



Ejerlavet Trylleskov Strand

www.trylleskovstrand.dk

mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk

Formand: Flemming Lindholm

Tryllesløjfen 14, 2680 Solrød Strand

Tlf. +45 23 66 83 55

Solrød Strand den 17. januar 2017

Beretning ved repræsentantskabsmødet d. 27. marts 2017

Indledning.

2016 er det første hele år for ejerlavet, og det har været et travlt år.

Trylleskov Strand har været i en rivende udvikling i det forløbne år, og det er med stor glæde, at vi kan sige velkommen til repræsentanterne for de nye boligøer.

Rigtigt mange har fundet ud af, at det bliver særdeles attraktivt at bo i det spændende nye område Trylleskov Strand, og det har betydet, at der nu kun er én boligø tilbage, som ikke er solgt endnu. Det har medført en utrolig stor byggeaktivitet. Boligø nr. 11 og 14 er færdigbygget, og lige nu er der fuld gang i byggeriet af boliger på øerne 2-4-5-8-13-22, Kirkens Hus og supermarkedet.

Medlemmer.

Ejerlavet har nu 20 medlemmer og 536 betalende boligenheder, som det fremgår af medlemslisten på hjemmesiden.

Når alt er bygget, vil Trylleskov Strand bestå af 782 boligenheder med et beboerantal på ca. 1.800, daginstitution, supermarked, Kirkens Hus og med tiden måske egen station, en hel lille spændende ny bydel, som ejerlavet aktivt deltager i udviklingen af.

Overtagelse.

Ejerlavets vigtigste opgave er drift og vedligeholdelse af de grønne områder.

I 2015 overtog vi område 1A, det havde vi en del arbejde med, og derfor forberedte vi os bedre til overtagelsen af område 1B d. 1. sep. 2016.

Vi nedsatte en "grøn gruppe" med Lars som tovholder, som gennemgik området grundigt før overtagelsen, således at vi havde det fulde overblik af hvad der skulle udføres, før vi kunne overtage området.

Overtagelsen gik herefter som planlagt, og det eneste tilbageværende udestående er, hvad der skal ske med vandhullet ved legepladsen, som pt. er indhegnet, da det er temmelig dybt.

Det er et såkaldt §3 vandhul, og det må som sådan ikke bare sløjfes. Desværre rummer naturbeskyttelsesloven heller ikke mulighed for at vandhullet kan fyldes delvist op, så det ikke er så dybt. Der er endnu ikke taget stilling til, hvad der så skal gøres, og derfor vil vandhullet indtil videre forblive indhegnet.

Vedligeholdelse.

Vi har nu haft vedligeholdelsen af område 1A en hel sæson og område 1B kun til efterårsslåning.

Til udførelse af arbejdet har vi entreret med O. K. Nygård, som udfører alt arbejdet for os. Lars og jeg har aftalt en treårig kontrakt løbende i 2016, 2017 og 2018, hvor priserne er aftalt til kun at blive indeksreguleret hvert år. Længden af kontrakten er besluttet ud fra, at vi ikke overtager nye områder før 2019, og vi vil da forhandle en ny aftale i slutningen af 2018.

Vi har været særdeles tilfreds med det arbejde, der er blevet udført, vi har hele tiden været i løbende kontakt med OKN, for at vi var helt enige om, hvad der skulle udføres og hvornår. På den måde har begge parter haft stor udbytte af samarbejdet.

Ud over det aftalte har OKN udført 2 opgaver efter regning med opsætning af 7 redningskranse ved søerne og flytning af 13 træer fra supermarkedsgrunden til området mellem banen og Trylleskovparken og 3 steder, hvor vi har fået fjernet træer, som stod for tæt på skel.

Da det er ejerlavet, der har ansvaret for vedligeholdelsen og at plejeplan og kvalitetsplan bliver fulgt, vil vi gerne henstille til, at de enkelte foreninger eller enkeltpersoner ikke selv begynder at vedligeholde eller benytte fællesarealerne efter eget ønske, men i stedet retter henvendelse via den respektive forening til ejerlavet, hvor vi så vil vurdere, om ønskerne til anden standard eller brug kan imødekommes.

Et tilbud om fælles vintervedligeholdelse af de private fællesveje og pladser for de forskellige foreninger, har været præsenteret for bestyrelsen. Formålet var at opnå en bedre pris ved stordrift, men det blev umiddelbart afvist, da der ikke var tilslutning fra alle foreninger til det. Forslaget kan dog tages op igen, hvis der på et senere tidspunkt er ønske herom.

Entreprenørarbejde.

Det sker, at der kommer forskellige entreprenører for at udføre div. opgaver i området, og det har vist sig, at det kan være særdeles svært, at få dem til at efterlade arbejdsstedet i den stand det var, før de påbegyndte arbejdet.

For ikke selv at stå tilbage med udgifter til oprydning, plantning og såning, har det været nødvendigt, at rette henvendelse til flere entreprenører.

Bane Danmark har foretaget grøfterensning og lagt alt det opgravede affald ind på vores arealer, ligesom de også har opsat nyt hegn langs grøften ved viadukten, hvor de også undlod at fjerne opgravet materiale mm. Solrød Fjernvarme har fået nedlagt et nyt stykke rørledning langs Trylleskovparken, her har det været en kamp, at få reetableret udgravningen ordentligt, få plantet nye træer og sået græs på det opgravede stykke.

Bestyrelsens arbejde.

Der har i perioden været afholdt 4 bestyrelsesmøder, og vi har efterhånden indarbejdet en god og effektiv dagsorden og arbejdsform, især har det været meget nyttigt med oprettelsen af "den grønne gruppe", bestående af Lars, Michael, Sabina og Flemming, som i sagens natur har det fulde overblik over de grønne områder.

Vi har haft et fortrinligt samarbejde med kommunen via Charlotte, som er kommunens repræsentant i bestyrelsen. Hun forlader desværre projektet Trylleskov Strand og bestyrelsen nu om et par dage, da hun har valgt at gå på pension.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til, på bestyrelsens vegne, at sige en stor tak for et langt og godt samarbejde og ønsker dig et godt otium. Vi lover dig, at vi vil passe godt på dit projekt.

Bestyrelsen bliver taget med på råd, når kommunen planlægger nye tiltag i området, vi har netop valgt belysning til alle grusstier, som er ved at blive etableret, og vi er også med i projektet med anlæg af den nye bro over søen ved Domea.

Der har vist sig et behov for legemuligheder for de større børn, og bestyrelsen har derfor foreslået kommunen, at der anlægges en boldbane, så børnene ikke behøver at planke hegnet til børnehaven i weekenden for at spille lidt bold.

Dette ønske er imødekommet, og der er blevet afsat 300.000 kr. i projektet til anlæg af en boldbane. Vi mangler nu at se på, hvor den mest hensigtsmæssigt kan placeres.

For at fremme sikkerheden ved vores søer, besluttede bestyrelsen at rette henvendelse til Trygfonden. Bent har ansøgt om tildeling af 7 stk. redningskranse, som vi efterfølgende har fået tilsendt med lovning om flere, når de sidste søer er etableret.

Der er nu blevet opsat 1 stander ved søen ved Trylleskov Allé, børnehavesøen, søen ved Fåreager, 2 stk. ved Domea-søen og 2 stk. ved den store sø ved Markstien, selv om den ikke er vores endnu.

Bestyrelsen fik sidste år tilslutning til oprettelse af en hensættelses konto til brug ved ekstraordinære- og større anlægsopgaver.

Der er nu et indestående på ca. 28.000 kr., og med forslag om indbetaling af 50 kr. pr. boligenhed i 2017 og 2018 samt en ekstraordinær overførsel på 20.000 kr. fra den nuværende kassebeholdning, vil det fastsætte loft på 100.000 kr. være nået i 2018.

Vi har i år haft et godt og realistisk budget, som vi har formået at holde, og tilgangen af nye medlemmer har bevirket, at vi har en pæn kassebeholdning, som vi foreslår at nedbringe med den nævnte overførsel til hensættelses kontoen.

Sabina har, som vanligt, udført et godt kasser arbejde og leveret et perfekt regnskab.

Sidste år fik vi påbegyndt etableringen af vores hjemmeside "trylleskovstrand.dk". Den er nu godt oppe at køre og er velbesøgt.

Her findes alle oplysninger vedr. området, stort galleri med luffotos, bestyrelsens arbejde, alle relevante dokumenter m.m.

Jeg står for redigeringen og modtager gerne forslag om indhold og forbedringer.

Sidste år nævnte jeg i beretningen, at vi i det kommende år ville se på vedtægterne, om der er noget, der bør ændres.

Den opgave har der desværre ikke været tid til, men i øvrigt bør vi nok vente lidt med at diskutere ændringer, indtil vi har fået flere foreninger repræsenteret i bestyrelsen, end de 4 der er for nærværende.

I øvrigt vil det sandsynligvis være svært at samle et kvalificeret flertal for vedtægtsændringer, med de mange nye medlemmer, som måske ikke kommer til dette møde, eller ikke er repræsenteret ved beboere, men af grundejere.

Jeg mener derfor, at det vil være rigtigst at vente med evt. vedtægtsændringer, til der er en mere bred repræsentation i bestyrelsen, og der er flere beboerforeninger til stede ved repræsentantskabsmødet.

Henvendelser til Ejerlavet.

Der har i perioden været forskellige henvendelser med sager til bestyrelsen fra enkeltpersoner og en forening.

En henvendelse har været vedr. en parkeret lastbil ved legepladsen på Fåreager, som har været til stor fare og gene for børn og anden trafik på vejen, den er, ved kommunens hjælp, blevet henvist til parkering på de anviste kommunale parkeringspladser, og den henvisning er blevet fulgt.

Et forslag om plantning af skærmende træer ved indkørslen til Fåreager 2-38 overfor boligø nr. 11, har bestyrelsen henvist til, at det først behandles i den stedlige grundejerforening.

Grundejerforeningen Fåreager 2-38 har, ifm. udsendelsen af lokalplanen for supermarkedet, rettet henvendelse vedr. trafikforholdene på Trylleskov Allé, som man mener vil blive kraftigt forværret ved åbningen af det nye supermarked.

Kommunen tilbød bestyrelsen at afholde et høringsmøde på rådhuset. Dette blev hurtigt gennemført med stort fremmøde. Sagen blev belyst og diskuteret indgående. Notat fra mødet kan ses på ejerlavets hjemmeside under lokalplaner.

Konklusionen blev, at kommunen ikke for nærværende vil foretage nogen trafikregulerende ændringer, men man vil plante nogle buske til afskærmning for generende lysindfald fra biler i rækkehusene overfor.

Bestyrelsen ser ikke mulighed for at komme videre med sagen på nuværende tidspunkt, da kommunen først vil vurdere forholdene og foretage trafiktællinger, når området er udbygget, men vi følger udviklingen tæt.

Generelt må vi henstille til, at alle henvendelser med forskellige sager eller ønsker, som hovedregel sker gennem den stedlige forening, da det er den, der er medlem af ejerlavet, hvorved man sikrer, at man har foreningens opbakning til henvendelsen.

Ejerlavet kan og skal ikke være "sagsbehandler" for 800 enkeltpersoner. Det kan dog ikke udelukkes, at der kan opstå situationer, hvor en enkeltperson kan have behov for at drøfte en sag med ejerlavet uden om sin forening, og der vil bestyrelsen vurdere den enkelte sag, om det er noget, vi skal gå ind i.

Afslutning.

Til slut vil jeg gerne rette en stor tak til hele bestyrelsen for et stort arbejde og et godt samarbejde. Belønningen for indsatsen var den traditionelle julemiddag på Korporalskroen.