i begrænset omfang været aktiv i den forløbne sæson, idet Internetforbindelse til bestyrelsen og kontoret ikke har været mulig.

Kontoret blev i august/september i år koblet op på Internettet via antennekablingen (Arrowhead A/S) og det er nu muligt at kontakte kontoret/bestyrelsen via mail på adressen: strandgaardsparken.kontor@ishoejby.dk.

Foreningens kontorassistent, Bente Bothmann, er uddannet af IT-udvalgets formand Gitte Madsen og er nu i stand til håndtere det nye medie. Endvidere har bestyrelsen ændret forretningsgangen i overensstemmelse med opkoblingen på nettet, så mails indgår på lige fod med den øvrige post.

Siden opkoblingen er der sammen med IT-udvalget og Medieudvalget arbejdet på en revision af hjemmesiden, så den både i layout og i opbygning fremstår overskuelig og seværdig, samt med en klar adskillelse mellem f.eks. Medieudvalgets (Lundepost m.v.) område og bestyrelsens område.

Hjemmesiden vil fortsat være opbygget, så der bliver mulighed for at trække en masse standardinformation omkring foreningen, ligesom der vil kunne hentes ny og aktuel information fra bestyrelsen og fra Medieudvalget (Lundeposten), samt øvrige aktuelle udvalg (Fastelavnsudvalg, Sommerfestudvalg, IT-udvalg). Endvidere vil der kunne ske kontakt alle grundejerne imellem f.eks. i forskellige debatfora og lign.

Det bliver spændende at gøre sig erfaringer med den nye færdige hjemmeside, som bestyrelsen venter sig meget af. Det er bestyrelsens håb, at den vil kunne dække informationsbehovet, hvis vi alle lærer at bruge den efter hensigten. Endvidere vil den være et dagligt serviceknudepunkt, som kan give liv og drift, samt anspore den demokratiske proces i foreningen.

Annoncerne på hjemmesiden administreres af Medieudvalget, og indtægterne indgår under dette udvalgs regnskab. IT-udvalget har ikke selvstændigt regnskab. Udgifter i forbindelse med møder o.lign. indgår under foreningens driftskonti.

Renovering af stier, fortove og pladser .

Oprindeligt var det planlagt at udføre en ny asfaltbelægning i Grundejerforeningen på fortove, stier og pladser.

Et asfaltprojekt blev udbudt af et rådgivende ingeniørfirma, og billigste entreprenør blev fundet.

Dette entreprenørfirma opstartede arbejdet i 2000. Ved opstart måtte det konstateres, at den eksisterende asfalt var for tynd, således at det planlagte projekt ikke kunne gennemføres.

Tre alternativer blev forelagt ved en ekstraordinær generalforsamling i september 2000. Her blev det med et markant flertal vedtaget at lægge SF-sten.

Herefter opstartede entreprenøren arbejdet igen. Den efterfølgende periode blev ikke let for hverken bestyrelsen, funktionærerne og de grundejere som fik udført den nye belægning. Der er redegjort for hele dette sagsforløb i den generelle orienteringsskrivelse af 20. juni 2001.

Konsekvensen blev, at entreprenøren stoppede arbejdet. Der er i dag et efterspil. Wicotec A/S er i gang med at anlægge en voldgiftssag mod Grundejerforeningen med krav om at få de af grundejerforeningen tilbageholdte beløb for fejl og mangler udbetalt. Han rejser samtidig et krav om at få udbetalt den forventede fortjeneste for det samlede arbejde. Dette sidste krav har han opgjort til 20 % af et samlet SF-stensarbejde, svarende til en værdi af ca. 600.000,-kr. Grundejerforeningen har tilsvarende entreret med en advokat, til at forsvare grundejerforeningens interesser. Dette er advokat Asgar Larsen. Der vil herefter pågå nogle juridiske spilfægtier forinden sagen endeligt forelægges til afgørelse ved voldgift. Grundejerforeningen har umiddelbart påpeget følgende:

- Entreprenøren forlod byggepladsen, uden at følge de regler som fremgår af den indgåede aftale, hvori også indgår AB92.
- Grundejerforeningen har kun underskrevet en kontrakt om asfaltarbejder.
- I forbindelse med SF-stensbelægningsarbejderne, har grundejerforeningen kun afgivet en accept for etape 1.

Modpartens advokat har udarbejdet et script incl. 53 bilag for underbyggelse af Wicotecs påstand.

Grundejerforeningens bestyrelsen har det første møde med dennes advokat den 21. november. Herefter starter modspillet.

En voldgiftssag som denne må påregnes at kunne forløbe over 2 til 3 år. I den tid, som sagen pågår, må vi ikke fjerne eller ændre på bevisbyrden. Dette omfatter alle de fejl og mangler som er registreret i forbindelse med det første arbejde som blev gennemført.

I forbindelse med at Wicotec A/S stoppede arbejdet søgte bestyrelsen i første omgang at opnå en forhandlingsløsning. Dette var ikke muligt.

Bestyrelsen opsagde samarbejdet med den tidligere rådgiver. Bestyrelsen valgte ny rådgiver (Rambøll). Der blev indhentet nye tilbud fra andre entreprenører. I forbindelse med dette blev udbudsmaterialet tilpasset til en acceptabel kvalitet.

Der blev indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling igen. Et nyt revideret budget med en forøgelse på 22% blev forelagt generalforsamlingen. Forøgelsen af budgettet skyldtes primært, at kvaliteten i det udførte arbejde var øget. Øgningen omfatter blandt andet:

- Fald væk fra husene.
- Etablering af et bæredygtigt underlag.
- Fugefyldning med et egnet materiale.
- Bæreegnet ved afslutninger.
- Skårne afslutninger.
- Supplerende konstaterede nødvendige tillægsarbejder.

Efter en god debat blev bestyrelsens forelagte forslag vedtaget på generalforsamlingen.

Der blev afholdt opstartsmøde med rådgiver og entreprenør. Herefter afventede bestyrelsen at måtte modtage en endelig tidsplan for arbejdernes gennemførelse for etape 1. Denne modtog bestyrelsen med meget kort varsel. Samme aften, som den blev modtaget ved en mail, blev denne lagt på Internettet på grundejerforeningens hjemmeside. Næste dag blev der udsendt en generel varslingsskrivelse til de resterende grundejere, som er omfattet af etape 1.

Tidsplanen var følgende:

- Egelunden 1 - 31 : 2001-10-01 - 2001-10-09
- Egelunden 33 - 59 : 2001-10-10 - 2001-10-17
- Egelunden 2 - 38 : 2001-10-18 - 2001-10-24
- Egelunden 40 - 76 : 2001-10-25 - 2001-10-31
- Egelunden 78 - 114 : 2001-11-01 - 2001-11-07
- Elmelunden 1 - 43 : 2001-11-08 - 2001-11-14
- Elmelunden 2 - 40 : 2001-11-15 - 2001-11-21
- Poppellunden : 1 - 43 : 2001-11-22 - 2001-11-28
- Poppellunden : 2 - 44 : 2001-11-29 - 2001-12-05
- Afrigning : 2001-12-06 - 2001-12-12

Det har indtil videre vist sig, at entreprenøren overholder tidsplanen. På et vist tidspunkt var entreprenøren dog forud for tidsplanen.

Grundejerne får separate varslingsskrivelser for arbejdets opstart. I starten kom disse med meget kort varsel og der var en del startproblemer. Bl.a. kom de første mål ikke til at passe og endelige mål skulle fastlægges. Dette gav en del skrivelser til de berørte grundejere. Heldigvis har de fleste af de berørte grundejere været meget samarbejdsvillige, og været meget forstående.

Der har dog visse steder været problemer med forståelsen for, at træer skal fjernes langs fortovene, da rødderne brød den eksisterende asfalt op. I fællesskabets interesse er bestyrelsen nødt til at forlange træer, som ødelægger asfalt og de fremtidige SF-stensbelægning på fællesarealerne, fjernet. Ellers skal grundejerforeningen igen finansiere en renovering indenfor urimelig kort tid. Bestyrelsen ved, at det gør meget ondt at fjerne et træ, som er smukt, som man selv har plantet, og som giver den enkelte grundejer glæde hver dag, men erfaringen har godtgjort, at der desværre ikke er nogen vej udenom.

Et specielt problem med nogle af disse træer er, at rødderne også kan gå ind i afløbsrørrene under/ved husene. Foreningen kan herved blive mødt af krav om erstatning, som det er sket i ét tilfælde, idet det blev lagt til grund, at træet stod i foreningens bed.

Grundejernenes velvillighed til, at yde en håndsækning i forbindelse med forberedelse af fortovsrenoveringen ved at fjerne kummer, sten, træer o.lign., som det beskrives i varslingskrivelserne, er en afgørende faktor for, at både tidsplanen og den økonomiske ramme holder. Bestyrelsen er således dybt taknemmelig for den hjælp, der allerede er ydet og anmoder fortsat om støtte fra grundejerne i takt med at projektet skrider frem.

Som det er angivet ovenfor afsluttes etape 1 i indeværende år, mens etape 2 opstartes i foråret næste år.

Tennisbanerne, herunder hockeybanen.

Bestyrelsen søgte sidste år generalforsamlingens stillingtagen til tennisbanernes og hockeybanens fremtid, idet der gennem en årrække har været problemer med brugen af denne, ligesom vedligeholdelse af banerne på en eller anden måde skulle indarbejdes i de fremtidige (langsigtede) vedligeholdelsesplaner. Herunder skulle især den økonomiske vægtning foretages.

Med oplæg i redegørelse og motivering anført i formandsberetningen 1999/2000, satte bestyrelsen følgende 3 forslag til debat, og anbefalede samtidig forslag 1:

- 1: *Hockeybanen nedlægges og området udlægges som grønt område, når den økonomiske situation tilskriver, at det kan ske indenfor driftsbudgettet og når både stand og brug af banen efter bestyrelsens vurdering, er på et uhensigtsmæssigt lavt niveau. Hermed udtages banen af den langsigtede renoveringsplan for belægnings i bebyggelsen.*
- 2: *Hockeybanen fortsætter som hidtil. Der anvendes p.t. ikke midler til underlag, men kun til reparation af hegn/dør o.lign., i den udstrækning udgifterne kan dækkes indenfor driftsbudgettet. Hermed medtages banen stadig i den langsigtede renoveringsplan for belægnings i bebyggelsen og der tages særskilt afgørelse om hvilken status (f.eks. hockey- eller tennisbane) banerne skal have, inden planen eksekveres.*
- 3: *Renovering af banerne opprioriteres i forhold til den langsigtede renoveringsplan og foretages snarest, idet renoveringen finansieres via kontingentforhøjelse.*

Efter en god debat besluttede generalforsamlingen sig for forslag 2.

Brugen af banerne har igen i denne sæson givet anledning til klager, hvilket foranledigede bestyrelsen til i "Sommerskrivelsen" at anmode grundejerne om at bistå bestyrelsen og personalet med at holde tilsyn med hockeybanen, som benyttes af udefrakommende børn og unge. Endvidere bad bestyrelsen forældrene om at indskærpe ordensreglerne for sine børn inden disse benytter banerne.

Ved flere lejligheder blev der klippet huller i hegnet, hvilket skærpede tilsynet med banen. Herunder modtog bestyrelsen fra flere sider hjælp fra banens legale brugere, hvilket førte til kontakt med en mistænkt personkreds. Efter denne kontakt ændrede forholdene sig til det positive.

Genbrugspladsen.

Foreningen ejer sin egen genbrugsplads (tidligere benævnt containerplads) som blev etableret i 1990 efter forudgående generalforsamlingsbeslutning. Tidligere var containerne opstillet i gårde spredt ud over Strandgårdspladsen, hvilket var til stor gene for grundejerne i gårdene. Etableringen af genbrugspladsen i 1990 kostede ca. kr. 160.000,-.

Driften af den ubemandede genbrugsplads gav gennem flere år en del problemer ikke mindst fordi kravene til sortering steg kraftigt op gennem 1990'erne og der ikke var faciliteter til at klare disse krav. Driften var forbundet med store omkostninger til oprydning mv. og kommunen måtte afholde hovedparten af disse omkostninger, ligesom grundejerne måtte leve med et syndigt rod og svineri på pladsen.

Efter flere års forhandling med Ishøj kommune, der på et tidligt tidspunkt ønskede, at foreningens grundejere skulle benytte kommunens genbrugsplads ved Varmeværket frem for vores lokale genbrugsplads, lykkedes det at komme overens om, at Strandgårdsparkens genbrugsplads skulle fortsætte under stort set de samme vilkår som kommunens genbrugsplads.

En forudsætning for at drive en effektiv og rentabel genbrugsplads var dog at pladsen blev bemanded og at der blev indført faste åbningstider. En ombygning og udvidelse af pladsen var også nødvendig.

På denne baggrund blev en forsøgsordning med bemanning af pladsen i faste åbningstider startet d. 20/3-99. Forud for forsøgsordningen, blev denne behandlet på en generalforsamling i 1998, hvor der var bred tilslutning til forsøget. Ishøj Kommune stod for bemanningen i forsøgsperioden og betalte således lønomkostningerne i forsøgsperioden. Endvidere blev flere containere opstillet (også udenfor hegnet).

Forsøgsordningen fungerede frem til 31/12-99, hvorefter foreningen jf. Teknik- og Miljøudvalgets specificerede forslag til driftsinstruks af d. 23/9-99 overtog driften. Forinden havde Ishøj Kommune bl.a. konkluderet, at fyldningsgraden i containerne var blevet bedre, behandlingsomkostningerne var blevet lavere og der var færre omkostninger til oprydning/opgravning, ligesom ryddeligheden på pladsen var blevet bedre.

Denne konklusion indfrie bestyrelsens forventninger og bekræftede glædeligvis bestyrelsens argumenter, som de var fremført under forhandlingerne med kommunen.

Ud over de bedre faciliteter skyldtes de gode erfaringer en bred vilje hos grundejerne til at sortere affaldet og følge anvisninger på pladsen.

Som nævnt tilsluttede foreningen sig Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse af 23/9-99, der betyder, at:

- Strandgårdsparken udpeger en driftsansvarlig, der er kontakttled til Teknisk Forvaltning og vognmand.
- Ordningen skal være udgiftsneutral for Ishøj Kommune set i relation til kommunens øvrige affaldsordninger.
- På baggrund af forventede omkostninger til transport, bortskaffelse m.m, yder Ishøj Kommune et fast årligt løn/driftstilskud til Strandgårdsparkens Grundejerforening, som selv ansætter mandskab. På baggrund af de vedtagne renovationstakster er tilskuddet på 70.000,- kr. ekskl. moms i år 2000. Beløbet reguleres en gang årligt.
- Strandgårdsparken fastlægger selv inden for disse rammer åbningstider, hvor pladsen skal være bemandet. Disse meddeles Teknisk Forvaltning.
- Olie- og kemikalieaffald modtages ikke længere, dog kan malingsaffald forsøgsvis modtages, men kun dette. Øvrigt olie- og kemikalieaffald henvises til Ishøj Genbrugsplads, Industrivangen 34 eller poseordningen.

Kommunen forslø samtidig en udvidelse af pladsen således, at alle containere kunne placeres inden for hegnet. Omkostninger hertil skulle afholdes af Strandgårdsparkens Grundejerforening.

Generalforsamlingen vedtog i 1999 bestyrelsens forslag om udvidelse af pladsen. Pladsen blev udvidet i foråret 2000. Dette kostede ca. 200.000,-.

Derudover blev det bestemt, at Ishøj Kommune udarbejder driftsinstruks, som personalet skal anvende og Kommunen sørger for indkøb af rampe til toplæsning af container for haveaffald.

Ishøj Kommune var således meget imødekommende i forhold til foreningens ønsker og forhandlingerne og realiteterne førte til en rimelig og acceptabel løsning for foreningen.

På baggrund af erfaringerne med besøgstallet, har åbningstiden på genbrugspladsen siden årsskiftet været:

onsdag	16 – 18
søndag	10 – 14

Hvis fremtidige erfaringer taler for andre åbningstider kan disse uden problemer ændres.

Pladsen har i hele perioden været bemandet med foreningens personale, der honoreres ved afspadsering og ekstrabetaling. Lønomkostninger og vedligeholdelse af pladsen tages af

kommunens driftstilskud, som i år har været kr. 75.000,-. Omkostninger vedrørende genbrugspladsen er anført særskilt i driftsregnskabet.

Den seneste udmelding fra Ishøj Kommune vedrørende rentabiliteten af pladsen er klart positiv. Den bedre sortering og styring af affaldsmængderne sikrer, at driftstilskuddet til fulde dækker omkostningerne og er p.t. endog i stand til at dække en fornuftig afskrivning af pladsen. Ordningen hviler i sig selv og finansiering via kontingentet er således ikke aktuelt.

Særlig vedrørende åbningstiderne i omkring julen i år, skal det oplyses at genbrugspladsen er lukket d. 23/12 og d. 26/12-01.

Vedligeholdelse af fællesarealerne.

Siden 1996 har bestyrelsen arbejdet målrettet mod en generel højnelse af fællesarealernes stand, hvilket især kom til udtryk omkring bedene ved stamvejene, hvor der blev gennemført en række forskellige udplantningsforsøg.

I 1997 kom bestyrelsen igennem med en aftale med Ishøj Kommune om beplantningen ved stamvejene.

På baggrund af planer udarbejdet af kommunens hortonomer med hjælp fra en landskabsarkitekt skulle alle stamveje i bebyggelsen tilplantes med nye og bedre egnede planter.

Aftalen indebar, at der for de forskellige projekter for stamvejene vil være en fælles linie. Hver stamvej vil dog få sit særlige præg i form af f.eks. forskellige farver. Kommunen forestår jordforbedringen, fjernelse af gamle planter, samt nyplantningen ved stamvejene, og foreningen betaler 50 % af planterne.

Kommunen overtager vedligeholdelsen af beplantningen på stamvejene i takt med, at disse nytplanter.

I 1998 blev projektet for Fyrrelunden gennemført og i 1999 blev projektet for Granlunden gennemført.

Det var Ishøj Kommunes hensigt at gennemføre projektet for Tjørnelunden, Poppellunden og Elmelunden (De korte stamveje) i foråret 2000, men planerne for disse gårde forelå først i efteråret 2000 og arbejdet blev udskudt til foråret 2001.

På grund af kommunens stramme økonomi holdt denne plan desværre heller ikke, men bestyrelsen fik ultimo september i år håndslag på, at Tjørnelunden vil blive renoveret i efteråret 2001, mens Poppellunden og Elmelunden vil blive renoveret i foråret 2002. Samtidig blev der fastlagt et møde i foråret 2002, hvor kommunen og bestyrelsen skal behandle renoveringen af Egelunden og Bøgelunden.

Med hensyn til Tjørnelunden, Poppellunden og Elmelunden vil ikke alene bedene på de korte stamveje blive renoveret, men også de tilstødende arealer i gårdindkørslerne indgår i projekterne, så der bliver skabt en helhed.

Over en overskuelig årrække vil standarden af beplantningen på stamvejene blive højnet, mens der samtidig frigøres personaleressourcer til vedligeholdelse af de øvrige fællesarealer, samt andre serviceopgaver. Dette vil der blive brug for ikke mindst af den grund, at lugning af ukrudt er blevet en omfattende opgave efter, at der ikke mere sprøjtes med ukrudtsmidler. Vi forsøger os dog p.t. med økologiske sprøjtemidler, som er baseret på hvidløg.

Siden 1994 er hovedparten af bebyggelsens akacietræer blevet fældet, da de p.g.a. deres størrelse gav anledning til gener. Træerne var ikke egnet til beskæring og ved nyplantning af træer, har man valgt træarter, som tåler denne beskæring.

Efter forhandling med bestyrelsen har Ishøj Kommune gennemført hovedparten af fældningerne, samt genplantningen af nye træer, og har endvidere rådgivet om egnede træarter. Foreningen har betalt de nye træer og foreningens personale har samarbejdet med kommunens personale m.h.t. vedligeholdelsen især i startfasen.

I 1998 lovede kommunen at plante en særlig vedbendplante ved husgavlne i Fyrrelunden, hvor man er særligt belastet af graffiti p.g.a. den nærliggende Ishøjsti. Det var aftalt, at arbejdet skulle udføres i foråret 1999 og at kommunen skulle foretage udplantningen, mens foreningen betalte planterne. P.g.a. af manglende midler er der desværre heller ikke i år sket noget. Bestyrelsen vil fortsat forfølge sagen.

Bestyrelsen bad i 1998 kommunen om at vurdere, hvorvidt de høje træer langs Ishøjstien på nordsiden af Fyrrelunden kunne udtyndes. Kommunen svarede i 1999, at den p.t. ikke ville gennemføre en sådan udtynding, men i 2000 konstaterede man, at der er råd i en del af træerne, hvorfor der i de kommende år vil ske en udtynding af disse syge træer. Der er p.t. ikke planer for alternativ bevoksning.

For 11 år siden besluttede generalforsamlingen, at etablere en skov midt i bebyggelsen, hvor der tidligere havde været en legeplads.

I de første ca. 4 år var området lukket for at give de nye planter ro til at vokse og for at der kunne blive oparbejdet et egnet vækstlag, idet der tidligere lå grus, sten o.lign.

I fasen, hvor vækstlaget skulle oparbejdes, har bevoksningen i sagens natur fået lov til at passe sig selv og det var ikke altid et kønt syn.

Efterhånden lykkedes det at få skabt gode betingelser for at lave et pænt lille skovområde og i 1999 skete der for første gang en kultivering af området.

Denne indsats er siden blevet intensiveret og området fremstår som et kultiveret rekreativt område. Der er bl.a. opstillet 2 ”gravhøje” bestående af kampesten, som blev i overskud fra de 2 pladser, som renoveres i forbindelse med den igangværende totalrenovering af stier og pladser. Endvidere er der i år opstillet bænke og borde. I nærmeste fremtid vil der blive opsat pænkurve.

Foreningens ”grønne mand”, Morten Krands Knudsen, vil sammen med de øvrige funktionærer, fortsat arbejde med at udvikle skoven til et kønt rekreativt område, som kan glæde de

mange grundejere. 11 års tålmodighed har udmøntet sig i et godt resultat og bestyrelsen opfordrer grundejerne til at besøge og bruge skoven. Samtidig opfordres hundeejere til, at lade deres hunde besøge andre steder end i skoven.

Bestyrelsen har stadig et ønske om at intensivere udplantningen af diverse blomsterløg, samt f.eks. at indkøbe egnede flytbare blomsterkummer. Som det var tilfældet i sidste sæson har vi dog været tilbageholdende med dette af økonomiske årsager, da f.eks. renovering af stamvejene står først for.

Reparation og renovering af skurtag- og skurgange.

Sidste år blev den sidste af bebyggelsens 29 skurgange totalrenoveret, idet tag, murværk og defekte nedløbsrør blev renoveret. Hermed blev en 10 år gammel renoveringsplan for samtlige skurgange afsluttet.

Der er stadig garanti på det meste af arbejdet, hvorfor bestyrelsen anmoder grundejerne om, at gøre os opmærksom på evt. problemer med f.eks. indtrængende vand i skurene og evt. øvrige skader på skurtag og skurgange.

Som det var tilfældet i sidste sæson dukker der dog mindre skader op, idet den oprindelige mørtelfuge visse steder smuldrer. I denne sæson er der således udført reparation på 2 skurgange. Omkostningerne til dette er, set i forhold til omkostningerne i førnævnte renoveringsplan, minimale.

Bestyrelsen forventer at reparationsomkostningerne til skurgange fortsat vil være minimale i de kommende år.

Særligt omkring skurgangenens fundament finder bestyrelsen igen anledning til at gøre opmærksom på følgende:

Ved udlægning af grus/sand på legepladserne skal man være opmærksom på, at dette ikke dækker de nederste murskifter på muren til skurgangen. Hvis dette dækkes, vil sandet holde på fugten og når frosten sætter ind opstår der fare for frostsprængninger i de fugtige sten.

El-installationer i skurgange m.v.

Selvom problemet er blevet mindre, finder bestyrelsen igen anledning til at indskærpe og orientere om følgende:

I nogle gårde har grundejerne ført elkabler fra husene til udhusene i skurgangen for her at kunne få lys til at arbejde med maskiner m.v.

En sådan kabelføring kræver bestyrelsens godkendelse, idet hele skurgangen ejes af grundejerforeningen, mens den enkelte grundejer har råderet over skurgangen og ét skur.

Ved etableringen af en sådan kabelføring/installation, skal der skabes sikkerhed for, at denne er i overensstemmelse med myndighedskrav m.v., ligesom den ikke må være til gene for om-

boende. Bestyrelsen kræver derfor bl.a., at kabelføringen/installationen godkendes af en autoriseret el-installatør.

Det understreges, at kablerne **ikke** må fremføres som luftledninger jf. Lokalplan 1.17 § 6, men alene som jordkabler. (Denne bestemmelse gælder ikke i området, hvor varmecentralen ligger)

Opbrud af asfalt o.lign. må ikke foretages

Med gennemførelse af renovering af fortovene ved pålægning af SF-sten, vil problemet med opbrud/genetablering af asfalt være ovre og det vil blive meget nemmere at lægge rør/kabel fra husene til skurgangen. Det understreges dog, at opbrud af belægningen stadig ikke må foretages uden bestyrelsens tilladelse, og bestyrelsen tager forbehold for evt. erstatningskrav overfor grundejere, der ikke har genetableret belægningen m.v.

Bestyrelsen har til hensigt, at forholdene om elektricitet i Strandgårdsparkens skurgange bliver bragt i orden og i overensstemmelse med de gældende myndighedskrav m.v. på området.

Grundejere, som har udført el-installationer, og som endnu ikke har bestyrelsens godkendelse hertil, anmodes endnu en gang om at søge bestyrelsens godkendelse.

Ved ansøgning vil bestyrelsen tillade, at der maksimalt føres 2 kabler til skurgangen ved begge ender af denne. Grundejerne er således nødt til, at gå sammen om fælles tilslutninger fra en eller flere grundejere. Afregning af el fra disse tilslutninger er grundejerforeningen uvedkommen.

I 1999 havde bestyrelsen kontakt med en grundejer, som arbejdede på et projekt til gennemførelse af lokale el-tilslutninger. Grundejeren undersøgte priser m.m. og kom frem til at afgiften til én separat el-gruppe var kr. 11.500,-. Dertil kom udgifter til opsætningen af el-gruppen. Især af hensyn til afregningen kræver NESA, at én juridisk person tegner sig for tilslutningen. Det ville være økonomisk urealistisk at opsætte en el-gruppe pr. grundejer i gården, men man kunne måske gennemføre et projekt, hvis der stiftes en gårdforening, som havde til formål, at sikre gårdens grundejere el i skurene og fordele udgifterne mellem brugerne. Et sådant projekt er gennemført ét sted i bebyggelsen (Poppellunden ulige nr.) og Bestyrelsen kan formidle kontakt til nævnte gårdforening for evt. interesserede grundejere.

Forsikringsforhold for skure (udhus) i skurgang.

For en god ordens skyld skal det igen påpeges, at såfremt man ikke har udhuset anført (brugsret) på BBR-meddelelsen, vil dette ikke være omfattet af forsikringen. Dette kan betyde, at skader efter f.eks. indbrud og brand ikke vil blive dækket.

For de fleste grundejeres vedkommende, er udhuset anført på BBR-meddelelsen, men det er i enkelte tilfælde tidligere konstateret, at dette ikke var tilfældet. Derfor bør man kontrollere BBR-meddelelsen for denne oplysning. Ved ønske om ændring/ajourføring af BBR-meddelelsen, kontaktes Ishøj Kommune, Teknisk Forvaltning.

Maling af træværket i skurgange.

I 6 år har det på baggrund af en generalforsamlingsbeslutning været muligt at få udleveret maling til træværket i skurgangene.

På samme vis som ved udbetaling af legepladsmidler, udleveres en portion lysegrå maling samt diverse materialer til repræsentanter fra gårdene, når mindst 2 grundejere kvitterer for modtagelsen. Arbejdet udføres i fællesskab af gårdens grundejere.

Da malingen vil være en kvalitetsmaling, forventer bestyrelsen at dette kan holde i 8 - 10 år, hvorfor det ikke kan påregnes, at ny maling udleveres til gårde, der allerede en gang har benyttet sig af tilbuddet.

For en god ordens skyld skal det understreges, at den udleverede maling primært skal anvendes til skurene og kun hvis der evt. er overskud i den tildelte portion, må den anvendes til legepladserne.

Midlerne til malerarbejdet tages fra foreningens vedligeholdelseskonto og ikke fra kontoen for legepladsmidler.

Fældning af træer i bede mellem P-pladser og fortove p.g.a. rødder i afløb/kloak.

Bestyrelsen finder igen anledning til at orientere om ovennævnte, da situationen stort set er uændret i forhold til forgående år.

Træer i bede ved parkeringspladserne kan erfaringsmæssigt give 3 slags problemer. Dels ødelæggelse af belægningen på fortovet og dels indtrængning af rødder i regnvandskloakken, der løber i fortovet, men også indtrængning af rødder i afløb under husene.

Sidstnævnte problem blev konstateret hos en grundejer i 1999. Dette tilfælde er refereret i formandsberetningen for 1999 og skal blot kort nævnes her for at minde grundejerne om dette særlige problem, der ikke har været særligt udtalt i indeværende sæson.

Pågældende grundejer havde heldigvis tegnet forsikring mod skade på skjulte rør, men på trods af dette udspillede der sig et større juridisk spilfægteri mellem selskabet, grundejeren og foreningen, idet forsikringsselskabet bl.a. anlagde det synspunkt, at der i juridisk forstand godt kunne være rødder (trevler) i rørene uden at det var ensbetydende med brud. En anden "kilden" omstændighed var - og er - at rørene under huset består af såkaldte Kee-rør, som minder om pap, der er tjærebehandlet. Disse rør tåler ikke højtryksspuling, ligesom alene TV-kameraundersøgelsen kan frembyde fare for brud.

Problemet blev løst, men grundejeren oplevede flere måneder med ubehageligheder.

Også denne episode understreger vigtigheden af at den enkelte grundejer TEGNER SKJULT RØRSKADEFORSIKRING.

Det bemærkes, at bedene mellem fortov og P-plads tilhører foreningen, men der har gennem tiden været tradition for, at den enkelte grundejer vedligeholder bedet ud for sit hus og herved har haft mulighed for at sætte sit individuelle præg på omgivelserne omkring sit hus.

Bestyrelsen har ingen intentioner om at fravige denne tradition, som endvidere udgør en besparelse for foreningen, men bestyrelsen er, nød til at sætte visse restriktioner.

Problemet med rødder i kloakken, som løber i fortovet, havde foreningen især i starten af 1990'erne. I den forbindelse bad bestyrelsen grundejerne om at fælde birketræerne i bedene ud for husene mellem P-pladsen og fortovet, idet birketræerne, som var plantet ved anlæggelsen af bebyggelsen, var i så kraftig vækst, at rødderne trængte ind i foreningens kloakledninger.

Birketræerne, som var i stand til at opsuge meget store vandmængder, udgjorde således et særligt problem i forhold til andre typer træer, hvis rødder ikke udviklede sig med samme hastighed.

Grundejerne tog bestyrelsens appel til efterretning og ydede en stor hjælp til foreningen ved at fælde birketræerne. Også bestyrelsens senere anmodninger om hjælp til at fjerne andre typer træer, der udgjorde fare for belægningen m.v., blev positivt modtaget og mange træer er blevet fældet af grundejerne. Bestyrelsen er og har været dybt taknemmelig for denne hjælp.

På baggrund af nævnte problemer må vi se i øjnene, at bedene mellem P-pladsen og fortovet kun egner sig til blomster og små buske, eller ”minitræer”, medmindre man hensætter betydelige økonomiske midler til erstatninger m.v. i forbindelse med rørbrud under husene.

Mange steder i bebyggelsen ses nu gode eksempler på beplantnings- og stenbelægningsløsninger, hvori nævnte træer/buske indgår og bestyrelsen anbefaler alle, at gå en tur rundt i bebyggelsen og suge inspiration, såfremt man har planer om nyrenovering af bedene mellem fortov og parkeringsplads.

I forbindelse med gennemførelsen af renovering af belægningen på fortove (etape 1, vest for Lundestien), der oprindeligt skulle asfalterenoveres, udsendte bestyrelsen en liste over egnede og uegnede træer/buske. Listen kan udleveres på kontoret.

Det skal endelig bemærkes, at rødder under fortove og stier vil blive gravet op og fjernet i forbindelse med den kommende renovering af belægningen ved lægning af SF-sten.

Se også afsnittet ”Renovering af stier, fortove og pladser”.

Kloakker/afløb: Vedligeholdelse/totalrenovering.

I efteråret 1998 blev der gennemført en totalrenovering af foreningens spildevands- og regnvandsledninger til kr. ca. 2.1 million. Efterfølgende overtog Ishøj Kommune ca. halvdelen af nettet i 1999.

Den gang blev der konstateret store problemer med f.eks. fedtaflejringer i spildevandskloakken, hvor bebyggelsens spildevand samles og løber over i det kommunale net (Granlunden lave nr.).

Problemerne dukker stadig op – om end i mindre målestok – hvorfor bestyrelsen igen finder anledning til at indskærpe følgende:

Bleer og hygiejnebind m.m. må ikke skylles ud via toilettet.

Det er forbudt, at skylle fedt, madolier og kattegrus ud i kloakken. Dette affald skal ud sammen med køkkenaffaldet.

Kloakker/afløb: Ejerforhold og vedligeholdelse af stikledninger mv.

Regnvandsledninger etableret i forbindelse med tagrejsning:

En hel del grundejere har etableret tage med høj rejsning, og har i den forbindelse omlagt og udbygget regnvandsledninger.

Til gårdsiden er regnvandet blevet omlagt til eksisterende regnvandsbrønd. Til havesiden har rækkerne nedlagt en regnvandsledning med de nødvendige brønde. Regnvandet er fra de nye ledningsstræk ført til eksisterende regnvandsledninger. Omkostningen hertil er afholdt af de enkelte grundejere, som har etableret den nye tagrejsning. Det er også disse grundejere, som skal vedligeholde de nye regnvandsledninger.

På samme vis skal faskiner (som blev tilladt i 1999) vedligeholdes af de grundejere, som har fået tilladelse til etableringen i forbindelse med ny tagrejsning.

Regn- og spildevandsledninger på gårdsiden:

Det skal understreges at den enkelte grundejer er ansvarlig for spildevands- og regnvandsrørene, der går fra huset til brønden, som er placeret på/ved fortovet ud for køkkenet/det lille værelse.

Lidt forenklet kan det udtrykkes således:

Hvis den enkelte grundejer oplever, at toiletter og afløb ”løber over” - så er det hans/hendes problem og evt. omkostning. En split kan dog lånes i foreningen.

Hvis den enkelte grundejer konstaterer, at brønden ud for huset er fyldt med spildevand - så er det foreningens problem (og omkostning).

Hvis grundejerne er generet af lugt fra grundejerforeningens spildevandsledninger/brønde, bedes de kontakte foreningens personale/bestyrelsen, **der tilser og evt. rekvirerer kloakservice.**

Opmærksomheden henledes på, at det skal være muligt for foreningens personale eller andre bemyndigede, at komme til brøndene, som ligger ud for husene.

Det er tidligere konstateret, at en del grundejere har tildækket disse brønde med bede, træbeklædning o.lign., hvorved udspuling/reparation af kloakken vanskeliggøres.

Som tidligere tilkendegivet opfordres pågældende grundejere venligst til, at bringe forholdene omkring brøndene ud for husene i orden.

I tilfælde af behov for reparationsarbejde o.lign. på disse steder, kan det medføre en ekstra udgift, som i givet fald skal betales af den enkelte grundejer. Genetablering af bede m.v. vil **ikke** ske på grundejerforeningens foranstaltning, da dette ville være i strid med deklarationens § 19.

I takt med at grundejere skifter til vandbesparende toiletter, kan der opstå lugtgener i/ved husene, idet spildevandet med div. indhold tilsyneladende ikke fjernes i samme grad fra afløbsrørene som tidligere. Opmærksomheden henledes igen på, at behovet for udspuling/rensning af afløbsrørene under husene er stigende, især ved benyttelse af vandbesparende toiletter.

Bestyrelsen er af flere grundejere gjort opmærksom på, at der er et stigende problem med afløbene i husene. Da husene stort set er lige gamle, må det forventes, at problemet med afløbene vil være stigende i de kommende år. Dette er endnu en årsag til at grundejerne **tegner udvidet rørskadeforsikring**.

Se i øvrigt afsnittet om fældning af træer i bede på gårdsiden ud for husrækkerne.

Standardprojekter og dispensationer.

Store dele af nærværende og forrige afsnit, der er identisk med tidligere års orientering, vil fremover blive lagt i Hvidbogen. Men da bestyrelsen finder oplysningerne vigtige – ikke mindst for nye grundejere - og vi p.t. står midt i ”vadestedet” i processen med at optimere/revidere hjemmesiden og hvidbogen finder vi det relevant også at bringe orienteringen/oplysningerne her.

Indenfor de sidste 13 år er følgende standardprojekter blevet godkendt af Ishøj Kommune og mulighederne for den enkelte grundejer til at sætte sit eget præg på sit hus er blevet væsentligt forbedret.

- | | |
|------------------------------|---|
| Haveskur. | Kræver ansøgning til bestyrelsen. Ansøgningsskema og standardtegning udleveres gratis på kontoret forinden projektets start. Godkendes af bestyrelsen. |
| Gavlvinduer, 2 typer. | Kræver ansøgning til bestyrelsen. Ansøgningsskema og standardtegning udleveres gratis på kontoret forinden projektets start. Godkendes af bestyrelsen. |
| Udestue. | Kræver ansøgning til bestyrelsen (gratis) og dernæst ansøgning om byggetilladelse til Ishøj Kommune. Koster kr. 1.108,-.
Ansøgningsskema (til grundejerforeningen) samt tilhørende vejledning udleveres gratis på kontoret.
Godkendes af bestyrelsen og dernæst af Ishøj Kommune. |
| Terrasser, 2 typer. | Skal anmeldes (ikke ansøge) til Ishøj kommune. Koster kr. 531,-.
Skal udføres i overensstemmelse med standardprojektet. Tegninger kan hentes gratis på kontoret. |
| Udvendigt Skralderum. | Ingen ansøgning eller anmeldelse. Skal dog følge standardprojekt. Tegninger udleveres gratis på kontoret. |

Forud for hvert gennemført standardprojekt har der ligget et stort arbejde, idet enkelte grundejere, nedsatte udvalg, arkitekter og bestyrelsen har arbejdet intens med problemerne. Alle standardprojekter har været behandlet og godkendt på generalforsamlingen.

Ud over gennemførte standardprojekter er der opnået følgende dispensationer hos Ishøj Kommune indenfor de senere år.

Hoved- og bryggersdøre. Dørudformningen er i princippet gjort fri, dog med den betingelse, at de stadig skal udføres i sortmalet træ som resten af facaden.

Hegn Hegnstyper (mod fællesarealer) gjort frit, men skal males i én af 3 farver (Trykimprægneringsgrøn, svenskrød eller sort) og der skal stadig beplantes med grønt foran hegnene.

Det bemærkes, at bebyggelsen er underlagt deklaration og lokalplan, så alle ændringer i forhold til husets oprindelige udseende skal først forelægges bestyrelsen.

Bestyrelsen er ved at udarbejde en database med samtlige godkendelser. Når databasen er ajourført vil den enkelte grundejer modtage en oversigt over de særlige godkendelser eller mangel på samme på sin matrikel. Herunder vil godkendelser vedr. varmtvandsbeholdere, nedtagne radiatorer, gulvarme m.v. fremgå.

Bestyrelsen vil udveksle oplysninger vedr. ovennævnte med Ishøj kommune (dog ikke oplysninger vedr. vand- og varmeinstallationer).

Bestyrelsens ansøgningsudvalg, består p.t. af Jette Hansen og Stella Hansen.

Grundejere, som har foretaget bygningsændringer og som ikke har ansøgt om forhåndsgodkendelse af disse, anmodes om, at få bragt ansøgningerne i orden. Dette vil ikke alene lette udvalgets arbejde, men også lette den enkelte grundejer i forbindelse med salg af ejendommen, da udvalget ikke altid kan rykke ud akut, når behovet opstår.

Endvidere minder vi om, at godkendte projekter efterfølgende skal færdigmeldes.

Grundejere, som er i tvivl om, hvorvidt deres ændringer kan godkendes, opfordres til at henvende sig til Bente på kontoret, eller til bestyrelsen onsdag aften, som så giver udvalget besked, hvorefter vi kan aftale en tid, hvor vi kan besigtige projektet, samt rådgive den enkelte grundejer.

Vi vil gerne gøre grundejerne opmærksomme på, at det ikke kun er nye udestuer, vi godkender. Vi ser gerne på "ældre" opførelser. Mange gange har vi konstateret, at det f.eks. kun er et spørgsmål om at få udluftning samt dørgreb på de to oplukkelige vinduer i værelserne samt terrassedøren bragt i overensstemmelse med myndighedskravene for at godkendelse kan gives.

Til grundejere, som har ansøgt og opført udestuer, kan det oplyses, at udestuen registreres på BBR meddelelsen. Kommunen udsender ca. 1 måned efter byggeriets færdigmelding/godkendelse en ny BBR meddelelse til den ansøgende grundejer og denne meddelelse er udtryk for den endelige godkendelse af byggeriet. Der tilgår således ikke yderligere godkendelsesmeddelelser hverken fra kommunen eller bestyrelsen. Den enkelte grundejer vil modtage en kopi af bestyrelsens forhåndsgodkendelse af projektet.

I den kommende sæson vil bestyrelsen fortsat fokusere på udestuer, gavlvinduer og haveskure m.h.p. at få godkendt egnede projekter. Det overordnede mål er at få alle uregelmæssigheder - også m.h.t. andre projekter, der skæmmer bebyggelsen - rettet for dermed at bevare og højne bebyggelsens arkitektoniske niveau.

Materiale- og farvevalg

Især af hensyn til nye grundejere gøres der igen opmærksom på følgende:

Bestyrelsen satte i september 1998 spørgsmålet om ændret farve- og materialevalg til debat i Lundeposten, da der var opstået et behov for en justering af de gældende muligheder og bestemmelser.

På generalforsamlingen 1999 stillede bestyrelsen forslag om, at der på havesiden måtte benyttes endnu én farve i nuancen grå, som vælges og offentliggøres af bestyrelsen.

Samtidig blev det foreslået, at der måtte anvendes aluminiums-profiler til vinduer og døre, samt til terrasser og udestuer som alternativ til træ, såfremt de nuværende dimensioner og den nuværende farveglans bibeholdes.

Forslagene blev godkendt med den tilføjelse, at bestyrelsen i øvrigt undersøgte i hvilken udstrækning Ishøj Kommune ville godkende yderligere farver.

Forslagene/generalforsamlingsbeslutningen forelagde bestyrelsen Ishøj Kommune, der udtalte, at kommunen ikke havde problemer med at udvide de daværende farvemuligheder (svenskrød, trykimprægneringsgrøn og sort) på havesiden med én grå farve, som foreningen selv bestemmer.

Kommunen ønskede ikke at udtale sig om, hvorvidt yderligere farver, f.eks. en given farveskala, evt. kunne godkendes.

På baggrund af kommunens udtalelse, besluttede bestyrelsen, at farven grå, RAL 7035, fremover kunne anvendes på havesiden jf. nedenstående bestemmelser.

M.h.t. aluminiumsprofiler fandt kommunen derimod det problematisk, at acceptere disse til vinduer og døre, samt til terrasser og udestuer som alternativ til træ, idet disse i dimensioner og overflade kommer til at afvige fra den nuværende (og oprindelige) anvendelse af træ.

Kommunen udtrykte dog vilje til at arbejde videre med punktet, men indtil videre er det ikke tilladt at anvende aluminiumsprofilerne.

Regler vedrørende farver.

Udvendige døre, vinduer, skralderum, gavle, stern, udhæng og træbeklædningen over vinduespartiet i stuen og over bryggers- og hoveddør skal være sort.

Overdækkede terrasser, udestuer, haveskure og gavlvinduer må være én af følgende farver: Sort, grå (RAL 7035), trykimprægneringsgrøn, svenskrød.

(Farver anvendt inde i en godkendt udestue, er foreningen uvedkommende.)

Hegn mod fællesarealerne må være én af følgende 3 farver: Sort, trykimprægneringsgrøn, svenskrød. Hegn mod fællesarealerne **skal** beplantes.

Sammenhængende partier/flader skal holdes i én farve.

Alternative farver til sort må således kun anvendes på havesiden under stern. På gårdsiden må kun anvendes farven sort.

Undtagelse: Standardprojekt for overdækning af indgangspartier på huse med fladt tag er undtaget for bestemmelsen, idet også svenskrød må anvendes her. Projektet er kun anvendt i begrænset omfang og det må antages, at det bortfalder i løbet af en overskuelig årrække i takt med, at der opføres rejsningstage på alle husrækker.

Regler vedrørende materialer.

Gavle, stern og udhæng, samt muren over vinduespartiet i stuen og over bryggers- og hoveddør skal være træbeklædt.

Vinduer må udføres i træ og plast.

Bestyrelsen anbefaler ikke plast p.g.a. miljøbelastningen ved forarbejdning og afskaffelse, samt p.g.a. at plasten falmer og er vanskelig af vedligeholde.

Udvendige døre og alle standardprojekter skal udføres i træ.

Defekte tagplader.

Bestyrelsen har ikke hørt om ændringer i udviklingen omkring defekte tagplader (Aspestfri tagplader), men især af hensyn til nye grundejere, findes det hensigtsmæssigt at gentage de forrige års anbefalinger og orientering.

Bestyrelsen anbefaler grundejere, der sælger hus, at tage forbehold for tagpladernes kvalitet i slutseddel/skøde - også selv om disse er skiftet for nyligt. I modsat fald kan de efterfølgende risikere erstatningskrav.

NB ! Bestyrelsen er underrettet om, at en grundejer, som fik lagt et erstatningstag i 1994, af den udførende håndværker er gjort opmærksom på, at der også kan være problemer med de nye plader (2.generation af aspestfri tagplader).

Grundejeren har undersøgt sit tag og har fået bekræftet problemet. Der er en tendens til, at de nye plader forvitrer på samme vis.

Så vidt bestyrelsen er bekendt, er der endnu ikke rejst fornyet erstatningskrav fra grundejerens side.

Det er overfor bestyrelsen oplyst, at grundejere, som har fået leveret nye tagplader efter 1/6-96 samtidig har fået 10 års garanti på disse.

Med hensyn til råd og vejledning om erstatningsspørgsmål i dette tilfælde, henviser bestyrelsen til grundejernes egne advokater.

Bestyrelsen hører gerne fra grundejere om udviklingen i denne sag.

ADVARSEL: Grundejere, der skifter de gamle tagplader, eller bevæger sig på disse, skal være yderst forsigtige, da pladerne IKKE kan holde til en voksen. Gå kun på skruerne eller på højde med lægterne. (Skadestuen i Glostrup kan bekræfte denne oplysning)

Det bemærkes, at brandmurene på taget mellem husene, skal genetableres til oprindelige stand efter udskiftning af tagplader.

Ny tagplade.

Bestyrelsen er af en grundejer i år blevet orienteret om, at Dansk Eternit (eller selskabet, som har afløst dette) nu leverer en tagplade (3.generation aspestfri tagplade), som ligner de forrige bølgetagplader, men det har vist sig at pladerne er en anelse bredere, hvilket har givet problemer ved udskiftningen. I en bredde på ca. 10 meter varierer bredden ca. 4 cm i forhold til de forrige plader.

Ændret valg af tagmaterialer i stedet for bølgeeternit.

Bestyrelsen forespurgte i efteråret 1994 Ishøj Kommune, Teknisk Forvaltning, om dennes indstilling til alternative tagmaterialer, idet der var problemer med dårlige eternitplader og en uvished om producentens lødighed og materialets fremtidige kvalitet. Decraplader og betontegl blev i den forbindelse nævnt som eksempler på alternative materialer.

Ishøj Kommune udtalte sig positivt og anførte, at det vigtigste er, at taget fungerer efter hensigten og at den nuværende farveholdning bevares.

Den 29/9-1998 modtog bestyrelsen ansøgning om forhåndsgodkendelse til et projekt vedr. rejsningstag med betonsten, mærket "Benders" fra grundejerne i en husrække i Elmelunden. Samtidig ansøgte grundejerne om brug af zinktagrender/nedløb i stedet for PVC.

Betonstenen, som ligner tegl, er sort og vejer mere end Eternitpladerne, hvilket f.eks. nødvendiggør flere/stærkere spær og flere lægter, samt undertag. Efter producentens udsagn kan taget holde i ca. 30 år.

Bestyrelsen udtalte sig positivt til projektet for så vidt angår de alternative materialer, betontagsten i sort og zinktagrender og nedløb, idet bestyrelsen forudsatte, at disse anvendes i forbindelse med de eksisterende godkendte projekter for tagrejsning. I bestyrelsens udtalelse lå ingen vurdering af evt. holdbarhed.

På generalforsamlingen i 1998 stillede bestyrelsen forslag om, at alternative tagmaterialer kan indgå i projekter for tagrejsning i Strandgårdsparken i stedet for eternittagplader.

Generalforsamlingen vedtog forslaget og de ansøgende grundejere har senere modtaget Byrådets godkendelse af projektet.

Det er væsentligt, at understrege, at Ishøj Kommunes tilladelse er givet specifikt til det projekt de ansøgende grundejere har fremsendt ("Benders" betontagsten og zinktagrender). Såfremt andre grundejere ønsker at opføre et lign. projekt, men med lidt andre materialer, kræver det en særskilt tilladelse fra Ishøj Kommune.

En variant til det godkendte projekt kræver dog ikke en ny generalforsamlingsbeslutning, men i givet fald kun bestyrelsens godkendelse.

Bestyrelsen har således i år godkendt et tagprojekt i Tjørnelunden 2 – 10, hvor grundejerne har anvendt sortmalet Decraplader (stålplader).

Som det var tilfældet med et tagprojekt i Poppelunden 1- 9 i forrige sæson, fik grundejerne bestyrelsens og Ishøj kommunes tilladelse til at etablere faskiner på fællessarealet i stedet for regnvandsledninger.

Tilladelsen blev givet på en række betingelser og det er **vigtigt at understrege**, at enhver anlæggelse af afløbsledninger og faskiner på foreningens fællesareal **kræver bestyrelsens tilladelse**.

Se endvidere afsnittet om "Kloakker/afløb: Ejerforhold og vedligeholdelse af stikledninger m.v."

Fugt i loftrum.

På baggrund af en henvendelse fra én grundejer har bestyrelsen tidligere informeret om fugtproblemer på loftet, som angiveligt skyldtes dårlig udluftning (For få udluftningsventiler). Det har vist sig at være et enkeltstående problem.

Bestyrelsen anbefaler på den baggrund grundejerne at kontrollere evt. fugt på loftet og især være opmærksom på utætte skotrender m.m.

Advarsel mod at indrette loftrum til beboelse.

Ishøj Kommune har i 2 tilfælde i 1995 givet grundejere i Strandgårdsparken pålæg om at føre forholdene tilbage til det oprindelige, efter at de begge havde indrettet loftrummet, så det blev egnet til beboelse.

Bestyrelsen vil hermed igen i år advare kraftigt mod, at andre grundejere udfører lignende arbejder. Disse er i klar modstrid med lokalplanen og vil ikke blive tolereret af Ishøj Kommune.

Advarsel mod at fjerne adskillelse mellem stue og udestue.

Udestuer må ikke indrettes med faste varmeinstallationer og den skal fremstå som et separat stue, hvortil der kræves særlig udluftning.

Ejendomme, hvor der ikke er adskillelse mellem stue og udestue er efter bestyrelsens skøn ulovlige og det forventes, at sådanne forhold vil blive mødt med kraftige reaktioner fra Ishøj Kommune.

Parkering i bebyggelsen.

Bestyrelsen får fra tid til anden klager fra grundejere om parkerede campingvogne og lastbiler. Såfremt klagerne ikke er anonyme reagerer bestyrelsen.

Som det var tilfældet sidste år, kan det oplyses, at problemet i de senere år generelt set har været moderat. Det har i denne sæson således ikke været nødvendigt at foretage anmeldelse til politiet. Personalet og bestyrelsen har dog i nogle få tilfælde i indeværende sæson påtalt sådanne forhold overfor grundejere, der herefter har fjernet køretøjet. Problemerne med parkering isolerer sig stort set til enkelte grundejere, der parkerer store lastbiler i bebyggelsen. Bestyrelsen vil være særlig opmærksom på disse i den kommende tid.

Som det var tilfældet i foregående sæson har de korte tilstedeværelser af campingvogne i forbindelse med til- og afigning ikke givet anledning til uoverkommelige gener, men det vil stadig være en god ide at orientere naboer, samt varmestemesteren om varigheden af tilstedeværelsen (kortvarige). Hermed undgås unødvendige klager og tidsrøvende reaktioner.

For god ordens skyld, skal bestyrelsens fremgangsmåde i tilfælde af langtidsparkering af campingvogne præciseres: Bestyrelsen vil påtale det ulovlige forhold overfor den pågældende campingvognsejer. Hvis dette mod forventning ikke løser problemet, ser bestyrelsen sig nødsaget til at anmelde forholdet til politiet, der efterfølgende vil udskrive parkeringsafgifter. Ejere af campingvogne henvises til at få disse ”opstaldet” uden for bebyggelsen.

Bestyrelsen har tidligere ansøgt Ishøj Kommune om, at der indrettes en særlig plads for campingvogne for kommunens indbyggere. Kommunen var langt fremme med planerne, men da det viste sig at disse konfliktede med amtets krav til indretning af ejendomme i landzone, blev planerne skrinlagt.

På baggrund af parkeringsproblemer i den nordlige del af Fyrrelunden forårsaget af beboere i Den gule By, besluttede bestyrelsen efter forhandlinger med Ishøj Kommune, at gennemføre et forsøg med opsætning af ”privatvejsskilte”, der angiver, at parkeringspladserne er forbeholdt bebyggelsens beboere og disses gæster.

Politimesteren i Glostrup gav i oktober sidste år tilladelse til opsætning af skiltene. I tilladelsen angives det, at overtrædelse af et sådant skiltet forbud henhører under mark- og vejfredslovens § 17 og vil kunne forfølges af politiet, såfremt grundejerforeningen i hvert enkelt tilfælde indgiver en skriftlig anmeldelse til politiet med en klar tilkendegivelse om, at man ønsker tiltale rejst mod overtræderen. Samtidig angives det at foreningen forinden dog gør overtræderen opmærksom på forholdet ved at give 2 mundtlige og 1 skriftlig henstillinger.

Skiltene blev opsat primo i år og på trods af bestyrelsens skepsis, da ”Forretningsgangen” i sådanne sager synes noget ”tung”, har skiltene tilsyneladende gjort sin gavn, da bestyrelsen i år ikke har modtaget klager fra grundejere i Fyrrelunden.

På denne baggrund fortsætter forsøget.

Ishøj Kommune har medio i år fjernet parkeringsskilte fra bebyggelsens stamveje, da skiltene ikke var tidssvarende. Bestyrelsen har drøftet ny skiltning med kommunen, der vil forhandle med Politimesteren i Glostrup om opsætning af egnede skilte. Det er muligt, at bebyggelsens stamveje vil blive omfattet af et zoneparkeringsforbud, da dette p.t. skønnes at kræve færrest skilte.

Ishøj Kommune afholder udgifterne til ny skiltning, ligesom den har afholdt udgiften til opsætning af nye skilte, der advarer om legende børn.

"Hømmeren" og hundetoiletter.

Foreningen har opstillet 1 "Hømmer" og 5 hundetoiletter i bebyggelsen. På grund af misbrug anbringes tomme plasticposer ikke mere i "Hømmeren", hvorfor hundeejere selv skal medbringe disse. Foruden nævnte hundetoiletter har Ishøj kommune opsat en række hundetoiletter langs Ishøjstien.

Alle hundeejere opfordres kraftigt til fortsat at benytte nævnte faciliteter, så forholdene til stadighed er tålelige for de "tobenede".

Fastelavnsudvalget.

Strandgårdsparkens fastelavnsfest blev i år afholdt for 13. gang. Den sædvanlige ihærdige gruppe af frivillige skabte igen et storslået arrangement i overensstemmelse med traditionerne.

350 - 400 mennesker med tilknytning til Strandgårdsparken deltog i arrangementet, der blev gennemført i/ved varmecentralen og i Vibeholmsskolens festsal. Under ledsagelse af musik var der tøndeslagning for alle aldersklasser og servering af diverse drikkevarer, samt fastelavnsboller.

Herefter fortsatte festen sammen med Grundejerforening Vibeholmsvænget på Vibeholmskolen, hvor der foruden leg i hoppepude, var underholdning for børnene og servering af varme pølser, slikposer, popcorn og diverse drikkevarer. Her blev børnene endvidere underholdt af en gøgler, hvilket indhøstede den sædvanlige store anerkendelse fra børnene.

Det lykkedes igen Fastelavnsudvalget at holde udgifterne på et usædvanligt lavt niveau på trods af de mange aktiviteter.

Bestyrelsen værdsætter den store arbejdsindsats og kreativitet, som udvalget lægger for dagen hvert år. Uden deres indsats var det ikke lykkedes at gøre Fastelavnsfesten til en fast tradition i Strandgårdsparken. Det er glædeligt og prisværdigt, at udvalgsmedlemmerne også næste år er indstillet på at stille op "under fanerne". Fastelavnsfesten kan således videreføres til fælles bedste for foreningens medlemmer.

Afholdelse af fastelavnsfesten kræver mange hænder på dagen, hvilket efterhånden er alle bevidst. Der var således blandt de deltagende grundejere en udpræget lyst til at give en hånd med så byrderne ikke alene hvilede på udvalgets medlemmer.

Alle grundejere er velkommen til at stille op, når generalforsamlingen skal vælge udvalgsmedlemmer. Lars Larsen, Fyrrelunden 10, har meldt sig og modtager således nyvalg. Det nuværende Fastelavnsudvalg består af:

Arne Hansen, Bøgelunden 40,
Else Have Lund, Poppellunden 8.
Benny Petersen, Poppellunden 44,.
Lisbeth Hansen, Elmelunden 20,
Jimmy Olsen, Fyrrelunden 2, og
Lars Larsen, Fyrrelunden 10.

Bestyrelsen sender en varm tak for indsatsen sammen med en mindre ”forfriskning”. En varm tak går endvidere til udvalgsmedlemmernes familie, der i høj grad har været involveret i arbejdet omkring festens afholdelse.

Sommerfest, samt nedsættelse af udvalg.

På baggrund af forslag fra ”fastelavnsfest- veteranerne”; Arne Hansen, Benny Petersen, og Jimmy Olsen, på generalforsamlingen november 1999, blev der afholdt jubilæums- og sommerfest i Strandgårdsparken i august 2000. Med fuld opbakning fra bestyrelsen, motiveredes forslaget bl.a. med, at der var behov for at fejre foreningens 25-års jubilæum og at der hermed kunne ske en udbyggelse af vores gode naboskab.

Festen blev gennemført af udvalget, som foruden nævnte personer, bestod af Hans Jensen. Udvalget havde på generalforsamlingen fået tilstillet kr. 25.000,- til arrangementet, der blev gennemført i et stort telt på grusbanen ved genbrugspladsen. Maden blev lavet på store grillanlæg og indtaget ved borde i teltet, hvor der blev underholdt af 2 orkestre. Efter en aften med fyldt dansegulv kunne det konstateres, at festen var en ubetinget succes. Udvalget havde, takket været en beundringsværdig indsats, formået at skabe perfekte rammer således, at foreningens 25 års jubilæum kunne markeres på bedste vis.

Dette gav anstødet til, at udvalgets forslag om fremtidige sommerfester blev vedtaget på sidste års generalforsamling. Der var 2 forslag til behandling:

- A: Fest hvert år med et årligt tilskud på kr. 15.000,- ? eller
- B: Fest hvert andet år med et årligt tilskud (akkumuleret) på kr. 10.000,- ?

Med fuld tilslutning besluttede Generalforsamlingen sig for følgende:

Grundejerforeningen afholder sommerfest i de lige år, og der afsættes kr. 10.000,- årligt til dette.

Af udvalgets motivering til forslaget fremgik bl.a.: Vi kunne forestille os, at vi i forbindelse med fremtidige sommerfester laver et socialt arrangement om eftermiddagen, hvor børnene i grundejerforeningen blev tilgodeset. F.eks. nogle lege eller en cykeltur.

Forslagsstillerne, der samtidig tilbød sig som fremtidige udvalgsmedlemmer, var følgende:

Arne Hansen, Bøgelunden 40
Benny Petersen, Poppellunden 44
Jimmy Olsen, Fyrrelunden 2
Per Thuesen, Bøgelunden 66
Lars Larsen, Fyrrelunden 10

De samme udvalgsmedlemmer, samt Hans Jensen, Bøgelunden 88, tilbyder sig i år, men der lyder samtidig en opfordring til at flere gode kræfter tilbyder sig som hjælpere på festdagen, der formentlig vil falde i den 3. uge i august 2002.

IT-udvalget.

Den seneste teknologiske udvikling har skabt en lang række nye muligheder, som grundejerne og foreningen kan nyde godt af. I takt med disse muligheder skal der i samme grad analyseres, vurderes og tages beslutninger om både økonomiske, tekniske aspekter og praktiske forhold, som kræver en særlig indsigt. Bestyrelsen kan kun i begrænset omfang besidde en sådan indsigt, men denne ressource kan findes blandt foreningens grundejere.

Det var baggrunden for at generalforsamlingen i 1999 vedtog følgende forslag (kommissorium), som bl.a. var kulminationen på en sund og god debat i Lundeposten:

Med den hensigt at skabe det bedste beslutningsgrundlag for den enkelte grundejer og generalforsamlingen, og - såfremt arbejdet udmøntes i generalforsamlingens senere vedtagelse af konkret forslag om etablering af nyt fællesanlæg - at give bestyrelsen det bedste forhandlingsgrundlag med eksterne udbydere, leverandører, producenter og myndigheder, foreslår bestyrelsen følgende kommissorium for Tele- og telefoniudvalget:

I samarbejde med bestyrelsen skal Tele- og telefoniudvalget

- samle information om teknologien indenfor tele- og telefonikommunikationsområdet,*
- analysere de tekniske-, administrative-, sikkerhedsmæssige- og økonomiske muligheder,*
- vurdere mulighederne for at indpasse teknologien i Strandgårdsparken,*
- vurdere i hvilken udstrækning evt. investering og etablering af internt tele- og telefoni-net er fremtidssikret i relation til de tekniske muligheder og økonomiske forudsætninger,*
- udarbejde forslag til etablering af tele- og telefoninet med egen telefoncentral (server), såfremt vurderingen taler herfor,*

- udarbejde en vurdering af de tekniske-, administrative, sikkerhedsmæssige-, juridiske, sociale og økonomiske konsekvenser for den enkelte grundejer/bruger og foreningen i relation til ét eller flere konkrete forslag,
- informere grundejerne.

Bestyrelsen er fast repræsenteret med mindst et medlem i udvalget, der i øvrigt konstituere sig selv og planlægger for udvalgets arbejde.

Evt. omkostninger i forbindelse med udvalgets arbejde finansieres via driftsregnskabet.

Samtidig blev 8 grundejere valgt som udvalgsmedlemmer. Antallet var ikke givet, idet udvalget var/er et åbent udvalg, hvis medlemmer vælges på generalforsamlingen.

Udvalgets arbejde det første år var især koncentreret om Ishøj Kommunes plan om udvidelse/modernisering af antenneanlægget, som kom i forslag kort efter nedsættelse af Tele- og telefoniudvalget, der senere tog navneforandring til IT-udvalget. Forinden gik tankerne primært mod etablering af eget lokalnet (Internet og telefoni) i Strandgårdsparken, men man fandt hurtigt en fordel i at deltage i kommunens planer om nævnte transmissioner via antennekablingen.

Foreningens tilslutning til Ishøj Fællesantennes moderniseringsplan, der endvidere omfattede Internetopkobling, skete d. 29/5-2000 ved at IT-udvalgets og bestyrelsens forslag blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling.

På sidste års generalforsamling blev følgende udvalgsmedlemmer valgt:

Gitte Madsen, Poppellunden 28
Jacob Boring, Bøgelunden 46
Michael Bottelet, Fyrrelunden 56
Jens Skytte, Egelunden 37
Steen Andersen, Granlunden 24
Lars Nielsen, Bøgelunden 94
Christina Ploug, Fyrrelunden 22

Alle var ”gengangere” fra det forrige år.

Udvalget konstituerede sig igen med Gitte Madsen som formand og Jacob Boring som sekretær.

I løbet af året er der i udvalget afholdt en række møder, som bestyrelsen har deltaget i. Arbejdet har været koncentreret om udvikling af Strandgårdsparkens hjemmeside www.strandgaardsparken.dk, og implementering af det nye antenneanlæg og opkobling af Internettet, i hvilket flere af udvalgets medlemmer har været ”prøvekaniner” for Arrowhead A/S og hermed haft mulighed for at yde indflydelse på systemets endelige udformning.

Endvidere har udvalget arbejdet snævert sammen med Medieudvalget. Dette arbejde har været koncentreret om Lundeposten, som formidles både i traditionel forstand på papir og på hjemmesiden.

IT-udvalget yder og har ydet teknisk bistand til bestyrelsen ved opbygningen af den del af hjemmesiden, som formelt fremover skal administreres af bestyrelsen.

IT-udvalget fortsætter sit arbejde i henhold til kommissoriet fra 1999 og vil i den nærmeste fremtid være målrettet mod implementering af telefoni via antenneanlægget. Derudover vil arbejdet fortsat være rettet sig mod opfyldelse af grundejernes behov for information og vejledning indenfor IT-området. Endvidere vil udvikling af hjemmesiden fortsætte i snævert samarbejde med medieudvalget og bestyrelsen.

Medieudvalget (Bladudvalget.)

Beboerbladet, Lundeposten, har nu været aktivt i 4 år, efter at det i 1997 lykkedes at nedsætte et bladudvalg bestående af 3 medlemmer. Forinden havde bladet været nede siden 1992. Bladets historie kan dog følges tilbage til starten af 1970'erne.

Ved genoplivningen af bladet i 1997 blev et stort ønske fra bestyrelsens side indfriet, da bestyrelsen finder det vigtigt, at foreningen i det daglige har et forum for debat og information.

Ved nedsættelse af bladudvalget i sin tid, tilkendegav bestyrelsen, at det fra bestyrelsens side ville blive forsøgt, at gøre bladudvalget så uafhængigt som muligt. Visse økonomiske hensyn ville dog være aktuelle, ligesom behandling af emnerne i Lundeposten i sagens natur skulle være sober, neutral i forhold til partipolitik, og i geografi ikke udstrække sig ud over kommunegrænsen. Det er bestyrelsens opfattelse at begge dele i denne målsætning fortsat er opfyldt.

Efter etablering af hjemmesiden tog udvalget sidste år navneforandring til Medieudvalget og har således ansvaret for både det traditionelle blad og de dele af den elektroniske hjemmeside, som ikke varetages af bestyrelsen og andre udvalg. Den ansvarshavende redaktør har således ansvaret i begge medier for journalistiske indlæg, driften af diverse fora, og annoncering.

På sidste års generalforsamling blev følgende udvalgsmedlemmer valgt:

Lars Nielsen, Bøgelunden 94,
Jette Malling, Egelunden 30, og
Jacob Boring, Bøgelunden 46.

Udvalget konstituerede sig med Lars Nielsen, Bøgelunden 94 som ansvarshavende redaktør.

Af helbredsmæssige grunde afstod Lars Nielsen fra hvervet som ansvarshavende redaktør i foråret i år, hvorefter dette hverv har været varetaget af Jacob Boring. Lars Nielsen fortsatte dog i udvalget.

Udvalget har jf. generalforsamlingsbeslutning p.t. et budget på kr. 10.000,-. Det forventes fortsat, at udvalget vil have en del annonceindtægter.

I samråd med udvalget er der i løbet af de 4 år indkøbt diverse EDB soft- og hardware, samt digitalkamera, der sætter udvalget i stand til at udforme et blad svarende til udvalgets ambitionsniveau. Foreningslokalerne er sat til udvalgets rådighed i fornødent omfang og udvalget støttes med administrativ hjælp i det omfang behovet opstår.

Medieudvalget arbejder snævert sammen med IT-udvalget og bestyrelsen i forbindelse med udvikling af hjemmesiden, der i denne tid er under endelig opbygning. Det er alle parter ambition, at gøre hjemmesiden mere brugervenlig og overskuelig end den prøvehjemmeside, som har været tilgængelig.

Ud over opbygningen af hjemmesiden vil Medieudvalget fortsat udsende "Den nye Lundepost", som vil fremstå både som "Flyers" og som traditionelle blade, der udsendes efter behov.

Vi vil gentage tidligere opfordringer til alle grundejere om at bruge begge medier og hermed udbygge dette nye forum, hvor aktuelle emner, vigtig information, samt gode ideer kan debatteres og udveksles.

Endvidere vil vi opfordre grundejerne til at lade sig indvælge i udvalget på generalforsamlingen. Der er brug for alle gode kræfter.

Bestyrelsen ønsker fortsat Medieudvalget held og lykke med det fremtidige arbejde og håber at udvalgsmedlemmerne også fremover kan finde kræfterne til driften af begge medier.

Vi finder fortsat samarbejdet med udvalget meget inspirerende. Ikke mindst fordi der herved skabes mange gode kontakter til grundejere, der på den ene eller anden måde bidrager væsentligt til fællesskabet.

Bestyrelsen sender en varm tak til udvalgsmedlemmerne og vil på et passende tidspunkt supplere med en forfriskning.

Nabohjælp m.v.

Nabohjælp har siden 1991 været en realitet i Strandgårdsparken. Et Nabohjælps-udvalg nedsat af generalforsamlingen arbejdede målrettet sammen med bestyrelsen for indførelse af begrebet, der opnåede kraftig opbakning fra grundejerne.

Siden har det været op til bebyggelsens 515 familier at fastholde og udbygge de indbyrdes forhold, som fremmer nabohjælpen og som det fremgår af nedennævnte tal, har det givet positive resultater.

Brochurer og nabohjælp-klistermærker er siden blevet udsendt til alle nye grundejere i Strandgårdsparken, men hvis der er grundejere, som ønsker flere, kan disse afhentes på foreningens kontor.

Siden 1994 har bestyrelsen været i kontakt med Glostrup Politis Analysegruppe, der bl.a. har et overblik over forekomst, hyppighed, fremgangsmåde o.s.v. m.h.t. indbrud i enkeltområder.

Indbruddene i Strandgårdsparken er fordelt på følgende vis:

	<u>Bøgelunden</u>	<u>Egelunden</u>	<u>Elmelunden</u>	<u>Poppellunden</u>	<u>Tjørnelunden</u>	<u>Granlunden</u>	<u>Fyrrelunden</u>
1994	0	0	2	2	1	1	4
1995	1	1	2	0	0	2	8
1996	6	2	1	2	2	3	7
1997	0	1	1	0	2	0	2
1998	0	2	1	0	2	3	1
1999	1	3	0	0	2	1	3
2000	2	0	2	0	3	6	3
2001	0	0	0	1	0	2	2

(Tallene fra 1998, 1999 og 2000 omfatter 12 måneders perioder (1/10 – 30/9), mens de øvrige år kun omfatter en perioder på 10 md.)

Indbrudssekvensen i Strandgårdsparken har i ovennævnte år ligget væsentlige under indbrudssekvens for de boligområder, som omgiver os.

Hvis man kun taler om ”villaindbud” i Ishøj tegner Strandgårdsparken sig i år for ca. 3 %, idet der i den seneste periode er begået 167 indbrud i villaer (herunder rækkehuse) i Ishøj. Dette er et fald, idet Strandgårdsparken forrige sæson (2000 – 2001) tegnede sig for ca. 10 % Som hovedreglen skaffer tyvene sig adgang ved at brække terrassedøren op eller at afliste vinduer på havesiden.

Som ovennævnte tal angiver er bebyggelsen et fredeligt sted og dette skyldtes ikke mindst grundejernes gensidige hjælp. Bestyrelsen kan således fortsat opfordre til aktiv Nabohjælp. Det nytter noget.

Bestyrelsen har gennem årene orienteret grundejerne når, der er sket særlige kriminelle episoder i bebyggelsen. I denne sæson har der ikke været episoder, som har givet anledning til særlig orientering.

I sommeren 1997 blev bebyggelsen hjem søgt af en pyroman, der var på spil mindst 4 gange. Heldigvis har han ikke været på spil siden, hvilket muligvis kan skyldtes, at der sidste år blev foretaget anholdelse i lignende pyromansager begået i Ishøj. Grundejerne opfordres fortsat til at være særlig opmærksom på ikke at anbringe brandbart affald/materiale ved husene.

Hærværk.

Bestyrelsen har oplevet ét tilfælde af hærværk på foreningens kontor, idet telefonkablet blev skåret over. Til stor glæde for bestyrelsen klarede en grundejer med særligt teknisk indsigt det akutte problem og telefonselskabet førte senere ledningerne ind i bygningen, så problemet ikke kan opstå igen.

Derudover ses niveauet på hærværk i bebyggelsen at være uændret i forhold til de forrige år

Bestyrelsen henleder opmærksomheden på, at nogle forsikringsselskaber dækker hærværksskader i form af graffiti, men det er langt fra alle selskaber, som yder denne dækning.

Et godt værn mod graffiti er beplantning tæt på husmurene.

Hvidbogen.

De første kapitler af hvidbogen er nu lagt på foreningens hjemmeside. Kapitlerne lægges på hjemmesiden i den takt de bliver produceret uden skelen til kronologien, men vi forsøger at tage hensyn til hvilke informationer, der p.t. er mest behov for.

Målet med hvidbogen er, at den skal indeholde alle relevante oplysninger om forholdene i Strandgårdsparken og således være en stor hjælp for den enkelte grundejer. Med Hvidbogen vil grundejerne have en bedre kilde til information og dermed en god platform for diskussion og behandling af sager, der vedrører dagligdagen i Strandgårdsparken.

Som tidligere meddelt, er det bestyrelsens mål, at hvidbogen udformes som en samlemappe med løse standardblade, der efter behov kan erstattes med rettelsesblade udsendt fra bestyrelsen. Men inden dette omfattende trykningsarbejde udføres og samlemapper, som er indkøbt, uddeles, lægges alle oplysninger først på hjemmesiden. Herved kan der på baggrund af tilbagemeldinger fra grundejerne ske relevante rettelser, ændringer og tilføjelser, så den trykte Hvidbog får et optimalt indhold.

Produktionen af Hvidbogen sker i et snævert samarbejde med Medie- og IT-udvalget. Med tilgang af denne ressource forventer bestyrelsen, at hastigheden, hvormed arbejdet skrider frem, forøges væsentligt i forhold til tidligere år, men som det er understreget tidligere, så går arbejdet med foreningens drift forud for produktion af Hvidbogen.

Når Hvidbogen til sin tid trykkes og udsendes, vil denne og rettelsesblade til denne, blive udsendt vederlagsfrit. Men hvis man ønsker ekstra eksemplarer, vil det være forbundet med et endnu ikke fastlagt beløb.

Rettelsesblade vil dog kunne afbestilles, såfremt man selv vil udskrive disse (straks) fra hjemmesiden, hvilket kan ske i en bedre kvalitet end den foreningen kan præstere.

Det er hensigten, at bogen følger huset, således at det ikke bliver nødvendigt at fremsende den til nye ejere.

Tilsyn

Bestyrelsen foretager tilsyn med bebyggelsen og fællesarealerne i henhold til bestyrelsens pligter, som er beskrevet i foreningens vedtægter og deklarationer

Tilsyn foretages mindst én gang årligt ved en såkaldt ”markvandring”. Under markvandringen foretager bestyrelsen besigtigelse og vurdering af fællesarealernes stand samt benyttelsen af samme.

Endvidere foretages en stikprøvekontrol af ejendomme ved en udvendig besigtigelse.

Bestyrelsen er ikke i stand til at gennemgå hele bebyggelsen under nævnte ”markvandring”, og det er givet, at ikke alle forhold kommer til bestyrelsens kendskab.

Udover markvandring foretager bestyrelsen tilsyn i forbindelse med godkendelse og opførelse af udførte individuelle projekter, som kræver bestyrelsens godkendelse jf. et standardprojekt.

Formålet med besigtigelsen er, at konstatere hvorvidt bestemmelserne i lokalplanen m.v. overholdes og evt. gøre foranstaltninger til, at afvigelser rettes.

Endelig foretager foreningens personale dagligt tilsyn med bebyggelsen og skrider ind overfor uregelmæssigheder eller rapporterer om samme efter nærmere aftale med bestyrelsen.

Personale.

Foreningen har 4 fastansatte:

Kontorassistent:	Bente Bothmann (halvtid),
Varmemester/ejendomsfunktionær	Thomas Mathiassen,
Ejendomsfunktionær	Ove Jäde
Ejendomsfunktionær	Morten Krands Knudsen.

Derudover er en pige ansat til rengøring, og en dreng til omdeling af diverse skrivelser.

Retssager.

Foreningen har i skrivende stund en tvist med Wicotec A/S i forbindelse med SF-belægning. Modparten har truet med voldgiftsag. Foreningen repræsenteres af advokat Asger Larsen i denne sag.

Økonomi og målsætning for fremtiden.

Bebyggelsen har i de sidste ca. 7 år været i ”reparationsalderen”. I denne periode er der anvendt ca. 6,5 millioner på; udskiftning af en hel rørstreng (fjernvarmeledning), reparation af fjernvarmerør i Fyrrelunden, Granlunden og Fyrrelunden, udskiftning af rørstrengene ved og i

børneinstitutionerne og varmecentralen i år, undersøgelse og totalrenovering af kloak- og regnvandsledninger i hele bebyggelsen, samt udvidelse af genbrugspladsen.

Den igangværende totalrenovering af stier og pladser, der som bekendt har været en del problemer med og som nu forventes færdig, når vi kommer ud på den anden side af sommeren 2002, anvendes ca. 5 millioner. Dette er ca. 1 million mere end forventet sidste år og ca. 2 millioner mere end forventet for 2 år siden.

Som oplyst sidste år fik fordyrelsen på ca. 1 million indflydelse på den langsigtede plan for renovering af belægninger på P-pladser, idet planen blev udskudt ca. 3 år, hvilket betød at de sidste P-pladser ville være renoveret omkring 2010. Bestyrelsen ønsker stadig at bibeholde denne plan, hvorfor den sidste fordyrelse på ca. 1 million, foreslås finansieret over de næste ca. 3 år ved kontingentforhøjelse pr. 1/7-2002.

Kontingentet har på det tidspunkt således været uændret i 4 år, hvilket ikke mindst skyldtes, at foreningen har haft store renteindtægter p.g.a. af en stor formue.

Af den foreslåede forhøjelse på kr. 85,- pr. måned udgør den manglende renteindtægt ca. kr. 40,- og resten henlæggelser primært til finansiering af renovering af P-pladser.

Under forudsætning af, at budgettet godkendes, forventes opstarten af sidstnævnte p. t. at blive omkring 2004-5. Indtil vi er i stand til at selvfinansiere totalrenoveringen, må vi klare os med nødlapninger, idet det bemærkes, at totalrenoveringen af P-pladser koster ca. 2,8 millioner (1999 priser).

Foreningen henlægger stadig midler til totalrenovering af bede på stamveje i Tjørne-, Poppel-, Elme-, Ege-, og Bøgelunden. Sidste år forventede vi at disse kostede ca. 200.000,- og at de kunne gennemføres til udgangen af 2002. P.g.a. kommunens økonomi må det nu forventes, at vi kommer ind i 2003 før renoveringen er tilendebragt.

Endvidere forventes det, at udskiftning af traktor og græsslåmaskine vil ske indenfor de næste ca. 7 år og at udgifterne skønnes at blive ca. kr. 800.000 – 900.000.

Bestyrelsen forventede sidste år, at kontingentforhøjelsen pr. 1/7-02 ville blive en normal ”pristalsforhøjelse”, men som nævnt vil selvfinansieringen af en ekstra million i omkostninger på én sæson betyde en noget større forhøjelse. Med forhøjelsen vil kontingentet næste år være kr. 347,- og hermed kommer det næsten på højde med kontingentet, som vores søsterbebyggelser i øjeblikket opkræver.

Fasanvænget i Kokkedal opkræver p.t. kr. 350,- pr. md. og Dyssegårdsparken i Næstved opkræver kr. 371,- (tallet er ”renset” for TV/antenneudgifter).

På ”varmesiden” henlægges til stadighed midler, der tager højde for akutte rørbrud, samt udskiftning af hele rørstreng, som det var tilfældet i 1994/95 i Elmelunden / Egelunden / Poppelunden (ca. 2 mill.) og i år i ved børneinstitutionerne/varmecentralen i Bøgelunden (ca. 1 mill.).

Udskiftning af sidstnævnte var dog en streg i regningen, da bestyrelsen havde regnet med, at denne, eller lignende, kunne være udskudt i 3-4 år endnu.

Når vi kommer ud på den anden side af totalrenoveringen af stier og pladser i sommeren/efteråret 2002 vil foreningens formue være på det laveste i over 10 år. De forudsete og ikke mindst de uforudsete (ca. 1 million ekstra til SF-sten og ca. 1 million til ny rørstreng m.v. i Bøgelunden) stiller store finansieringskrav, men vi vil være på den rigtige side af "smertegrænsen", takket være tidligere og nuværende års henlæggelser.

Ud over den foreslåede kontingentforhøjelse pr. 1/7-02, må moderate "prisstals" kontingentforhøjelser forventes i de efterfølgende år, såfremt man ikke ønsker en hurtigere gennemførelse af f.eks. renoveringsplanen for P-pladser.

Hvis der derefter eventuelt sker afkast af en opbygget formue, vil dette naturligvis have en positiv effekt på kontingentet.

Foreningens økonomi er stadig sund, men tiden som "mangemillionær" er forbi i denne omgang. Vi kan svare enhver sit og kan stadig finansiere os selv. De kommende år vil fortsat gøre et godt indhug i foreningens formue, men med den foreslåede finansieringsplan (kontingentforhøjelse) vil vi komme ud på den anden side af "reparationsalderen" uden økonomiske øretæver og med et fortsat trykt økonomisk fundament.

I øvrigt henvises til fremlæggelsen af regnskab og budget på generalforsamlingen.

Eksternt samarbejde.

Samarbejdet med Ishøj Kommune, herunder Teknisk forvaltning og Ishøj Varmeværk har på ny fungeret upåklageligt og gnidningsløst på alle niveauer i den forløbne sæson. Bestyrelsen sporer stadig en vilje hos alle samarbejdspartnere i kommunen til at yde foreningen den bedste service.

Bestyrelsen har i den forgangne sæson haft en del kontakt og forhandlinger med kommunen i forbindelse med ombygning af antenneanlægget, udplantning og overtagelse af vedligeholdelse af fællesarealer, drift af genbrugspladsen, standardprojekter m.v. Endvidere er vi blevet løbende orientering om kommunens tiltag på bl.a. miljøområdet. Som sædvanlig har bestyrelsen herunder sporet en betydelig lydhørhed for foreningens ønsker og behov.

Bestyrelsen har udtrykt en tak til ledelsen og medarbejderne i Teknisk Forvaltning for samarbejdet og bestyrelsen ser med glæde og sindsro frem til et fortsat godt samarbejde med alle ved Ishøj kommune i den kommende sæson.

Bestyrelsen er i kontakt med vores 2 søsterbebyggelser, Fasanvænget i Kokkedal og Dyssegårdsparken i Næstved, der omfatter henholdsvis 360 og 514 huse, som er bygget samtidigt med Strandgårdsparken omkring 1972 af Danske Fabrikshaller A/S/Bøje Nielsen.

Sammenfatning

Varmeleveringen til samtlige dele af bebyggelsen områder er i dag optimal efter de seneste års forbedringer og efter udskiftning af hovedledninger i bebyggelsens nordøstlige og nordvestlige område

Efter mange års bestræbelser og efter gennemførelse af en succesfuld forsøgsperiode, viser den permanente løsning omkring genbrugspladsen sig stadig rentabel og med sidste års udvidelse af pladsen, skønnes den at kunne afskrives allerede indenfor de næste ca. 9 år.

Planen m.h.t. reetablering og vedligeholdelse af bedene ved stamvejene skrider fortsat fremad. Ikke helt i det forventede tempo, men dog med en hastighed så vi i løbet af en overskuelig årrække kan forvente, at bede på samtlige stamveje er totalrenoveret og at foreningen i samme takt vil blive mindre belastet med vedligeholdelsesudgifterne.

Ishøj Kommunes overtagelse af ca. halvdelen af bebyggelsens kloak- og regnvandsledninger efter at disse blev totalrenoveret i 1999 har givet en besparelse på vedligeholdelse af disse, idet foreningen har færre udpulningsudgifter.

På trods af problemer med den første entreprenør og rådgiver, samt ændrede forudsætninger for totalrenoveringen af stier, pladser og fortove, forventes denne at være tilendebragt indenfor 1 år og bebyggelsen vil hermed få et tiltrængt æstetisk løft.

Modernisering af forenings fællesantenneanlæg bl.a. ved nedgravning af ca. 9 km. kabler er tilendebragt i år og der kan, foruden selektiv valg mellem flere TV-kanaler, bydes på højhastighedsinternetforbindelse til meget billige priser. Denne udvikling giver en helt ny platform for samarbejdet og kommunikationen i foreningen.

Foreningen er blevet tilsluttet Internettet og det er nu muligt, at kontakte bestyrelsen/kontoret via mail på adressen strandgaardsparken_kontor@ishoejby.dk.

Antallet af udvalg glædeligvis stabilt. I dag har foreningen 4 udvalg; Fastelavns-, Sommerfest-, IT-, og Medieudvalg. Denne ressource er et stort aktiv for foreningen og har afgørende indflydelse på udviklingen og fællesskabet, samt oplevelsen af, at være en del af en aktiv forening, som man kan være glad for at være medlem af.

Bestyrelsen vil i den kommende sæson naturligvis være opsat på at få gennemført renoveringen af stier, pladser og fortove ved SF-stenbelægning, så hurtig og smertefrit som muligt for de enkelte grundejere. I skrivende stund er det uvist om tvisten med Wicotec A/S ender i en retssag, men i givet fald vil denne trække en del veksler på bestyrelsens ressourcer.

Endvidere vil vi i samarbejde med udvalgene optimere informationsniveauet primært ved forbedring af hjemmesiden og adgangen til at hente informationer via denne.

En målrettet indsats for at få opgjort og registreret husejernes projekter med henblik på, at få disse bragt i overensstemmelse med godkendelseskravene, står fortsat på programmet i den kommende sæson.

Efter endnu et begivenhedsrigt år finder jeg anledning til igen at takke hele bestyrelsen for deres store og loyale indsats for Grundejerforeningen Strandgårdsparken. Det samlede arbejde omkring renovering af stier, pladser og fortove har været omfattende og trukket mange veksler på bestyrelsens ressourcer. Når dette sammenholdes med, at omfanget af bestyrelsens mangeartede arbejdsopgaver bestemt ikke er blevet mindre, finder jeg indsatsen beundringsværdig. Det er et privilegium at være formand for en bestyrelse, hvis medlemmer stadig betragter enhver ny opgave, som en udfordring og præsenterer hele deres potentiale og ambitioner for at opnå kvalitetsløsninger, der tjener fællesskabets bedste. Dette til trods for øvrige forpligtelser såsom fuldtidsjob, studier og familie. Jeg ser frem til et fortsat godt samarbejde i bestyrelsen.

En varm tak sendes endvidere til bestyrelsesmedlemmernes familier, der til tider må lide afsavn på grund af bestyrelsesarbejdet.

Bestyrelsen takker grundejerne for en markant opbakning og et godt samarbejde i det forløbne år. Vi ser frem til et videre godt samarbejde i den kommende sæson.

En særlig tak sendes til de grundejere, som på forskellig vis har stillet deres viden og færdigheder til rådighed i udvalgsarbejder, eller når det i øvrigt har været påtrængt.

Endelig vil jeg opfordre alle grundejere i Strandgårdsparken til at møde op på generalforsamlingen **mandag den 26. november 2001, kl. 1830** på Vibeholmsskolen.

Med venlig hilsen

Gunnar Lund
formand