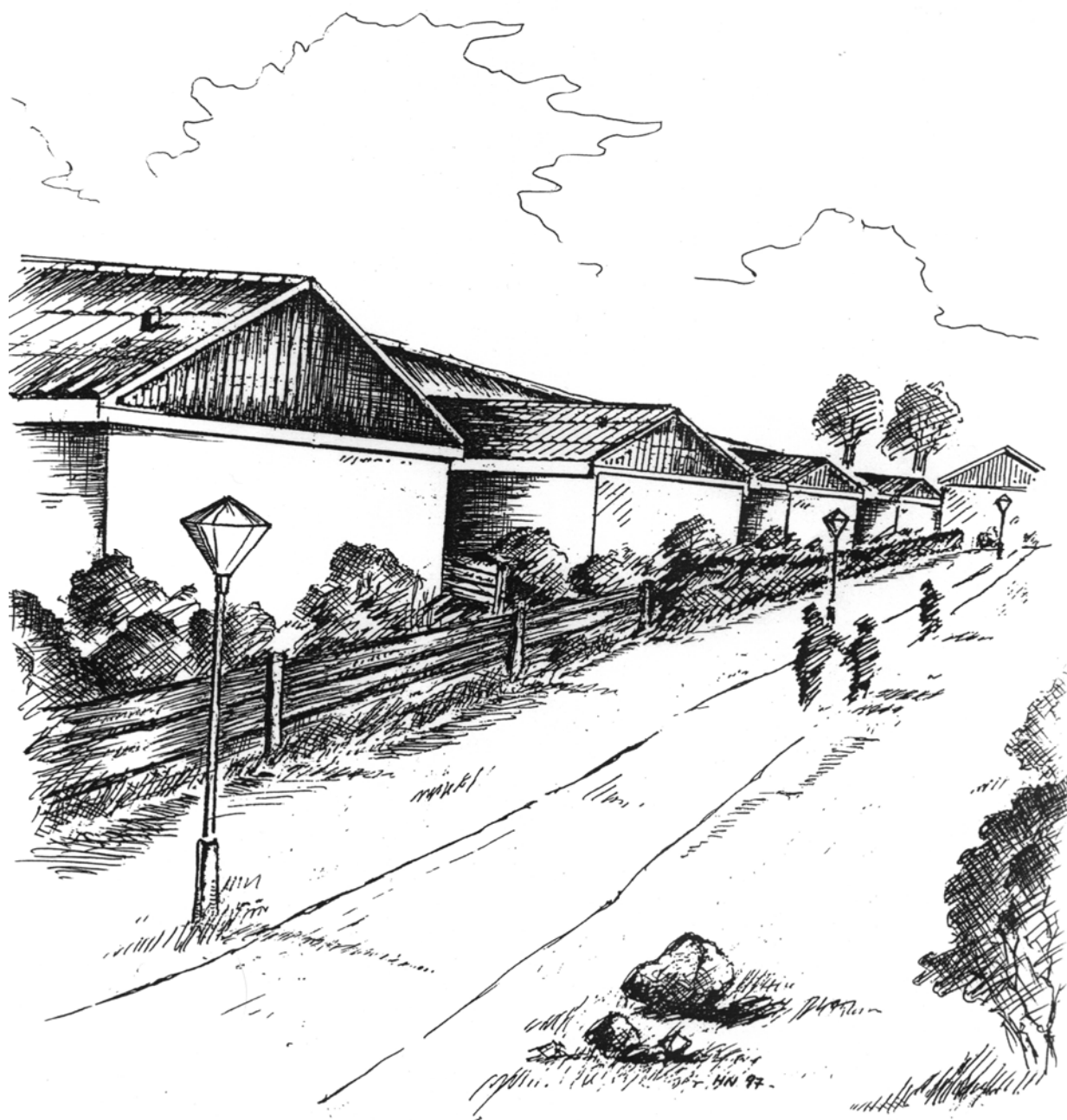


Grundejerforeningen
Strandgårdsparken

- et godt sted at bo i Ishøj.....

**Formandens
beretning
2017**

Formandens beretning 2017



Velkommen til formandens beretning 2017

Tirsdag d. 28. november kl. 18.30 afholdes dette års generalforsamling i Festsalen på Vibeholmskolen (det er dér I har været ovre og afgive stemmer til Kommunal og regionsvalget).

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

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

Fuldmagten skal downloades fra foreningens hjemmeside, eller afhentes på kontoret. Der kan ikke benyttes hjemmelavede fuldmagter.

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 drift, samt vedligeholdelse af foreningens bygninger og arealer, herunder hvad vi dog bruger alle de mange penge på.

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

Rigtig god læselyst!

Pernille Møller
Formand

Bestyrelsen

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

Foreningens interesser varetages, i det daglige, af bestyrelsen.

Der skal vælges ny kasserer i år:

Poul Erik Hansen, Granlunden 117 er udtrådt af bestyrelsen pr. 1. 7. 17.

Gitte Elgaard har været konstitueret kasserer siden.

Birthe Vangsgaard, Elmelunden 43 opstiller som kasserer.

To bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Gitte Elgaard, Egelunden 89,

Ditte Deleurand, Bøgelunden 2,

Hverken Gitte eller Ditte genopstiller.

Mogens Elbek, Egelunden 70(tidligere suppleant, indtrådt i bestyrelsen pr. 1. 7. 17) opstiller.

Marianne Jensen, Granlunden 30 opstiller.

Bestyrelsesmedlem Carsten Pålsson er udtrådt af bestyrelsen pr. 1. 9. 17 af private årsager, og der skal derfor også vælges et bestyrelsesmedlem for en ét-årig periode.

Der har endnu ikke meldt sig nogle interesserede til sidst nævnte post, men vil du høre mere så kontakt kontoret.

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, og en del af bestyrelsesarbejdet er også at løse opgaver, som ikke nødvendigvis har ens interesse, men som skal løses.

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

Ydermere arbejder vi fortsat med opfølgning på det udførte asfaltarbejde på p-pladserne, hvor vi er meget tilfredse med asfaltfirmaets arbejde, men bestemt ikke med den rådgivende ingeniør. Dette er nu et juridisk anliggende, og det kan have lange udsigter, at få en afklaring på hvem der har ansvaret.

Det er også bestyrelsens opgave, at besvare henvendelser fra grundejerne, som ligger ud over kontormedarbejderens kompetencer.

Det er noget som har fyldt rigtig meget i år. Nogle få grundejere mener, at de alene vide, og at bestyrelsen er inkompetente idioter, som ikke arbejder for foreningens bedste og ikke aner hvad de laver. Disse grundejere kræver alenlange redegørelser og dokumentation for alt hvad bestyrelsen melder ud, og deres henvendelser er ofte i en yderst ubehagelig tone.

Bestyrelsen arbejder meget sagligt, og undersøger tingene grundigt inden vi melder noget ud. Det er også derfor, der ofte går et godt stykke tid fra en sag kommer op, til bestyrelsen har en udmelding, hvad enten det drejer som Fællesantennen, målere på det varme vand, parkering eller andre ting.

Det er helt og aldeles uacceptabelt, at man som frivilligt bestyrelsesmedlem skal udsættes for denne form for forfølgelse og mistænkeliggørelse, når man gør sit bedste for – og bruger meget tid på - at udføre hvervet.

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

Bestyrelsen kunne vælge, at ansætte en administrator. Det ville ganske vist aflaste bestyrelsen med hensyn til mængden af arbejdsopgaver, men også blive en dyr løsning for grundejerne, samtidig med, at den nærhed, der er ved at have eget kontor i bebyggelsen osv. ville forsvinde.

Implementeringen af ny IT er fuldført efter vi ansatte en ny kontormedarbejder, og opgaverne på kontoret begynder at køre mere flydende, til stor glæde for bestyrelsen. Det betyder, at bestyrelsen aflastes ift. "sekretær-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 rundt i hele bebyggelsen i dagligdagen. Vi finder som oftest nye ting, der bør gøres noget ved, og fører tilsyn med de planlagte og udførte anlægsprojekter.

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

Vi hjælper til, eller varetager, foreningens arrangementer, så som Loppemarked, Fastelavnsfest, Generalforsamlinger osv., og så deltager vi i forskellige møder i kommunen og med andre eksterne samarbejdspartnere, når det er relevant for vores bebyggelse.

Alt i alt er der rigeligt, at se til, og heldigvis er rigtig meget af det utroligt spændende, at være en del af.

"Driften"

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

Drifts- og administrationsbudgettet er på ca. 3.350.000 kr. Hertil kommer terrænbelysningen med 190.000,- og genbrugspladsen med 247.000 kr. Kontingentet foreslås forhøjet med 5 kr. pr. md. pr. hus, for at følge prisudviklingen, som vi meldte det ud sidste år.

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

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

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

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 den netop overståede renovering af varmecentralen har i høj grad bidraget hertil.

Der er bl.a. opsat ny sensorstyret belysning, nye vinduer, og klimaanlæg med ekstra udsugning i gulvhøjde til at tage udstødningsluften fra køretøjerne, samt regulere rumtemperaturen efter årstiderne. Den samlede pris for renoveringen er ca. 600.000 kr., som er fordelt over 2 regnskabsår på både drifts og varmebudgettet.

I den kommende vinter forventer vi kontorerne renoveret, så vi undgår kuldebroer mm.

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

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

Som tidligere nævnt er implementeringen af nyt IT på plads, og det er vi rigtig glade for. Det gør mange arbejdsgange lettere.

Vi var desværre nødt til først, at ansætte en ny medarbejder på kontoret, Kirsten Fraenkel. Kirsten har arbejdet med ejendomsadministration i mange år, og har indgående kendskab til varmeregnskaber mm. Kirsten er glad for, at være hos os, og føler sig godt modtaget af alle, og vi er også rigtig glade for Kirsten og hendes indsats.

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.

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

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

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

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

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 besluttet at sande fortove, varsles alle grundejere via Nyhedsbrevet.

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

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

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

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

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

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

En grundejer rejste erstatningskrav mod grundejerforeningen efter at være faldet i et isglat indgangsparti. Afgørelsen faldt ud til grundejerforeningens fordel, i det foreningen ikke havde udvist forsømmelse, og til fulde havde levet op til sine forpligtelser ift. glatførebekæmpelse. Det var vi naturligvis glade for på foreningens vegne, hvilket dog ikke er ensbetydende med, at vi ikke føler med grundejeren, men det er ikke altid andres ansvar at man kommer til skade.

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 papir/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 Vestforbrænding, ikke driftslederen eller kontoret, da det er Vestforbrænding, der har ansvaret for containerne.

M. Larsen varetager vores dagrenovation og tømning af genbrugspladsen på vegne af Vestforbrænding, 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.

Mange grundejere er i gang med, at opføre nye affaldsrum, og det er en rigtig god idé, at tænke på renovationsarbejdernes arbejdsmiljø, og ikke kun på hvad man synes er pænt.

Færdigkøbs-løsningen fra Friberg har fået kritik for sine store hængsler og klik-beslagene, men begge dele er med til at øge holdbarheden, samt renovationsarbejdernes arbejdsmiljø. Det gør nemlig at lågerne ikke kommer til at hænge, og klik-beslagene kan betjenes med én hånd og fryser sjældent fast, i modsætning til skydebeslag.

Sækkestativerne er placeret forrest i rummet, og i en højde der ikke belaster arme og skuldre når man står for tømningen, ligesom låget kan stå frit op uden at klappe ned over fingrene.

På sigt vil kravene til arbejdsmiljøet for renovationsarbejderne blive øget, og det er kun en fordel, at være på forkant med dette.

Genbrugspladsen bliver nu drevet for foreningens egen regning, efter at vi, pr. 1. juli 2016 blev frataget vores tilskud fra Ishøj Kommune.

Vi kan sagtens blive enige om, at det er dybt urimeligt at vi skal betale mere for, at komme af med vores affald end andre grundejere i kommunen, men det står desværre ikke til at ændre. Bestyrelsen har ihærdigt forsøgt, at påvirke de ansvarlige politikere, dette uden held.

Til gengæld er jeg meget stolt af, at grundejerne finder det værd, at bevare vores genbrugsplads, selvom det koster ekstra.

Det er, både ift. miljøet og bebyggelsens udseende, af stor betydning. Ærgerligt at vores Byråd ikke ser ligesådan på det.

Renovering af skurgangene fortsætter, primært med at udbedre sætningsskader og mindre tæring. Vi har nu total-renoveret 22 skurgange, og det arbejde, der resterer, er mindre skader på de sidste skurgange.

Nedløbsrør på skurgangene gennemgås hvert andet 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.

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 ende gavl, 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 på fællesarealerne. Vi håber, at det er til alles glæde, det koster ca. 200.000 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 tjekker om alle lamper virker.

Koldtvands-ledningerne eller brugsvandsledningerne, ca. 5 km, tilhører grundejerforeningen. Det er forbudt at benytte stophanen uden for sit hus, hvis man skal have lukket for vandtilførslen til sit hus. De er i så dårlig stand, at de bliver ødelagt ved brug.

Er der behov for at lukke for det kolde vand til huset, skal man, indtil videre meddeles, kontakte kontoret.

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

Legepladsernes årlige gennemgang har vist mindre behov for udskiftninger og reparationer end sidste år.

Til gengæld er andelen af misligholdelse af gårdenes egne redskaber, steget betragteligt.

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.

Det er ikke grundejerforeningens forpligtigelse, at vedligeholde disse ting, men gårdens egen. Grundejerforeningen er dog forpligtiget til, at sørge for at sikkerheden på legepladserne er i orden.

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

I år har 4 gårde ansøgt om tilskud til projekter, og 3 gårde er blevet imødekommet. Gårdene har fået sandkasser, gyngestativ, borde/bænkesæt og byggematerialer.

Ansøgningsskema til midler til udvikling af legepladser (Legepladspuljen) fås ved henvendelse til kontoret, og skal afleveres inden d. 1. april, herefter træffer bestyrelsen afgørelse om hvem der imødekommes. Dette ud fra legepladsens helhed, og projektets sikkerhedsmæssige og vedligeholdelsesmæssige værdi. Der lægges 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 forrige års asfaltbelægningsarbejde har der i år været en ny omgang opfølgning og udbedring af fejl og mangler, og vi har haft flere gennemgange af samtlige parkeringspladser med henblik på, at afdække evt. nye problemstillinger.

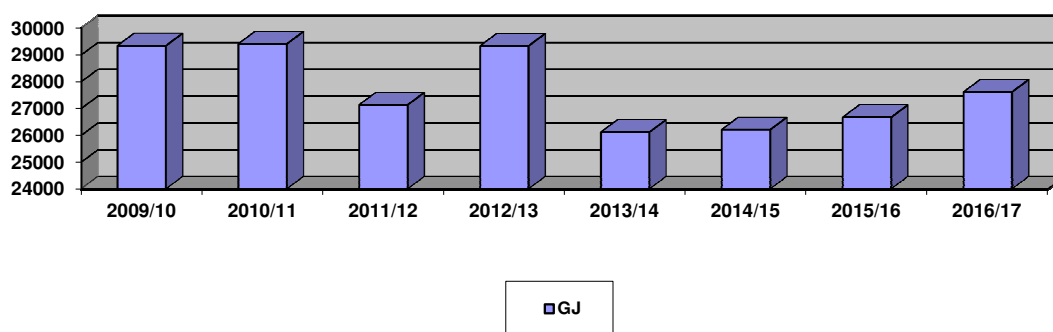
Som beskrevet sidste år og under "Bestyrelsen" er vi nu endt ud i juridisk tovtrækkeri om den rådgivende ingeniørs ansvar.

Vi har fået udført nogle revneforseglinger mm, og det løber op 250.000,-kr. Penge vi ikke mener vi skal betale, da det skyldes mangelfuld eller fejlagtig rådgivning.

Grundejerforeningen er forpligtet til at levere varme til grundejerne.

Varmeregnskabet er omdelt særskilt, og der henvises til dette.

Forbruget af varme er, i det afsluttede regnskabsår, lidt højere end sidste års forbrug.



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

Det er nu 8 år siden vi valgte Brunata til, at stå for vores varmeaflysninger og varmeregnskab.

Efter vi, sidste år, skærpede tonen kraftigt overfor Brunata, har samarbejdet det forløbne år gået langt bedre. Ventetiden på udskiftninger og nyetablering af målere er bragt væsentligt ned, om end den stadig godt kan blive kortere.

Ikke-registrerede installationer betragtes som tyveri af varme, og prøv at se det som, at det ikke bare er foreningen du stjæler fra, men faktisk din nabo, som betaler dit varmeforbrug. Vi opfordrer kraftigt grundejerne til at tage henvendelse til kontoret ved den mindste mistanke om uregelmæssigheder i en varmeinstallation, lige som grundejerne altid skal henvende sig ved ændringer eller udskiftninger i varmeinstallationer.

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 altid henvende dig til grundejerforeningen for at høre nærmere, når du laver indgreb/ændringer i varmeinstallationerne. Dette gælder også radiatorer, og grundejerne kan ikke selv bestille udskiftning af målere, dette skal ske gennem foreningens kontor.

Der er – igen - i år fremsat forslag til generalforsamlingen vedrørende etablering af målere på det varme vand.

Ved generalforsamlingen 2016 blev fremlagt udførligt materiale vedr. bekendtgørelsen om målere på varmt vand, og forslaget blev nedstemt.

Bestyrelsen har tidligere undersøgt de forskellige løsningsmodeller, og må anføre, at den foreslåede løsning med målere på brugsvandet ikke giver et retvisende billede af det egentlige energiforbrug til opvarmning af vandet.

Løsningen vil der ud over belaste varmenettet, da den vil medføre en betragtelig stigning i returtemperaturen, og det koster penge.

Det er derfor på ingen måde en løsning, bestyrelsen kan anbefale.

”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.

Fastelavnsfesten blev afholdt, som tidligere, på Strandgårdsskolen. Flere hundrede børn og voksne hyggede sig med tøndeslagning, underholdning, hoppeborge og selvfølgelig de uundværlige slikposer, sammensat af et utrætteligt Fastelavnsudvalg.

Robert Kauffmann, nyvalgt medlem i 2016 greb faklen og har nu afløst Rob Wiegmanns, som skal have stor tak for sin indsats i de seneste år.

Nu er Fastelavnsfesten 2018 alligevel i fare; vi kan formentlig ikke benytte Multisalen på Strandgårdsskolen, da den benyttes i.f.m. renovering af gymnastiksalen, og Vibeholmskolen er ikke egnet.

Bestyrelsen vil, sammen med Fastelavnsudvalget gøre alt for at vores ældste og hyggeligste tradition også i 2018 vil blive gennemført under egnede forhold, til alles fornøjelse og glæde.

Loppemarkedet d. 3. søndag i maj, overlevede i år vejret, som viste sig fra sin bedre side.

Igen havde vi rigtig mange studeholdere, og de fleste af dem fik et godt salg.

Gæsterne kom i en lind strøm, og hyggede sig med grillpølser, hinandens selskab og selvfølgelig køb af noget man ganske enkelt ikke kan undvære ☺

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

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

der er ikke nogen undskyldning for ikke at bruge den, hvis man ønsker indflydelse på sit nærmiljø.

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

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

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

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

På dette års ordinære generalforsamling tirsdag d. 28. november, er fremsat 8 forslag.

F.eks. målere på det varme vand. Bestyrelsen foreslog, sidste år, at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe, hvis medlemmerne ønskede at der blev arbejdet videre med det. Der var på baggrund af det forelagte materiale fra bestyrelsen og grundejer John Christensen- ikke opbakning til nedsættelse af en arbejdsgruppe.

Som nævnt under afsnittet om varme, er mulighederne undersøgt nøje, endda i flere omgange. Det synes ikke rimeligt, at der skal udarbejdes en uafhængig ingeniørrapport til op mod 100.000,-kr. som blot vil belaste varmeregnskabet yderligere, med den viden vi allerede har.

Affaldsordningen skal endnu engang til afstemning, da en grundejer ønsker, at det fremgår helt klart hvad der er vedtaget, og hvad der ikke er. Det er udemærket, for det tilfælde, at andre skulle være i tvivl.

Så ønskes der, at bestyrelsen pålægges, at få udfærdiget tegninger af affaldsrum, disse inkl. beskrivelse af materialer mm.

Bestyrelsen har ikke fundet dette nødvendigt, da der findes tegninger af det oprindelige projekt, som man kan tage udgangspunkt i, og da maksimalmål mm. for affaldsrummene er meldt ud via Nyhedsbreve.

Ishøj Kommune har, for adskillige år siden, defineret, at vores standardprojekter er for specifikke, bl.a. ift. materialevalg, da der kontinuerligt er en udvikling på markedet, som gør nyere materialer mere velegnede.

For Ishøj Kommune-som i sidste ende- håndhæver Lokalplan 1.17, er det væsentlige bygningslinjerne og bebyggelsens harmoniske udtryk.

Der skal, næste år, udarbejdes en ny Lokalplan for Strandgårdsparken. I denne skal alle tidligere vedtagne standardprojekter indarbejdes, i en moderniseret udgave, så de fremadrettet kan håndhæves i henhold til Planloven.

Set i lyset af ovenstående finder bestyrelsen, at det er unødigt brug af foreningens penge, at få udarbejdet detaljerede projekttegninger/beskrivelser, da sådanne tegninger er temmelig dyre, og vil skulle ændres i løbet af det næste år.

Ishøj Fællesantenne har fyldt, og fylder stadig meget hos grundejerne. En gruppe grundejere ønsker nedsat en arbejdsgruppe, der skal kigge på alternative muligheder.

Det ønsker bestyrelsen velkomment.

Der er desværre stadig stor usikkerhed omkring, hvad der kommer til, at ske ift. de foreninger, der har meldt sig ud.

Som vi beskrevet i flere omgange, så ejer vi vores net, men vi er også bundet af nogle servitutter, og hvor stor er interessen egentlig for, at melde sig ud og skifte til en anden udbyder?

Det – og mange andre ting – kan en arbejdsgruppe kigge på, og præsentere senere hen på en generalforsamling.

Forslag om at pålægge bestyrelsen skiftligt, at dokumentere hvad der får os til, at syne varmeinstallationer i huse der sættes til salg, har vi besvaret, til grundejeren, indtil flere gange, så vi er ikke helt på det rene med, hvorfor forslaget fastholdes, men vi bliver forhåbentlig klogere på generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

Sidste år fik gård 14 prisen. Kom til generalforsamlingen og hør hvem der har gjort sig fortjent i år! Med prisen følger – ud over blomster og et fint skilt – også 8.000 kr., som kan bruges efter gårdens forgodtbefindende.

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

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

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

Vi hører dog oftere og oftere om problemer mellem grundejere, hvor man ganske enkelt ikke respekterer hinanden. Hvorfor køber man hus i en bebyggelse som vores, hvis man ikke vil tage hensyn til naboer, forpligtige sig til vedligeholdelse og overholde gældende regler?

De seneste år har især parkeringspladser fået sindene i kog, og det er trist at naboskabet ryger, fordi man ikke kan deles ligeligt om pladserne.

Tag nu hensyn til hinanden!

Friheden til at gøre som man vil er meget lille, selvom man ejer sit hus.

Indvendigt kan man gøre mange ting uden indblanding, men vil man lave brændeovn eller ændre på radiatorer, gulvvarme osv., så skal man lige pludselig have tilladelser og følge særlige regler.

Der er regler for farver, højder, størrelser osv. uanset om det er vinduer, skure, hegn eller andet. Træværk på gårdsiden må eksempelvis kun være sort, mens der er flere farvevalg på havesiden.

Det er ikke kun noget grundejerforeningen bestemmer, men en følge af lokalplan, deklARATION, reglementer og lovgivninger.

Udendørs skal man tage hensyn til de samme regulativer, men også til sine naboer.

For at ændre på noget i skel eller lige indenfor skel, f.eks. hækken, skal naboerne være enige. Er de ikke det, kan foreningen rådgive, men ellers kan det ende i en sag i Hegnssynet, eller en skels-forretning. Begge dele koster penge, og ofte også det gode naboskab.

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

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

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

I det kommende år, forventer vi en ny og enklere udgave af Lokalplanen, som vil gøre det nemmere for alle, at se hvad man må og ikke må.

Det er noget vi ser meget frem til, også selvom det bliver et stort arbejde.

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(så som affaldsrum ☺), gårdfester osv.

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

Man skal huske på, at dette er absolut frivilligt.

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

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

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

I år kom Ishøj Fællesantenne, den nye dagrenovationsordning, Byrådets beslutning om, at fjerne tilskuddet til genbrugspladsen, og AAB's indførelse af privat parkeringsselskab i Vejleåparken til at påvirke vores dagligdag, selvom vi har været uden indflydelse. Nyt på trapperne er udvidelse af parkeringsarealerne i Vejleåparken, dette ud mod Ishøj Søvej og Ishøj Boulevard. Ja, det bliver interessant ☺, og vi skal nok fortælle mere, når vi ved mere.

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

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

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

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

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

I år havde bestyrelsen indstillet alle grundejere i bebyggelsen til Klima og Miljø-prisen, for igennem mere end 20 år at have været forud med sortering af affald.

Vi fik desværre ikke prisen, men det gjorde én af vores grundejere – tillykke med det!

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

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

Det har dog haltet gevaldigt med opdateringerne i år, og det er vi kede af. Vi håber at kunne rette op på det i 2018.

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.

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

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

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

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

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

I år har unge menneskers ophold på legepladserne været et sådant tilfælde, og grundejerforeningen har etableret et samarbejde med Gadeplan og politiet i håb om, at komme problemet til livs.

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;

Endelig implementering af ny affaldsordning

Udarbejdelse af ny lokalplan

Renovering af terrænbelysning

Følg bestyrelsens arbejde på hjemmesiden og i Nyhedsbrevene.

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

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

Mvh.

Pernille Møller

Formand