



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 20. juni 2020

Til medlemmerne af Ejerlavet Trylleskov Strand

Mødereferat – Ordinært Repræsentantskabsmøde

Mødedato: 15. juni 2020

Referent: Flemming Anker

Dagsorden i henhold til Ejerlavets vedtægter §7.

1. Velkomst og præsentation.

Flemming Lindholm bød velkommen til det Ordinære Repræsentantskabsmøde.

Tilstede fra Ejerlavets bestyrelse: Formand: Flemming Lindholm, bestyrelsesmedlemmer: Flemming Anker, Lars Sørensen, Axel Frederik Møller, Pernille Bach Tengberg og Michael Blom.

Repræsentanter for Grundejerforeninger, Boligforeninger og Lejerforeninger:

• Karlstrup Mose Allé:	Formand	28 stemmer
• Tryllesløjfen:	Formand	12 stemmer
• Troldmands Allé, Ø2:	Formand	20 stemmer
• Boligø 3:	Fuldmagt	56 stemmer
• Trylleskov, Ø4:	Fuldmagt	13 stemmer
• Trylleskov, Ø5:	Formand	34 stemmer
• Boligø 6:	Fuldmagt	36 stemmer
• Boligø 7:	Fuldmagt	72 stemmer
• Trylleskov, Ø8:	Formand	15 stemmer
• Tryllehytten, Ø9:	Solrød Kommune	10 stemmer
• Fåreager 2-38, Ø10:	Formand	19 stemmer
• Trylleby, Ø11:	Formand	32 stemmer
• Trylleskov Allé 12-32, Ø12:	Formand	20 stemmer
• Tryllehaven, Ø13:	Formand	28 stemmer
• Trylleskov Allé 115-149, Ø14:	Formand	18 stemmer
• Domea afd.6, Ø17:	Formand	60 stemmer
• Fåreager 40-92, Ø18:	Formand	27 stemmer
• Skibager 107 – 193, Ø20-21:	Formand	43 stemmer
• Trylleskov Allé 55-109, Ø22:	Formand	28 stemmer
• Domea afd. 6, Ø23:	Fuldmagt	63 stemmer
• Kirkens Hus, Ø25:	Formand	5 stemmer

Maximale antal stemmer: 775. Stemmer til stede: 639 stemmer. 82 % stemmer til stede.

2. Valg af dirigent og referent.

Jakob Christensen blev valgt som dirigent.
Flemming Anker blev valgt som referent.

3. Godkendelse af den udsendte dagsorden.

Dagsorden godkendt samt godkendelse af fuldmagter og valg af stemmetællere.

4. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning.

Kommentarer:

- Bestyrelsen bør tage forsikringsforhold af rør og elkabler på tværs af området med i de fremtidige overvejelser.
- Hvem har vedligeholdelsesansvaret for plinten rundt om boligøerne?
- Ønske om at græsset i hele området blev slået så betids, at frø fra tidsler m.m. ikke generede beboerne hen over sommeren. Dertil et ønske om, at græs på plinter, støjvold og rundt om skilte og EL/TV-kasser blev slået – også i de områder, hvor græsfladerne nu var slået.

Formanden svarede, at når en boligø har valgt, at tilplante plinten med hæk, så har boligøen selv vedligeholdelsesansvaret. Når en boligø ikke har beplantet plinten, så har Solrød Kommune indledningsvis vedligeholdelsespligten, som efterfølgende overgår til Ejerlavet (*se dokument på Ejerlavets hjemmeside vedr. ejerforhold af plinten*).

Kommunen og Ejerlavet noterede sig forholdet omkring græsslåning.

Beretningen blev godkendt.

5. Regnskab 2019.

Regnskabet blev godkendt.

6. Forslag fra bestyrelsen.

6.1. Forslag om fælles forsikring for alle friarealer og private fællesveje.

Bestyrelsen fremlag forslaget.

En erhvervsforsikring som dækker alle arealer som de 25 grundejerforeninger og Ejerlavet er ansvarlig for. Denne forsikring koster 5.000 kr. og vil andrage en forhøjelse af kontingentet til Ejerlavet på 5,16 kr. pr. hele boligenhed, 3,44 kr. pr. 2/3 boligenhed og 1,72 kr. pr. 1/3 boligenhed. Der betales i dag 1,29 kr. pr. boligenhed for den nuværende ansvarsforsikring, i alt 1.000 kr., for Ejerlavets grønne områder. Det skal hertil siges at selvom at det kommer til at koste en kontingent forhøjelse på 3,97kr, skal det ses op imod de penge man selvstændigt betaler, for hver enkel ejer/grundejerforening. Et regne eksempel: Sidste år betalte grundejerforeningen for boligø 18, 929kr for en forsikring, fordelt på 27 boligenheder. Altså 34,40kr pr boligenhed. Besparelsen vil altså i dette tilfælde være 30,43kr pr boligenhed. Det står enhver forening frit for at tegne sin egen forsikring, dog kan man, af administrative årsager, ikke fritages for kontingentstigningen, hvis forslaget vedtages.

Kommentarer:

- Om hvorvidt syn og skøn på legepladser var med i forsikringen?
- Kan de private legepladser kommer med i forsikringsordningen?
- Er NETTO og Tryllehytten med i forsikringen?

Formanden forklarede, at

- forsikringen dækker alle åbne arealer og legepladser, som hører ind under grundejer- og boligforeningerne samt Ejerlavet.
- syn og skøn af legepladser ikke er omfattet af forsikringen.
- NETTO og Tryllehytten er selvforsikrede.

Forslaget blev vedtaget. 629 ja stemmer, 10 blanke og 0 nej stemmer.

6.2. Forslag om vedligeholdelse af private fællesveje og vintervedligeholdelse af private fællesveje og friarealer på boligøerne.

Bestyrelsen fremlag forslaget.

Vedligeholdelse af de private fællesveje omfatter årlig vintervedligeholdelse (saltning og snerydning), løbende vejvedligeholdelse samt nyt asfaltslidlag ca. hvert 20. år.

Ejerlavet Trylleskov Strand opretter to særskilte driftskonti for henholdsvis vinter- og vejvedligeholdelse. Driftskontoen for vintervedligeholdelse dækker alle de årlige udgifter til saltning og snerydning, mens driftskontoen for vejvedligeholdelse både dækker de løbende udgifter til vedligeholdelse af kørebane, cykelsti, fortov og græsrabatter samt opsparing til udskiftning af asfaltslidlag ca. hvert 20. år.

Det er en forudsætning for deltagelse i den frivillige fællesordning, at alle tilknyttede grundejerforeninger til en fællesvej deltager, samt at man vælger hele pakken, dvs. både vinter- og vejvedligeholdelse. Alle tilsluttede grundejerforeninger underskriver en aftale, hvori deres tilslutning til den frivillige fællesordning bekræftes.

Såfremt en grundejerforening ønsker at forlade ordningen, træder de resterende grundejerforeninger på den aktuelle fællesvej ligeledes ud af ordningen. Indbetalt kontingent for vinter- og vejvedligeholdelse frem til at ordningen forlades tilbagebetales ikke, men bibeholdes på de to driftskonti.

I forbindelse med etablering af ordningen vil et rådgivende ingeniørfirma udarbejde en vedligeholdelsesrapport for de tilsluttede private fællesveje således, at det er muligt at udarbejde et budget for den løbende vejvedligeholdelse samt vurderer restlevetiden for de nuværende asfaltslidlag for herigennem at kunne fastlægge den årlige opsparing til nyt asfaltslidlag.

Vintervedligeholdelse:

- *Beredskabshonorar*
- *Saltning og snerydning af kørebane, cykelsti og fortov på private fællesveje*
- *Saltning og snerydning af fællesarealer på de tilknyttede boligøer.*

Vejvedligeholdelse:

Den løbende vejvedligeholdelse er baseret på, at fastholde fællesvejenes nuværende kvalitet og gennem struktureret vedligeholde at forebygge større skader og dermed ekstra udgifter til akutte reparation.

- *Løbende vedligeholdelse af kørebanearealer (fx reparation af slaghuller, løse riste og dæksler på brønde, fejning forår og efterår).*
- *Løbende vedligeholdelse af cykelstiarealer (fx reparation af slaghuller, løse riste på brønde, fejning forår og efterår).*
- *Løbende vedligeholdelse af fortovsarealer (fx opretning af flisebelægning og udskiftning af ødelagte fliser, fjernelse af ukrudt).*
- *Løbende vedligeholdelse af græsrabatter (fx græsslåning).*

Idet belægningerne løbende ældes, og vedligeholdelsesomkostningerne dermed må formodes at stige, revurderes disse omkostninger hvert femte år således, at de aktuelle omkostninger afspejles i det kontingent for vejvedligeholdelse, som Ejerlavet opkræver hos de tilknyttede grundejerforeninger.

Boligøer uden tilknytning til private fællesveje: De boligøer, som ikke er tilknyttet en privat fællesvej, tilbydes at kunne deltage i det udbud af asfaltslidlag, som Ejerlavet Trylleskov Strand gennemfører ca. hvert 20. år. Dette medfører, at de respektive asfaltarealer på boligøerne indgår i de asfaltarealer, som Ejerlavet udbyder. Herved får man glæde af mængderabatten i kraft af de større udbudte asfaltarealer, samtidig med at Ejerlavet afholder

udgiften til anstilling for et asfaltsjak med materiel, hvilket aktuelt i 2020 udgør en udgift på 12.000 – 15.000 kr. pr. anstilling.

Asfaltslidlag:

Indeholdt i det årlige kontingent for vejvedligeholdelse er ligeledes en opsparing til udskiftning af asfaltslidlag på fællesvejenes kørebane og cykelsti ca. hvert 20. år. Denne opsparing vil være en del af driftskontoen for vejvedligeholdelse.

De specifikke omkostninger for den enkelte boligenhed til den frivillige fællesordning for vedligeholdelse af private fællesveje kan først endeligt fastlægges, når det er klarlagt hvilke grundejerforeningen og dermed fællesveje, som ønsker at deltage i ordningen.

Ved fuld tilslutning vil udgiften andrage 400. kr. pr. bolignrhed ved fuld kontingent, 266 kr. ved 2/3 kontingent og 133 kr. ved 1/3 kontingent.

Tryllehytten og Netto udelukkes fra ordningen, da disse enheder har helt særlige behov for vedligeholdelse.

Kommentar:

- Boligø 20-21 spurgte, om det var muligt efterfølgende at komme med i ordningen?
- Boligø 13 udtrykte generelt utilfredshed med forslaget, idet det bl.a. ville påføre beboere et ukendt ansvar.
- Boligø 12 udtrykte deres fuldstændige utilfredshed med forslaget og meddelte, at de ville stemme imod forslaget.
- Boligø 14 meddelte, at de generelt anså forslaget som uacceptabelt. Forslaget om vejvedligeholdelse er i og for sig et rimeligt forslag for de øer, som betjenes af en fællesvej. Da boligø 14 ikke har eller er en del af privat fællesvej, udtrykte boligøen utilfredshed med, at kravet om at skulle tilmelde sig begge ordninger – det vil sige vejvedligeholdelse (asfalt) og vintervedligeholdelse - ikke var acceptabelt. Det måtte være muligt at stå uden for asfaltordningen og samtidig være en del af vintervedligeholdelsen. Forslaget vil påføre boligøens beboere ekstra udgifter, idet de i forvejen er forpligtet ifm. eget asfaltområde. Boligø 14 stillede sig helt uforstående overfor det forhold, at bestyrelsen/kassereren ikke kunne håndtere indbetaling af differentierede beløb, såfremt en boligø fravalgte vejvedligeholdelse, men tilmeldte sig vintervedligeholdelse. Boligø 14 påpegede, at det var magtpåliggende, at der var "vandtætte skodder" mellem konti til vej- og vintervedligeholdelse og den nuværende konti, der primært dækker vedligeholdelsen af de grønne områder. Boligøen ville stemme blank ved afstemningen.
- Boligø 22 fremførte, at der i forslaget var indlagt mulighed for, at boligøer, som ikke tilsluttede sig vejvedligeholdelse, havde mulighed for at få repareret asfalt til samme pris, som dem der med i ordningen. Dette kunne lade sig gøre fordi udgift til anstilling af maskiner kunne minimeres.
- Flere boligøer udtrykte tilfredshed med forslaget.

Formanden konkludere, at

- det ville være muligt efterfølgende at tilmelde sig ordningen under den forudsætning, at man ved tilmeldingen på et senere tidspunkt indbetaler kontingent for vejvedligeholdelsen fra start af ordningen i 2020. Afstemningen på repræsentantskabsmødet var alene en stillingtagen til forslaget. De enkelte foreninger ville efterfølgende skulle tage stilling til, om de ville tilmelde sig ordningen.
- der vil blive oprettet en konto til vejvedligeholdelse og en konto til vintervedligeholdelse. Der vil være "vandtætte skodder" mellem disse konti og konto til vedligeholdelse af de grønne områder.
- bestyrelsen/kassereren ikke kunne håndtere indbetaling af differentierede beløb, derfor var det nødvendigt med en "pakkelsning".

Forslaget blev vedtaget med kvalificeret flertal: 520 ja stemmer, 99 blanke og 20 nej stemmer.

7. Rettidige indkomne forslag fra medlemmerne.

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

8. Vedligeholdelse af de grønne områder.

Bestyrelsen redegjorde for de erfaringer, der var opnået med de grønne områder og hvilke tiltag, der i fremtiden ville blive taget.

Erfaringer viser, at den anvendte blanding af urte/græsfrø ikke har været optimal og har givet uforholdsvist meget græs. Endvidere har områder med god jord medført mange tidsler og gråbynke m.m.

For at vedholde urter/blomster i en ønsket forhold har videnskabelige forsøg vist, at det ikke var nok med at slå urter/græs en gang årligt.

Fremadrettet vil alle områder blive slået to gange årligt – maj/juni og sensommer/efterår. Dette ville også omfatte plinter og den indvendige side af støjvolden.

Det blev under mødet lovet, at der med referatet ville komme dokumentation for vigtigheden af to årlige slån timer af fælledarealerne, herunder at første slåning skal være omkring maj.

Nedenfor er en artikel fra Århus Universitet, der dokumenterer dette:

<https://files.builder.nu/a4/51/a451a542-f17d-43eb-bfbc-899acdd4e05f.pdf>

For områderne 1A og 1B, undtagen arealet langs Trylleskov Allé ved Tryllefløjten, har Ejerlavet indgået en aftale med kommunen om, at kommunen re-etablerer disse områder, idet de er særligt ramt af uforholdsvist meget græs, tidsler, gråbynke m.m.

Ejerlavet og kommunen vil indgå i dialog om, hvad der kan/skal gøres ved de øvrige områder, som Ejerlavet på sigt overtager vedligeholdelsesansvaret for.

Kommentar:

- Når hæk, der vender ud mod fællesområdet, skal vedligeholdes på ydersiden, vil det være hensigtsmæssigt at etablere en låge i hækken, for at undgå at skulle gå hele vejen rundt om boligøen.

Hertil svarede kommunens repræsentant, at det ikke var tilladt at etablere låger i hækken – man kunne bare gå gennem/over den 120 cm høje hæk.

9. Legepladser og belysning på Multibanen.

Bestyrelsen redegjorde for forhold omkring legepladser m.m.

Bestyrelsen erkendte, at der havde været relativt store udgifter forbundet med reparation/vedligeholdelse af legepladser. Eksempelvis vil en karrusel på den "Blå legeplads" koste 40.000 at udskifte. Man skulle holde sig for øje, at der også i fremtiden ville blive behov for betydelige beløb til reparation/vedligeholdelse af legepladser.

Bestyrelsen havde indhentet tilbud på

- belysning af "Multibanen". Kommunen oplyser 60.000 -70.000 kr.
- re-etablering af fodboldbanen ved den "Blå legeplads" – op til 35.000 kr.

Bestyrelsen havde modtaget klager om "legelarm"

- ved den "Blå Legeplads" fra beboerne på boligø 17 (Domea afd.6).
- ved "Multibanen" i form af høj musik og larm når bolde ramte trådnettet omkring banen fra boligø 10. Boligø 10 havde derudover klart tilkendegivet, at de ikke ønskede belysning af "Multibanen", idet det ville medføre leg/boldspil om vinteren efter kl. 1600.

Kommentar:

- Boligø 17 redegjorde for problemet med larmen fra den "Blå Legeplads". Over foråret havde der været samlet relativt mange børn og unge på legepladsen. Larmen fra trampolinen og fra de tilstedeværende børn og unge havde været meget generende for beboerne. Boligø 17 ønskede trampolinen fjernet.
- Boligø 18 havde ingen problemer med den "Blå legeplads".
- Boligø 10 redegjorde for problemet omkring "Multibanen". Beboerne på boligø 10 stod uforstående overfor ikke at være blevet hørt i forbindelse med placeringen af "Multibanen". Mente at banen burde være placeret inde bag bevoksningen mellem NETTO og boligø 23.
- Boligø 10 accepterede leg/boldspil ved "Multibanen" om aftenen i sommerhalvåret, men ønskede ikke belysning på banen, idet det ville medføre leg/boldspil efter kl. 1600 om vinteren.
- Boligø 11 tilkendegav, at de ønskede gode og rekreative områder for børnene og de unge og var tilfredst med de eksisterende legepladser. Støttede opsætning af belysning på "Multibanen".
- Generel holdning til at nedprioritere re-etablereing af fodboldbanen ved den "Blå legeplads".

Formanden og bestyrelsen konkluderede, at der

- for nærværende ikke vil blive etableret belysning på "Multibanen".
- er blevet opsat skilt på boldburet med "leg forbudt fra kl. 21.00 til kl. 09.00" og at bestyrelsen undersøger muligheden for installation af en tidsstyret lås på døren.

10. Vedtagelse af budget og kontingent for 2020.

Bestyrelsen fremlag forslag til budget.

Kommentar:

- Re-etablering af boldbanen ved den "Blå legeplads" blev anbefalet nedprioriteret.
- "Overskud" herfra blev anbefalet anvendt til service og vedligeholdelse af legepladser generelt.

Kontingent blev vedtaget:

- Kontingent 1/1, 708 enheder: 300 kr. årligt.
- Kontingent 2/3, 93 enheder: 200 kr. årligt.
- Kontingent 1/3, 16 enheder: 100 kr. årligt.

11. Valg af formand

Flemming Lindhold ønskede ikke at genopstille som formand.

Michael Blom stillede sig til rådighed og blev enstemmigt valgt som ny formand.

12. Valg af kasserer.

Kasserer Hans Christian Hansen var ikke på valg i år og fortsætter dermed som kasserer.

13. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Flemming Anker og Allan Bøgedal ønskede ikke at genopstille.

Der var ikke muligt at finde to bestyrelsesmedlemmer. Posterne er dermed vacante.

For at få kandidater til at stille op til valg til bestyrelsen opfordrede flere medlemmer til, at arbejdet i Ejerlavet blev mere synligt. Især de store grundejerforeninger og boligforeninger måtte kunne stille med kandidater.

Bestyrelsen blev bemyndiget til efterfølgende at forstærke sig ved at finde op til to bestyrelsesmedlemmer.

14. Valg af 2 suppleanter

Kenneth Pausted ønskede ikke at genopstille.

Der var ikke muligt at finde to suppleanter. Posterne er dermed vacante.

15. Valg af revisor.

Lars Gillesberg Ruhøj genopstillede og fortsætter som revisor.

16. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende forhold drøftet:

- Spørgsmål til hvordan det så ud med en ny S-tog station.
Hertil svarede kommunen, at der ikke var noget nyt i den sag og at DSB fortsat afventede erfaringer med den nye Ringsted - København bane.
- Spørgsmål til støj fra motorvej. En nylig rapport redegjorde for, at netop Solrød Kommune var hårdt ramt af støj fra motorvejen.
Hertil svarede formanden, at Ejerlavet – grundet manglende ressourcer – ikke havde løfte dette forhold yderligere overfor kommunen.
- Enkelte havde problemer med mosegrise, der åd rødder på planter.
- Boligø 10 sendte en tak til Flemming Lindholm for hans store arbejdsindsats.
- Lars Sørensen fra bestyrelsen slutte med at takke Flemming Lindholm for hans virke som formand for Ejerlavet og overrakte en kurv som erkendelse for hans virke.