



# Ejerlavet Trylleskov Strand

[www.trylleskovstrand.dk](http://www.trylleskovstrand.dk)

mail: [ejerlavet@trylleskovstrand.dk](mailto:ejerlavet@trylleskovstrand.dk)

---

Solrød Strand den 7. april 2024

Til medlemmerne af Ejerlavet Trylleskov Strand

## Mødereferat – Ordinært repræsentantskabsmøde 2024

**Mødedato:** 19. marts 2024, kl. 19:00

**Sted:** Kirkens Hus, Trylleskov Allé 111, 2680 Solrød Strand

**Referent:** Lars Sørensen

**Dagsorden:** I henhold til Ejerlavets vedtægter §7

### 1. Velkomst og præsentation

Formand Michael Blom bød de fremmødte deltagere velkommen til repræsentantskabsmøde 2024.

Til stede fra Ejerlavets bestyrelse: Formand Michael Blom, kasserer Morten Schultz og bestyrelsesmedlemmerne Jens Vinther, Svend Pantmann og Lars Sørensen.

Repræsentanter fra grundejerforeninger, ejerforening og lejerforeninger:

- |   |            |
|---|------------|
| • GF Tryllesløjfen                      | 12 stemmer |
| • GF Karlstrup Mose Allé                | 28 stemmer |
| • Boligø 2 (Trolldmands Allé)           | 20 stemmer |
| • Boligø 3 (Trolldmands Allé)           | 56 stemmer |
| • Boligø 4 (Trolldmands Allé)           | 13 stemmer |
| • Boligø 5 (Trolldmands Allé)           | 34 stemmer |
| • Boligø 6 (Trolldmands Allé)           | 36 stemmer |
| • Boligø 7 (Trolldmands Allé)           | 72 stemmer |
| • Boligø 8 (Trolldmands Allé)           | 15 stemmer |
| • Boligø 10 (Fåreager 2 – 38)           | 19 stemmer |
| • Boligø 12 (Trylleskov Allé 12 – 32)   | 20 stemmer |
| • Boligø 13 (Trylleskov Allé)           | 28 stemmer |
| • Boligø 14 (Trylleskov Allé 115 – 149) | 18 stemmer |
| • Boligø 17 (Domea afd. 6 Fåreager)     | 60 stemmer |

- Boligø 18 (Fåreager 40 – 92) 27 stemmer
- Boligø 20-21 (Skibsager 107 – 193) 43 stemmer
- Boligø 22 (Trylleskov Allé 55 – 109) 28 stemmer
- Boligø 23 (Domea afd. 6 Trylleskov Allé) 63 stemmer

Maksimalt antal stemmer 780. Til stede ved repræsentantskabsmødet var 592 stemmer svarende til 76%.

## 2. Valg af dirigent og referent

Jens Vinther (bestyrelsesmedlem) blev valgt som dirigent og Lars Sørensen (bestyrelsesmedlem) blev valgt som referent.

## 3. Godkendelse af den udsendt dagsorden

Indkaldelsen til repræsentantskabsmødet blev udsendt rettidig den 27. februar 2024 og genudsendt sammen med de indkomne forslag fra medlemmerne senere på dagen den 27. februar 2024.

Den udsendte dagsorden blev godkendt af repræsentantskabet uden bemærkninger

## 4. Bestyrelsens beretning for 2023

Formand Michael Blom fremlagde bestyrelsens generelle beretning for 2023 og beretning for grøn gruppe, mens tovholder Lars Sørensen fremlagde beretning for vejvedligeholdelse

Beretningerne var udsendt som bilag til indkaldelsen til repræsentantskabsmødet.

Spørgsmål og kommentarer til formandens beretning:

- Boligø 10 – Kommentar: Vi sender en regning på 500 DKK til ejendomsmægler ved hvert salg, og vil gerne opfordre andre grundejerforeninger til at gøre det samme.
- Boligø 5 – Kommentar: Godt arbejde i bestyrelsen, ærgerligt at innovationsgruppen ikke er opstartet. Kommandoveje bør præciseres overfor medlemmer og grundejerforeninger.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt formandens beretning, som kan findes på Ejerlavets hjemmeside.

Lars Sørensen fremlagde beretning fra vejgruppen

Spørgsmål og kommentarer til beretning fra vejgruppen:

- Boligø 5 - Spørgsmål: Efter kabelarbejde på Troldmands Allé har nogle fliser sat sig. Skal vi kontakte kabeludbyder / entreprenør for reparation.  
Svar: I betragtning af omfanget er det noget, som Ejerlavet selv klarer, når der alligevel bliver udført reparation af fortov i foråret 2024.
- Boligø 10 – Kommentar: Asfaltslidlaget på Karlstrup Mose Allé blev udlagt tidligere end vejvedligeholdelsesordningen trådte i kraft, og vil være i en dårligere stand end på Fåreager og Troldmands Allé.  
Svar: Asfaltslidlaget på Karlstrup Mose Allé er planlagt udskiftet allerede i 2026, som følge af det planlagte fjernvarmearbejde i 2025. Udskifter vi ikke hele asfaltslidlaget i forlængelse af fjernvarmearbejdet får vi op imod 1.000 meter revner i asfaltslidlaget samt en ekstraomkostning på ca. 50.000 DKK til Ejerlavet, hvis asfaltslidlaget først bliver udskiftet senere. Samtidig skal man være opmærksom på, at der er større trafik på både Fåreager og Troldmands alle, og dermed et større slid på asfaltslidlaget.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt beretningen fra vejgruppen, som kan findes på Ejerlavets hjemmeside.

Michael Blom fremlagde beretning fra grøn gruppe på vegne af Frederik Møller, som desværre havde måtte melde afbud grundet sygdom.

Spørgsmål og kommentarer til beretning fra grøn gruppe:

- Domea afd. 6 - Spørgsmål: De grønne områder med blomster - Hvorfor skifte entreprenør, når Greendays gjorde det godt i 2023.  
Svar: Prisen for den samlede grønne vedligeholdelse var afgørende for skift af entreprenør til BS Landskabspleje.
- Boligø 5: Er det fortsat Solrød Kommune, der har den udvendige vedligeholdelse af voldene mod Strandvejen/Cementvej.  
Grussti bag Netto mangler en ordentlig tilslutning til flisebelægning. Er det Nettos eller Ejerlavets opgave?  
Svar: Bestyrelsen undersøger nærmere, og behandler emnet ved det kommende bestyrelsesmøde.
- Boligø 4 - Spørgsmål: Plinte omkring boligøerne på Troldmands Allé er stejle og dermed vanskelige at vedligeholde – må der udlægges yderligere jord for at gøre dem mindre stejle?  
Svar: Bestyrelsen undersøger nærmere, og behandler emnet ved det kommende bestyrelsesmøde.
- Boligø 10 - Kommentar: Vi er kede af at Frederik Møller forlader området, og vil gerne rose ham for den indsats, som han har udrettet for området. Opfordring til at beretningen for de grønne områder bliver udsendt til alle grundejerforeninger for orientering ved de kommende generalforsamlinger i 2024.  
Spørgsmål: Er det muligt at foretage en opretning af de to træer der står under 45 grader (Netto og Fåreager).  
Svar: Det er alene træet ved Fåreager, som hører under Ejerlavet – det andet hører under Netto. Opretning klares i løbet af 2024.
- Bestyrelsen efterlyser nye bestyrelsesmedlemmer med kompetencer inden for det grønne område. Alternativt må der købes ekstern konsulentbistand for at kunne opretholde den nuværende vedligeholdelsesstandard.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt beretningen fra grøn gruppe, som kan findes på Ejerlavets hjemmeside.

## **5. Regnskab for 2023**

Generel orientering omkring regnskab og baggrunden for brug af ekstern revisor ved kasserer Morten Schultz forud for fremlæggelse af de tre regnskabet.

Fordeling af revisionsomkostninger på de tre konti. Den største del af revisionsomkostningen vedrører grøn vedligeholdelse, hvorfor omkostningen bør afholdes af denne konto. En revisorpåtegning koster 2.500 dkk pr. konto, hvilket fremover vil blive bogført.

Morten Schultz efterspurgte repræsentantskabets holdning til brug af ekstern revisor.

KMA – Kommentar: Vi vil lade det være op til bestyrelsen, hvorvidt der skal benyttes en ekstern revisor.

Boligø 5 - Kommentar: Vi giver vores opbakning til brug af ekstern revisor

Boligø 10 - Kommentar: Vi giver vores opbakning til brug af ekstern revisor

På baggrund af tilbagemeldingerne arbejder bestyrelsen videre med emnet i det kommende år.

Kasserer Morten Schultz gennemgik regnskaberne for

- Drift
- Vintervedligeholdelse
- Vejvedligeholdelse

De tre regnskaber er revideret af Ejerlavets eksterne revisor JS Revision (Ulrik Dahl).

Spørgsmål og kommentarer til regnskaberne:

- Vejvedligeholdelse – kan beløb til slidlag forrentes bedre ved en låsning. Vi ved jo hvornår slidlag skal udlægges.  
Svar: Bestyrelsen undersøger muligheden

Repræsentantskabet godkendte regnskaberne for hver af de tre konti.

## **6. Rettidige indkomne forslag fra medlemmerne**

Bestyrelsen har modtaget følgende forslag fra medlemmerne, og udsendt forslagene til repræsentantskabet som bilag til den reviderede indkaldelse.

- 6.1 Boligø 20/21 - Skibsager: Ejerlavet forpligter sig til at vedligeholde fællesveje mellem kommunale veje og boligøer.

Forslaget går kort fortalt ud på, at alle medlemmer er forpligtet til at være medlem af en vinter- og vejvedligeholdelsesordning under Ejerlavet i stedet for den nuværende ordning, som er baseret på frivillighed.

Michael Blom redegjorde for den nuværende vejvedligeholdelsesordning.

Boligø 5 - Kommentar: Hver privat fællesvej kan stifte et vejlav, med Solrød Kommune som Vejmyndighed.

Boligø 10 - Kommentar: Solrød Kommune "forærede" Fåreager til de 4 fire grundejerforeninger, som hurtigt kunne se, at de ikke besad alle kompetencer til at drive en privat fællesvej, og derfor foreslog Ejerlavet at etablere den nuværende ordning for vejvedligeholdelse.

Boligø 17 - Kommentar: Kan Ejerlavet ligge pres på Solrød Kommune for at finde en løsning.

Svar: Michael Blom har punktet med til hans kommende møde med Solrød Kommune.

Repræsentantskabet kunne ikke godkende forslaget.

- 6.2 Boligø 14: Fjernelse af træ i rabatten på Trylleskov Allé, da det spærrer for udsynet fra boligøen (Boligø 14)

Boligø 5 og Boligø 10 - Kommentar: Er der mulighed for et kompromis i form af en opstamning?

Bestyrelsen oplyste, at Frederik Møller har besigtiget træer, og ikke mener at en opstamning kan anbefales, hvorfor træet bør fældes.

Repræsentantskabet vedtog at træet bliver fældet.

Boligø 3 – Kommentar: På Troldmands Alle er der tilsvarende dårlig oversigt i svinget, hvor stien under S-banen munder ud. I kombination med generel høj hastighed giver det de bløde trafikanter en usikkerhed ved at krydse vejen

Inden præsentationen af de 2 forslag til rekreativ anvendelse af arealet mellem Boligø 3 og Boligø 6/7, havde repræsentantskabets deltagere en længere dialog om områdets anvendelse, herunder hvilke beboergrupper, som skulle tilgodeses.

Under den indledende dialog var der følgende kommentarer fra repræsentantskabets deltagere:

Boligø 3: Vi er utilfredse med at innovationsgruppen ikke er blevet startet op, og at vi derfor nu skal stemme om de samme 2 forslag, der blev fremsat i 2023. Os bekendt er der interesserede, som har meldt sig som deltagere.

Der er legepladser, boldbaner med videre i hele Trylleskovstrand-området, som kan benyttes indtil der er kommet en permanent løsning fra innovationsgruppen. Vi ser derfor ikke noget behov for en midlertidig løsning, som foreslået af Boligø 5.

Idet der ofte står vand på en del af området, ser vi gerne at der kommer en lille sø. Kommentar fra bestyrelsen: Der står vand på en del af området, som følge af, at regnormene endnu ikke har gjort deres arbejde færdigt i kombination med de seneste måneders meget nedbør.

Boligø 5: Vi er ligeledes utilfredse med, at innovationsgruppen ikke er startet op, og havde indtil tidsfrist for fremsendelse af forslag (1. februar 2024) håbet på, at gruppen var kommet i gang med sit arbejde.

Med vores fremsendte forslag, vil man i 2024 kunne komme i gang med at benytte området, indtil der er fundet en mere permanent løsning

Boligø 10: Vi er uforstående overfor, at de to forslagsstillere ikke kan tale sammen, og nå til enighed om et fælles forslag. Desuden forstår vi ikke uenigheden mellem forslagsstillerne.

Boligø 14: Kan bestyrelsen ikke sørge for at udpege medlemmer blandt de interesserede til innovationsgruppen

Boligø 17: Bestyrelsen kunne vel have fået innovationsgruppen startet op, så opstarten ikke var afhængig af bestyrelsens øvrige arbejdsopgaver.

Tryllesløjfen: Er der afsat midler i budgettet for 2024 til etablering af området?

Boligø 4: Kan petanque-banen placeres andre steder i Trylleskovstrand-området end på arealet mellem Boligø 3 og Boligø 6/7?

Fra repræsentantskabet fremkom der følgende forslag til løsning:

Bestyrelsen får startet innovationsgruppen op, og indkøber bord- og bænkesæt samt to fodboldmål, så der kan startes et grundlag for anvendelse af området.

Der afsættes et beløb i budgettet til den foreløbige etablering, så innovationsgruppen har en økonomisk ramme at arbejde inden for.

Det anbefales, at innovationsgruppen sætter en tidsfrist for deres arbejde.

Michael Blom opfordrede til at de to forslag bliver til en samlet løsning, og præciserede samtidig, at innovationsgruppen ikke alene skal varetage etableringen af området mellem Boligø 3 og Boligø 6/7, men hele Trylleskov Strand området under Ejerlavet.

Bestyrelsen indkalder til et opstartsmøde inden den 1. maj 2024 for innovationsgruppen. Bestyrelsen vil samtidig fastlægge rammerne for gruppens arbejde.

*Efterskrift: Opstartsmøde for innovationsgruppen bliver afholdt den 29. april 2024 kl. 19:00 på Solrød Bibliotek (mødelokale 25). Indkaldelsen bliver udsendt efter påske.*

Som afrunding af dialogen om de 2 forslag besluttede repræsentantskabet, at forkaste begge forslag, og i stedet lave innovationsgruppen fremkomme med et samlet forslag til anvendelse af området.

## **Vedtagelse af budget og kontingent for 2024**

Orientering om betaling af kontingent. Der udsendes separat faktura for hver af de 3 konti. Kassereren henstiller til, at den enkelte faktura bliver indbetalt til den korrekte konti, så vi kan undgå efterfølgende omposteringer.

Morten Schultz gennemgik budget 2024 for de tre konti

- Budget 2024 for drift (grønne områder). Kontingentet fastholdes i 2024
- Budget 2024 for vintervedligeholdelse. Kontingentet fastholdes i 2024
- Budget 2024 for vejvedligeholdelse Kontingentet stiger med 26,00 kr

Spørgsmål og kommentarer til budget og kontingent:

- Boligø 5 - Spørgsmål: Vil udgiften til ekstern revision medfører tillæg til budgettet for 2024?  
Svar: Nej, beløbet vil blive taget fra posten diverse.

Budget for drift blev vedtaget af repræsentantskabet

Budget for vejvedligeholdelse blev vedtaget af repræsentantskabet

Budget for vintervedligeholdelse blev vedtaget af repræsentantskabet

## **7. Valg af formand**

Formand Michael Blom blev genvalgt.

## **8. Valg af kasserer**

Kasserer Morten Schultz er ikke på valg i 2024

## **9. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

- Svend Pantmann er på valg og genopstiller ikke.
- Jens Vinther er ikke på valg i 2024
- Lars Sørensen er ikke på valg i 2024

Der meldte sig ikke kandidater til bestyrelsen under repræsentantskabsmødet, og bestyrelsen består derfor aktuelt af kun 4 medlemmer, hvilket er for få medlemmer i forhold til vedtægterne og de forskellige opgaver, som bestyrelsen varetager. Derfor vil der blive indkaldt til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde med henblik på valg af yderligere 3 bestyrelsesmedlemmer for at bestyrelsen er lovlig jfr. vedtægterne.

*Efterskrift: Annette NN fra Domea afd. 6 har den 20. marts 2024 meldt sig som medlem af Ejerlavets bestyrelse, som herefter består af 5 medlemmer - velkommen til Annette.*

*Der er således nu kun behov for yderligere 2 medlemmer. Alle formænd opfordres til at forhøre sig i deres respektive foreninger efter interesserede.*

## **10. Valg af suppleanter**

Ingen kandidater meldte sig, og bestyrelsen er således uden suppleanter.

## **11. Valg af revisor**

Der var ikke opstillet en kandidat som intern revisor. Ekstern revisor blev i stedet valgt.

## 12. Eventuelt

Vil bestyrelsen fremover fastlægge dato for repræsentantskabsmøder i god tid fx om efteråret, så grundejerforeningerne kan planlægge de møder, som de skal afholde i løbet af foråret.

Kan der opsættes en bæk ved søen mellem Boligø 5 og 8?

Der bør opsættes skilte på broen over den store sø med forbud for dring af ænder. Det kan konstateres, at der løbende bliver fodret ænder fra søen, som følge af, at folk ikke ser skiltet med forbud mod fodring, der er opsat på stolpe med redningskrans.

Piletræer på brinken af den store sø ud for Boligø 17 ønskes beskåret.

Tilmeld Trylleskov Strand området til den årlige affaldsindsamling under Naturstyrelsen. Tilmeldingsfristen for 2024 er overskredet. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der som led i vedligeholdelsen af de grønne områder 2 gange om året bliver indsamlet affald.

Grundejerforeningsafgift fra 2025 bør undersøges, for at bringe klarhed over omkostninger. Er der nogen med juridisk kundskab, som kan hjælpe bestyrelsen med at bringe klarhed, må vedkommende gerne henvende sig.

Dirigenten takkede repræsentantskabet for god ro og orden.

Formanden rundede repræsentantskabsmødet af med en opsamling på aftenens dialog samt en tak til dirigenten.