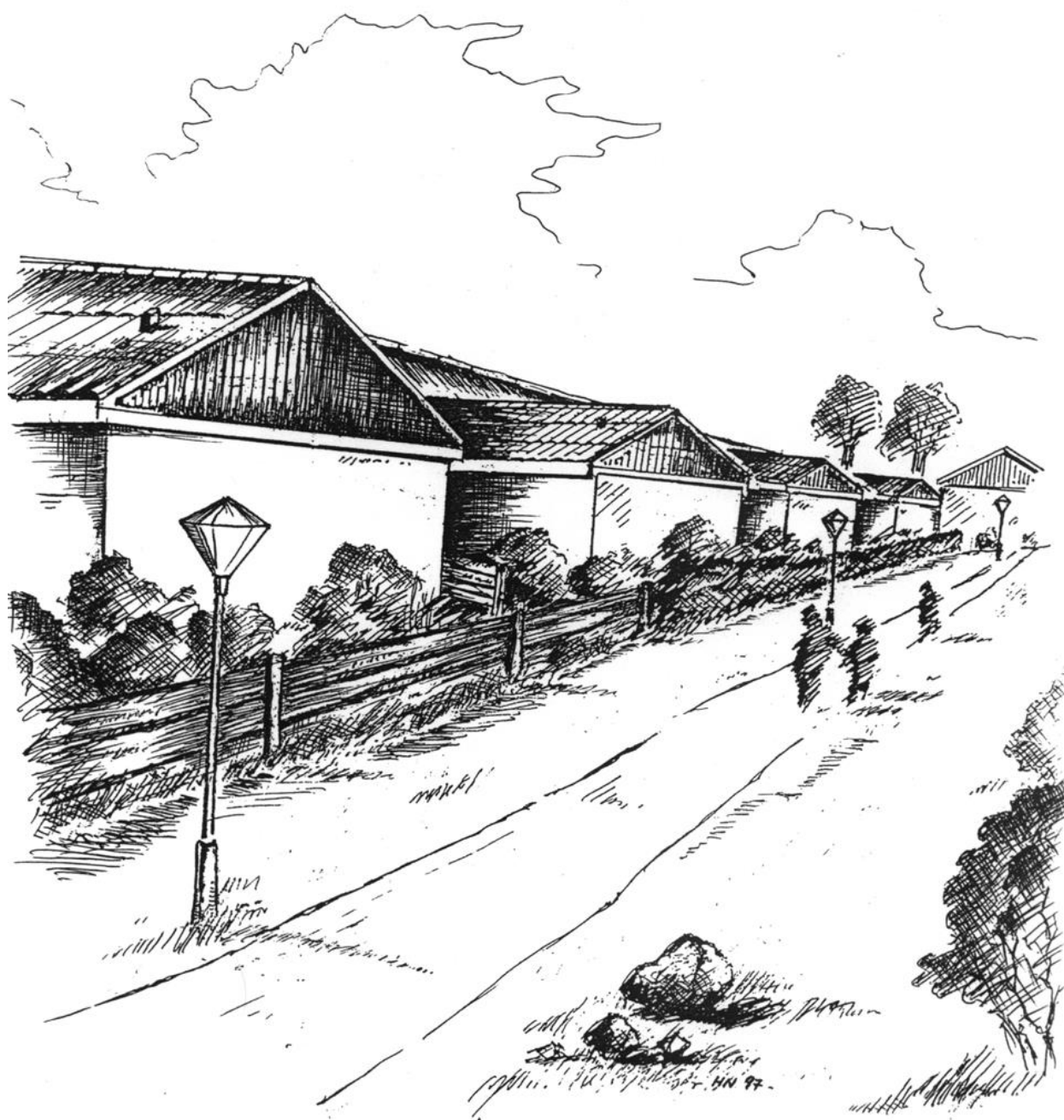


Grundejerforeningen  
**Strandgårdsparken**

- et godt sted at bo i Ishøj.....

**Formandens  
beretning  
2016**

## Formandens beretning 2016



## Velkommen til formandens beretning 2016

Mandag d. 28. november kl.18.30 afholdes dette års generalforsamling, ligesom de foregående år i Multisalen på Strandgårdsskolen. Vær opmærksom på, at der åbnes for indskrivning kl. 18, og man skal medbringe legitimation.

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

Beretningen er opdelt i 3 hovedafsnit:

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

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

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

Rigtig god læselyst!

Pernille Møller  
Formand

## Bestyrelsen

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

Foreningens interesser varetages, i det daglige, af bestyrelsen.

Der er i år 3 bestyrelsesmedlemmer på valg:

Bjarne Børgeesen, Poppellunden 13  
Jette Malling, Egelunden 30  
Carsten Pålsson, Tjørnelunden 14

Ligeledes er formand Pernille Møller, Granlunden 101, også på valg.  
Alle genopstiller.

Lone Qvistgaard, Tjørnelunden 12, har valgt at fratræde før tid, og det betyder, at der er en bestyrelsespost på 1 år på valg:

Ditte Deleurand, Bøgelunden 2, opstiller.

Det har været et umådeligt udfordrende år for bestyrelsen. Vi har arbejdet med flere store projekter samtidigt, og ikke efter eget valg.

Vi var forberedt på at have opfølgning på asfaltarbejdet/p-pladser, og den nye affaldssortering. Hertil forventede vi, at skulle i gang med den nye lov om målere på det varme vand.

Så blev vi opmærksomme på, at Ishøj Fællesantennes aftale med YouSee skulle udløbe i 2017, og det brugte vi også meget tid og energi på.

Vi er gevaldigt udfordret af, at det bliver sværere og sværere at komme i kontakt med de politiske udvalg, eller få informationer før afgørelserne er truffet – ofte er disse behandlet som lukkede punkter på udvalgs- og byrådsmøderne, og grundejerforeningen ikke informeret om, at punkterne vil blive behandlet.

Vi er fortsat i den situation, at det er "Tordenskjolds soldater" der udfører arbejdet, også i bestyrelsen, men selv om vi er en arbejdende bestyrelse, så er det ikke nok at være 3-4 mennesker, som står for alle opgaver.

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

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

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

Vi har, i de seneste to år, lavet en stor omlægning af arbejdsopgaver, bl.a. i forbindelse med opnormeringen af kontorassistentens timetal. Nu er vi i gang med implementering af ny IT, som forhåbentlig kan dække de behov en grundejerforening af vores størrelse har.

Dette medfører mange interne opgaver, i form af klargøring til omlægningen, desværre er dette, sammen med andre ting, medvirkende til, at formanden ikke er blevet aflastet ift. mængden af "skrivebords-opgaver".

## "Driften"

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

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

På baggrund af prisudviklingen og det faktum, at kontingentet ikke er sat op i 6 år, ønskes det i næste års budget at hæve kontingentet med 45 kr. pr. md. pr. hus.

Det kan virke voldsomt på nogle, men skal jo ses i lyset af, at foreningens udgifter også vokser, da alting bliver dyrere.

Bestyrelsen har drøftet denne problematik, og vil fremover justere kontingentet hvert år ift. prisudviklingen.

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

Hertil kommer 3 timelønsmedarbejdere på genbrugspladsen, 2 timelønsmedarbejdere til snerydning og forefaldende arbejde, samt en omdeler.

Rengøring af foreningens kontorer har vi valgt at få udført af et rengøringsfirma.

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

En del af ovenstående er bl.a. medarbejdernes fysiske arbejdsmiljø, og en reovering af varmecentralen er nu ved at være plads, så den forhåbentlig kan gennemføres i foråret.

Driftsleder Søren Nielsen, har sammen med skiftende medarbejdere varetaget de daglige ren- og vedligeholdelsesopgaver med stor omhu. Nu har vi endelig fået en fast, god og pålidelig kollega til Søren, nemlig Bjarne Hedeman Nielsen. Han startede i et vikariat i marts og er nu fastansat, til alles store glæde.

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

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

Vi er nu inde i den endelige fase af omlægningen af vores IT. Vores mange forskellige systemer, samles nu i et stort boligadministrationsprogram, dette skulle gøre mangt og meget lettere fremover. Det vigtigste bliver dog, at vi igen bliver i stand til at udbetale varmepege elektronisk, så dette ikke skal testes individuelt som bankoverførsler.

Der kan i forbindelse med omlægningen blive tale om yderligere lukkedage på kontoret, men det varslers vi selvfølgelig, hvis det bliver aktuelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er stadig et problem, at folk går igennem bedene, og biler "skærer" hjørnerne. Det ødelægger beplantningen og medfører ekstra udgifter for både Park og Vej, men også grundejerforeningen, da vi betaler halvdelen af beplantningen, når udskiftning sker på vores foranledning.

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

Det går godt omkring **avis/flaskecontainerne**, dvs. at der ikke længere flyder med affald. Ser du nogen henstille affald, eller smide fx. pap i containeren, så gør dem opmærksom på, at dette hører til på genbrugspladsen. Der er dog stadig mange, som efterlader **plasticposer**

ved containerne. Vær søde, at tage dem med hjem igen. Vi har kigget på muligheden for, at opsætte skraldespande ved containerne, men behovet er for lille, og kommunen vil ikke stå for tømning/vedligeholdelse. Skraldespandende ville formentlig også bare blive brugt til alt muligt andet affald, og det ønsker vi ikke. Er der problemer med **overfyldte eller ødelagte containere**, skal man kontakte Miljø afdelingen, Ishøj Kommune, ikke driftslederen eller kontoret, da det er Ishøj Kommune, der har ansvaret for ren - og vedligeholdelse af stamvejene.

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

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

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

**Genbrugspladsen** har ikke fungeret så godt det seneste halve år. Dette skyldes til dels både udskiftning af medarbejdere på pladsen, samt formentlig også at der er kommet rigtig mange nye grundejere til, som måske ikke er vant til at sortere i det omfang, vi gør. Samtidig ændres der hele tiden på kravene til sortering og opbevaring. Dette både fra Vestforbrænding og i lovgivningen, samt som følge af detaljer i kommunens udbud.

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

**Grønt Forum**, som blandt meget andet beskæftiger sig med affaldssortering, og klima/miljø venlige løsninger for energi, vand mm. er et kommunalt forum, som vi er repræsenteret i. Det er vigtigt, at vi her er opmærksomme på hvilke løsninger der vil fungere for vores bebyggelse, og at vi har indflydelse på de beslutninger der træffes og indstilles til kommunal godkendelse.

Da det fra 2016 var et krav at sortere i seks fraktioner tæt på eget hjem, foreslog vi derfor Miljøafdelingen, at genbrugspladsen benyttes i den forbindelse, da vi havde svært ved at se, hvordan vi skulle sortere i 6 forskellige fraktioner ved hver husstand.

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

Efter knap et års arbejde, mundede det ud i tre forslag, der som bekendt var til afstemning på den ekstraordinære generalforsamling d. 24. oktober. Lige pt. forsøger vi at få arrangeret et møde med miljøafdelingen og repræsentation fra Klima og Miljøudvalget. Det er ikke helt nemt. En væsentlig ting som vi kan bringe videre til politikerne, er et klart budskab om, hvilke ønsker og behov vi i Strandgårdsparken har ift. vores affaldsløsninger. Med 293 ud af 300 afgivne stemmer kan det vist ikke siges tydeligere.

**Renovering af skurgangene** fortsætter, vi har nu renoveret 22 skurgange, samt udbedret skader på yderligere et par stykker. Det har primært drejet sig om sætningsskader.

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

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

Sidstnævnte blev jo yderst aktuelt i foråret, da vi blev ramt af en bølge af **indbrud** i skurene.

Selvom politiet havde stor opmærksomhed på sagen, blev gerningsmanden ikke pågrebet, i hvert fald ikke for disse forseelser, men måske for noget andet – indbruddene stoppede i hvert fald.

Da sagen optog mange grundejere, og flere følte sig utrygge, afholdt vi sammen med politiet et orienteringsmøde. Godt 100 grundejere mødte op, og fik gode råd om kriminalitetsforebyggelse, samt information om nabohjælps-ordningen. Læs mere om Nabohjælp på [www.nabohjælp.dk](http://www.nabohjælp.dk) eller få materiale udleveret på kontoret.

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

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

**Skoven** og de større buskadser beskæres årligt af Grøn Entreprise. I år er der igen udført 5 års beskæring af de store træer. Vi håber, at det er til alles glæde, det koster ca. 100.000 kr.

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

Skal hele belysningen udskiftes kan vi gøre det, ved blot at skifte toppen af lamperne, og benytte de eksisterende standere. Grundejerforeningen har mulighed for at trække på sin kassekredit, men den nuværende bestyrelse finder, at vi sikrer grundejerne bedst ved at spare op inden vi laver større anlægsopgaver, og derfor afventer vi, at der er penge på kontoen.

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

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

Vi har nu været igennem Forsyningens mange kreative forklaringer og undskyldninger for, hvorfor de ikke skal overtage vores ledningsnet, trods lovning herom i 2010. Blandt disse forklaringer har været, alt fra at den pågældende medarbejder ikke havde kompetencen til at indgå en aftale, til diverse tolkninger af mails henover ændrede regler for likviditet i forsyningsselskaberne, til endelig bare at være et spørgsmål om, at man ikke mener, at man er forpligtiget til at overtage ledningsnettet. Vi er blevet foreholdt, at vi burde have referater fra samtlige samtaler og møder, vi holdt sammen med repræsentanter for Forsyningen. Vi har desværre aldrig modtaget nogen referater. Det kan vi kun være enige i, desværre kom referatet fra sidstnævnte møde heller ikke til grundejerforeningen, før vi udbad os det, knap 4 mdr. efter mødets afholdelse.

Vi føler ikke, at vi kan gøre meget mere i denne sag, hvor også vores advokat har været involveret og har tilskrevet Forsyningen. For os er det et udtryk for, at afstanden mellem borgerne og de politiske repræsentanter bliver større, hvilket ikke er til gavn for demokratiet.

Det har jo også en konsekvens, når vi ikke kan forlade os på de aftaler, vi indgår med kommunen og Forsyningen.

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

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

**Legepladsernes** årlige gennemgang har vist betydelige og omfattende behov for udskiftninger og reparationer. Da der nu er gået en årrække siden etableringen af de nye legepladser, har vi tidligere valgt, at afsætte penge til udbedring, vedligeholdelse, samt nyetablering på legepladserne i budgettet.

I år har vi bl.a. repareret flere af de store legetårne. Samtidig er vi blevet opmærksomme på, at flere gårde ikke lever op til deres forpligtigelser ift. vedligeholdelse af egne redskaber mm. Det være sig fx hjemmebyggede sandkasser, hegn/plankeværk osv. Sikkerheden skal være i orden, så kig lige jeres legeplads efter i sømmene, ellers skriver vi til jer.

I år har 4 gårde ansøgt om tilskud til projekter, alle 4 gårde er blevet imødekommet, men har ikke nødvendigvis ført tingene ud i livet. Gårdene har fået sandkasser, legehus, balanceredskaber, borde/bænkesæt og byggematerialer.

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

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

Efter **sidste års asfaltbelægningsarbejde** har der i år været opfølgning og udbedring af fejl og mangler, og vi har haft to gennemgange af samtlige parkeringspladser med henblik på, at afdække evt. ny problemstillinger. Med efterårets gennemgang, som var 1 års gennemgangen, påpegede vi nogle ting, som vi mente gav anledning til bekymring. Vi mener ikke, at den rådgivende ingeniør har taget dette alvorligt, hvorfor vi nu vil afholde et møde med det rådgivende ingeniørfirma.

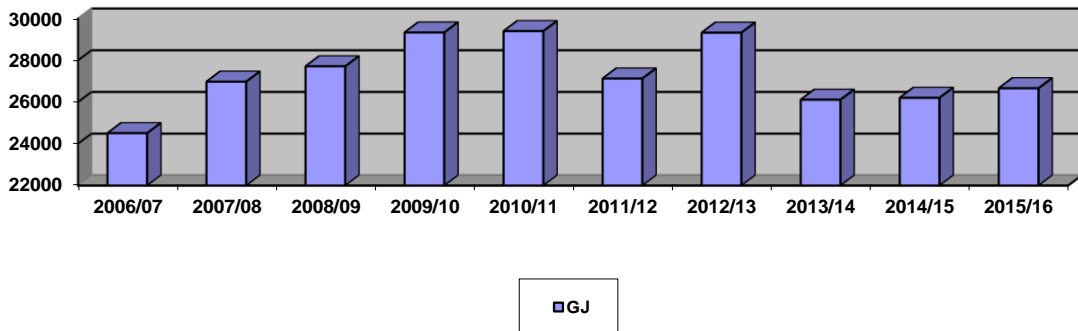
Som følge af sidste års opstribning af p-båse og ønske fra mange grundejere har vi udarbejdet et forslag om mulighed for brugsret til en bestemt parkeringsplads. Læs mere om dette under "Foreningen".

Grundejerforeningen er forpligtet til at levere **varme til grundejerne**. Varmeregnskabet er omdelt særskilt, og der henvises til dette.

Forbruget af varme er stort set uændret.



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



Ishøj Varmeværk har i år meddelt, at de har haft for høj indtjening i 2016, og disse penge udbetales gennem varmecentralerne til slutbrugerne. Vi modtager derfor i december måned 1.231.000 kr. i tilbagebetaling fra Ishøj Varmeværk. Disse penge vil blive afregnet i henhold til vedtægterne og afregnes derfor d. 5. januar 2017 med den pågældende ejer af hvert hus. Beløbet svarer til ca. 2.300 kr. pr. hus. Denne tilbagebetaling er ud over de allerede tilsendte varmeopgørelser. Skulle du ifølge varmeopgørelsen efterbetale, vil dette beløb blive fratrukket ovennævnte udbetaling.

**Brunata** har nu serviceret os i 7 år. Det har ikke været uden problemer, og vi har holdt flere møder med Brunata, for at indskærpe de kontraktlige forhold. Problemerne ligger ikke i målerens funktion, men i arbejdsgange og ventetid ved udskiftninger, flytninger osv. Vi har skærpet tonen ift. Brunata, og vi har nu en opsamling hver 2. måned, så vi forhåbentlig undgår for lange ventetider, samt den usikkerhed det måske medfører hos grundejerne, når de bliver skønsmæssigt beregnet for et forbrug.

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

Det var nu vi skulle til, at have glæde af investeringen i nye målere, da de nu er tjent hjem igen, men vi skal inden for de næste år formentlig etablere målere på det varme vand, hvilket vil betyde at vi binder os til yderligere 10-15 år med Brunata. Det er vi ikke sikre på er en god idé, da det nuværende samarbejde har kostet utrolig meget energi, og stadig ikke er tilfredsstillende.

Der er i år fremsat forslag til generalforsamlingen vedrørende etablering af målere på det varme vand. Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der skal undersøge alle aspekter i forhold til dette, før projektet sættes i gang. Herunder om vi kan søge dispensation fra denne lovgivning.

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

**Ikke-registrerede installationer** betragtes som tyveri af varme, og prøv at se det som, at det ikke kun er foreningen du stjæler fra, men faktisk din nabo, som betaler dit varmeforbrug. Bestyrelsen har i år set sig nødsaget til at politianmelde en grundejer for tyveri af varme. Det er yderst ubehageligt at skulle træffe en sådan beslutning, det er desværre den eneste mulighed vi har. Vi opfordrer kraftigt grundejerne til at tage henvendelse til kontoret ved den

mindste mistanke om uregelmæssigheder i en varmeinstallation, lige som grundejerne altid skal henvende sig ved ændringer eller udskiftninger i varmeinstallationer.

## ”Foreningen”

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

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

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

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

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

Udvalget er dog ikke længere helt utrætteligt, og det er sidste gang Rob Wiegmanns stiller op. Så hvis vi skal have Fastelavnsfest i 2018, så skal der **nye udvalgs medlemmer** til nu!

Vores årlige **Loppemarked**, d. 3. søndag i maj, måtte desværre aflyses pga. vejret. Vi mødtes alle på pladsen om morgenen, og traf beslutningen i fællesskab.

Da vi både skal have polititilladelse, sørge for annoncering osv. er det ikke muligt bare, at afholde loppemarkedet en anden weekend, så det bliver til næste år igen.

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

**Generalforsamlingen** er et andet og vigtigt samlingspunkt. Her træffes beslutninger, som påvirker os alle, på den ene eller den anden måde, der nedsættes udvalg og arbejdsgrupper, og så vælges der selvfølgelig også bestyrelse.

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

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

Den seneste generalforsamling vedr. affaldssortering viste endelig et massivt engagement, og med mere end halvdelen af grundejernes fremmøde og afgivne stemmer, kunne vi for første gang sige, at vi var sikre på at det var den løsning grundejerne ønskede!

Det var ikke et mindretal der afgjorde afstemningen, hvilket sagtens kunne være sket, hvis man kiggede tilbage på de sidste mange års forsamlinger. For bestyrelsen var det en stor glæde, og vi håber dette engagement vil ses de kommende år, og selvfølgelig til den kommende generalforsamling. Brug derfor din stemme, om du vil stille dig på talerstolen og sige din mening, blot møde op for at stemme, eller giver en nabo fuldmagt til at stemme for dig – så er det vigtigt.

På dette års ordinære **generalforsamling d. 28. november**, er fremsat 6 forslag. F.eks. **målere på det varme vand**. Emnet blev beskrevet i sidste års beretning, og bestyrelsen har ikke haft tid til at arbejde videre med det. Det kan synes nemt at pålægge bestyrelsen en arbejdsopgave, men vi er ikke ansatte, men frivillige og mange af os har et fuldtidsarbejde at passe. Vores ønske er derfor, at der nedsættes arbejdsgrupper af interesserede grundejere, som kan arbejde videre med både dette emne, og det andet forslag vedr. **udbuddet af TV - kanaler**. Da der iflg. Ishøj Nyt nr. 3 er tiltrådt aftale om videre drift af Ishøj Fællesantenne, finder vi ikke, at vi kan påvirke denne afgørelse.

Vi har ellers hele vinteren og foråret forsøgt at få information om, hvad kommunen ville gøre. Det har desværre været fuldstændigt lukket land, og blev også behandlet som et lukket punkt på Byrådsmødet i august, ikke ligefrem betryggende, særligt taget i betragtning, at kommunen endnu ikke har meldt ud, hvad resultatet er.

Når vi kender den nye aftale, kan man arbejde videre med, om der skulle være andre og bedre muligheder, det skorter bestemt ikke på tilbud fra diverse udbydere, som vi pt. bliver overdænget med 😊

Så er der smertensbarnet; **brugsret til en fast p-plads**. Når bestyrelsen fremsætter et sådant forslag, og arbejder på det et helt år, så er det jo ikke fordi én af os sad en lørdag aften og tænkte "hvad kan vi dog finde på at genere grundejerne med". Igennem mange år har brugen af p-pladser været et tilbagevendende emne, og det var senest oppe på generalforsamlingen i 2009. Her opfordrede bestyrelsen til at afvente asfalt reoveringen, før vi iværksatte tiltag i den retning.

I de mellemliggende år har emnet givet anledning til konflikter i flere gårde, og til mange henvendelser til bestyrelsen. Med forslaget ønsker vi, at give grundejere, som oplever et problem, **en mulighed** for at erhverve en brugsret. Dette burde ikke fratage andre noget, og fællesudgiften skal tages af henlæggelserne. Udgiften til tinglysning, etablering mv. påhviler de grundejere der ønsker en plads og afregnes med dem.

Flere grundejere mener, at det bør man da kunne snakke om i sin gård, men det er ikke altid muligt, ligesom vi har fået henvendelser fra grundejere, som siger vi har da intet problem i min gård, jeg holder hvor jeg har gjort de sidste 30 år osv. Tjah, men fra de selv samme gårde har vi henvendelser fra grundejere som oplever ikke at kunne finde en plads når de kommer hjem... Ingen tvivl om, at dette emne vil afføde mange spørgsmål og følelser ved generalforsamlingen.

**Tre-fags skralderum** blev aktuelt med vedtagelsen af forslag 1 på den ekstraordinære generalforsamling, så det havde vi klar, og det skal jo give mulighed for at opbevare plast og metal til genbrugspladsen.

**Legepladsudvalget** har haft sin årlige gennemgang af pladserne, der som tidligere nævnt, stadig trængte til oprydning/vedligeholdelse, selvom mange har gjort en stor indsats for at få pladserne til at se godt ud.

Udvalget har igennem årene beskæftiget sig med opfølgning på de "nye" legepladser, gårdpris, sikkerhedsgennemgang osv.

Disse opgaver er med årene forsvundet eller tilgået andre dele af foreningen, ligesom udvalget stille og roligt er blevet mindre og mindre. Bestyrelsen foreslår derfor ved dette års

generalforsamling af udvalget nedlægges. Skulle der atter opstå et behov for et legeplads udvalg, kan et nyt etableres.

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

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

Sidste år fik gård 19 prisen. Kom til generalforsamlingen og hør hvem der har gjort sig fortjent i år! Med prisen følger – ud over blomster og et fint skilt – også 8.000 kr., som kan bruges efter gårdens forgodtbefindende.

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

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

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

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

Tag nu hensyn til hinanden!

**Friheden** til at gøre som man vil er meget lille, selvom man ejer sit hus. Indvendigt kan man gøre mange ting uden indblanding, men vil man lave brændeovn eller ændre på radiatorer, gulvvarme osv, så skal man lige pludselig have tilladelser og følge særlige regler. Der er regler for farver, højder, størrelser osv. uanset om det er vinduer, skure, hegn eller andet. Træværk på gårdsiden må eksempelvis kun være sort, mens der er flere farvevalg på havesiden. Det er ikke kun noget grundejerforeningen bestemmer, men en følge af diverse lokalplaner, deklARATIONER, reglementer og lovgivninger.

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

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

De fleste henvendelser fra grundejerne vedrører ansøgning om og godkendelse af **standardprojekter**.

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

Når man har købt sit eget hus, tænker mange, at man nu har frihed til at gøre, hvad man vil. Det er desværre ikke tilfældet.

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

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

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

Udvalget tiltrådte anmodningen, der er desværre ikke sket noget i sagen siden.

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

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

Mange gårde har et **godt fællesskab**, og er sammen om mange ting, f. eks. vedligeholdelse af legepladsen, fælles byggeprojekter, gårdfester osv. Nogle gårde har derfor også en **fælles gårdkasse**, hvor grundejerne bidrager med et årligt beløb.

Man skal huske på, at dette er absolut **frivilligt**. Ingen kan tvinges til at være med, og grundejerforeningen har intet med sådanne gårdindsamlinger at gøre. Laver man en sådan gårdkasse, bør man hvert år omdele til et regnskab til dem, der er med, så de kan se, hvad pengene bruges til.

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

Det har vi jo i flere tilfælde erfaret i dette år. Det være sig skiltning af legepladser, ny affaldssortering, ny lovgivning om varmemålere, og en åbenbart yderst hemmelig aftale om Ishøj Fællesantenne.

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

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

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

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

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

I løbet af året udgives adskillige Nyhedsbreve, med seneste nyt fra bestyrelsen, ligesom hjemmesiden opdateres med relevante informationer. I den forbindelse skal nævnes, at grundejerforeningen ikke indgår aftaler med firmaer om dørsalg mm, og hvis vi gjorde, ville vi informere om det. Så når der står en mand og f.eks. vil sælge dørsponer, ja så har det INTET med grundejerforeningen at gøre.

Der er nu kommet en **Facebook** gruppe til, på initiativ fra et par engagerede grundejere. Det er et godt supplement til hjemmesiden, og en fin måde at kunne debattere på, for dem der ønsker det. Vær dog opmærksom på, at det ikke nødvendigvis er saglige svar man får, når man spørger i et sådant forum.

Bestyrelsen besvarer ikke henvendelser via Facebook, det skal ske via kontoret.

Bestyrelsen sætter **dialogen med grundejerne** højt, og behandler henvendelser hurtigst muligt. Det vil sige, at vi satser på at besvare henvendelser inden for 14 dage, medmindre de skal på bestyrelsesmøde eller vendes andetsteds.

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

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

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

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

Vi har nu nye borde og stole, professionelle pølsekar og brødrister og meget mere, samt helt nyt, elegant service til 100 personer.

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

## **Implementering af ny affaldsordning**

### **Tilpasning af lokalplan**

### **Renovering af terrænbelysning**

Følg bestyrelsens arbejde på hjemmesiden.

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

Tak fordi du fulgte med så langt... Vi ses mandag d. 28. november!

Mvh.

Pernille Møller

Formand