



Ejerlavet Trylleskov Strand

www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fåreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf. +45 30 24 71 79

Trylleskov Strand den 14. juni 2021

Beretning ved repræsentantskabsmødet d. 15. juni 2021

Indledning.

Velkommen til alle, godt at se det store fremmøde.

Vi kan i år sige velkommen til ejerforeningen i boligø nr. 3 'Ø 3 E/F Trylleskoven'

Trylleskov Strand vokser stadig med rivende hast:

- boligø6 og boligø7 på Troldmands Alle færdiggøres i 2021,
- ligeledes forventes det at boligø 19 på Skibsager færdiggøres her I 2021.

De forskellige grønne områder begynder at tage form efterhånden som beplantningerne skrider frem. Det bliver med tiden et flot og attraktivt område.

Trylleskov Strand er vokset med 56 boligenheder i løbet af det sidste år, så området pr. 14. juni består af 682 færdige boliger (640 korrigeret for størrelse), 140 boliger er under opførelse.

2020 har været et godt og meget travlt år med store udfordringer i bestyrelsens arbejde både hvad angår vedligeholdelsen af de grønne områder, legepladserne og opgaven med at implementere aftalen om vej og vinter vedligeholdelse af de private fællesveje.

Overtagelse.

I 2020 har Ejerlavet ikke fået overdraget grønne områder fra kommunen. Solrød Kommune har først skulle retablere store områder her i Trylleskov Strand. Herunder fræsning af jorden og udsået nyt, i form af en bedre urteblanding.

Overdragelse af de grønne områder - etape 1C, 2, 3, 4 og området omkring Troldmands Allé, boligø 8, står til at ske her i 2021.

Udførte og kommende opgaver

Oprettelse af en støjgruppe

Gruppen skal have fokus på de støj udfordringer, der er og kan forekomme i området, såsom:

- Motorvejen
- S-toget og Ringsted-banen
- Knallertkørsel
- Højt musik

Hvilke løsninger er mulige på disse støj problematikker? støjværn....

Fælles Forsikring

Ved repræsentantsskabsmødet 2020 blev forslaget om fælles ansvarsforsikring vedtaget. Den fælles ansvarforsikring er trådt i kraft. Forsikringspolice kan ses på Ejerlavets hjemmeside.

Vejgruppen.

Vejgruppen nåede i 2020 to milepæle i sit arbejde.

Ved repræsentantsskabsmødet blev forslaget om en fælles vinter- og vejvedligeholdelsesordning for de private fællesveje i Trylleskov Strand området vedtaget af et stort flertal.

Forud for vedtagelsen havde vejgruppen udarbejdet et grundigt notat om ordningens fordele og økonomi. Efter en længere debat blev ordningen udformet som en frivillig ordning, hvor alle grundejerforeninger på de pågældende fællesveje skulle tilslutte sig ordningen for at kunne deltage. Man skulle samtidig tilslutte sig hele pakken, dvs. både vinter- og vejvedligeholdelse.

Ordningen er sat til startdato (indeks) i 2020. Vælger en privat fællesvej først at tilslutte sig senere er det muligt, man skal bare indbetale det "manglende" kontingent fra 2020 og frem til tidspunkt for tilslutning.

Efter vedtagelse af ordningen, blev der arbejdet videre med udarbejdelse af en aftaletekst samt indgåelse af vintervedligeholdelsesaftale med en driftsentreprenør.

På baggrund af et oplæg til aftaletekst udarbejdet af vejgruppen færdiggjorde advokat H. E. Andersen et aftaledokument, hvor den sidste side er udformet til specifik underskrift fra den enkelte grundejer/ejerforening og ejerlavet. Aftaler blev rundsendt til de enkelte grundejerforeninger i slutningen af oktober 2020, tidsnok til at ordningen kunne træde i kraft pr. 1. november 2020.

Det var oprindeligt vejgruppens hensigt, at indgå en aftale om vintervedligeholdelse med OKNygaard for herved kun at have en driftsentreprenør. Imidlertid ville OKNygaard ikke vedstå deres oprindelige tilbud, og prisen var nu væsentlig højere. En fornyet forhandling med OKNygaard gav intet resultat, og vejgruppen kontaktede derfor Greendays ApS, som i forvejen udførte vintervedligeholdelse for nogle af boligøerne i Trylleskov Strand området. Greendays ApS ville gerne påtage sig opgaven til en pris af 329,00 kr. pr. bolig for vinterperioden 1. november 2020 - 31. marts 2021. Ejerlavet indgik herefter en aftale med Greendays ApS og udsendte fakturaer til de grundejerforeninger, som havde tilsluttet sig ordningen.

Den løbende vejvedligeholdelse og asfalslidlag ca. hvert 20. år mangler en vedligeholdelsesrapport til at sikre et korrekt grundlag for vedligehold og økonomi. Vejgruppen har foreløbig kontaktet to ingeniørfirmaer, som har takket nej til opgaven. Arbejdet fortsætter derfor i 2021.

Jeg vil også gerne knytte en kommentar til Skibsager..

Mht. boligø 15, (som desværre har blokeret for en aftale på Skibsager)
Her har ejerlavet været i positiv dialog med Boligø15, fra december og frem.

I starten af januar i år havde vi et positivt møde med en repræsentant fra ejerne af boligø 15. Desværre har de endnu ikke skrevet under, og derfor er skibsager ikke tiltrådt aftalen (endnu) Vi fortsætter arbejdet med at få Skibsager med i aftalen, og jeg er fortrøstningsfuld, at det nok skal lykkes.

Lars fra bestyrelsen og vores forhenværende formand har på ejerlavets vegne assisteret grundejer/ejerforeningerne på Trolldands Alle, med deres tvist med Solrød kommune, angående at få en formel overdragelse af vejen inklusiv vej-syn og tilstandsrapport. Og ejerlavet står helt på grundejer/ejerforeningerne side.

Den Grønne vedligeholdelse

Etape 1C, 2, 3 og 4 skal overdrages til ejerlauget. Overdragelsen har været forsinket, i princippet skulle alle arealerne have været overdraget mellem november sidste år og maj i år, men det har ikke været muligt pga. kommunen, men kun fint at vi så har sparet driften der. Arealerne overdrages først i juli efter en grundig gennemgang mellem ejerlauget og kommunen.

Den Grønne Gruppe har over det sidste år haft en langvarig dialog med Netto og flere fysiske møder for at få Netto til at rydde bedre op på deres udenomsarealer. Vi mener, at der er sket store fremskridt, og Netto rydder nu langt bedre op, og det sker i et fast system to gange om ugen. De har også lovet at etablere to nye skraldespande.

Der har fortsat være nogle udfordringer med at få OKN til at udføre alt som aftalt, men meget er blevet bedre, blandt andet tømning af skraldespandene. Der opleves dog stadig problemer, hvilket blandt andet hænger sammen med, at kommunen fortsat drifter væsentlige dele af de grønne fællesarealer, og kommunen har også haft problemer med at overholde aftalerne, både ift. skraldespande, klipning af stier rundt om boligøerne m.v. Vi mangler fortsat tydelig og gode kort over fællesarealerne, så vi lettere kan styre entreprenørerne ved at det er helt klar, hvad der er fælledgræs, plænegræs, buskebevoksning osv. Disse kort er nu flere måneder forsinket fra kommunen.

Der er blevet byttet rundt på nogle skraldespande ift. store og små spande, hvilket har afhjulpet skraldeproblemet en del, særligt ved Tryllesløjfen, hvor der altid var problemer, så lige nu mener vi ikke, at der er behov for flere spande. Særligt ikke nu hvor Netto vil sætte to mere, som de selv vil tømme. Så sparer vi de penge.

Solrød Kommune skulle omlægge fælledgræsset på alle arealerne sidste efterår, men de nåede desværre ikke dem alle, og der hvor de har gennemført omlægningen mangler der stadig lidt rundt omkring. Den Grønne Gruppe har været i dialog med kommunen om dette, og her i forsommeren har de blandt andet retableret dele af arealet rundt om Tryllesløjfen. Omlægningen har i øvrigt generelt været vellykket, og der er nu et flot blomsterflor i området. Man skal dog være opmærksom på, at meget af det der blomstrer i år (kornblomster, klinte og valmue) kun blomstrer de første 1-2 år. De er enårige og kræver forstyrrelse af jorden (ligesom pløjning på marken), og forsvinder med tiden, men derefter tager de flerårige arter over (kællingetang, knopurt, marguerit m.v.), så efter 1-2 år vil fælledgræsset ændre udseende og gå mod den mere permanent tilstand, forhåbentligt også med mange blomster. Grunden til at man bruger Kornblomster, valmuer m.v. er for at der også er noget der blomstrer første år efter såning, da de flerårige først blomstrer et par år efter udsåning. Fælledgræsset vil i år kun blive slået én gang, nemlig til efteråret, og det afslåede hø vil blive samlet op og fjernet. Det er den bedste måde at forvalte blomsterenge på, men det er dyrt, så vi gør det kun i år for at områderne får den bedste start efter retableringen. Slåning om efteråret uden opsamling er den metode der har været brugt hidtil, og det har været tydeligt for alle, at den ikke virker, men kun giver græs og tidsler i længden. Som nævnt til sidste års repræsentantskabsmøde vil der fremover blive slået to gange årligt, men uden fjernelse af det afklippede, hhv. forår og efterår. Det bevarer blomsterne på en omkostningseffektiv måde, men man skal acceptere, at der slås midt i blomstringen i foråret. Vi påtænker at tilrettelægge slåningen, så der efterlades "øer" med blomster.

Vi har fået plantet lidt nyt til erstatning for noget udgået, som compensation for OKN's mange fejltagelser. Nogle skov-fyr- søjle-ege og kirsebær. Ikke alle af disse ser vellykkede ud, men vi diskuterer derfor med OKN, hvem der skal erstatte dem.

Den Grønne Gruppe havde en gennemgang med Solrød Kommune ift. forskellige mangler og affald i foråret. Det resulterede i en grundig oprydning fra kommunens side, men endnu ikke andet.

Der har været klager over snavsede søer. Hovedproblemet er, at alle befæstede overflader afvander til søerne, der principielt er en del af kloaksystemet (regnvandssystemet). Når der gødes græsplæner, potter m.v. og vaskes biler, ender en del af disse næringsstoffer, sæbe

m.v. også i søerne, og giver ophav til algeopblomstring der gør vandet uklart og kan danne store trådalgeformationer. Derudover er der tagpap på mange huse, og når vandet afvander herfra, føres der fosfor til søerne, der også gøder algerne. At der har været ekstra meget algeopblomstring i foråret skyldes også, at søerne blev oprenset grundigt. Det betød, at siv m.v. var fjernet, så i stedet for at siv m.v. groede og optog næringsstofferne, kom der mange alger. Udfordringen er, at søerne pga. det høje næringsindhold gror voldsomt til med siv m.v., så vandfladerne lukkes helt til.

Når man så renser op, kommer der bare mange alger i stedet. Der er derfor ingen god løsning, andet end at det kan hjælpe, hvis folk lader være at gøde græsplæner og vaske biler, men det vil stadig være et problem med tagpap på tagene. Den Grønne Gruppe påtænker at få skåret siv ned om sommeren i stedet, så man måske ikke behøver at rense op så hyppigt, men stadig kan få en fri vandflade om sommeren, og uden at det ender med alt for mange alger. Det er en svær balance, når man anlægger søer der bruger "snavset overfladevand" som rekreativt element.

Legepladsgruppen

Medlemmer: Pernille Bach Tengberg (Boligø18) og Henrik Sonne (Boligø22) Michael Blom (formand).

Legepladserne i Trylleskov Strand-området er meget populære. De bliver bl.a. besøgt af institutioner, der kommer kørende hertil i bus, men også privatpersoner der kører deres biler helt ind på græsset ved naturlegepladsen. Dette giver indimellem nogle trafikale udfordringer som vi ikke har fundet en løsning på. Ejerlavet vurderer at der er tilstrækkeligt med P-pladser i området, bl.a. ved NETTO og Karlstrup Menighedshus, men at folk udefra måske ikke kender de muligheder.

Den Blå Legeplads.

Ejerlavets mest benyttede legeredskab er trampolinen på "Den blå legeplads på Fåreager". Metalrammen har svært ved at holde til de mange børn, der hopper der hver dag, og vi fik i november 2020 er ny fra Bergs Trampoliner, uden beregning. Springdug og kantbeskyttelse var fire år gammel og skulle udskiftes. Efter bestilling tog leveringen flere måneder. Vi forsøgte at afspærre den defekte trampolin på forskellige måder, men hver gang blev afspærringen ødelagt af større børn. Grunden til at vi ikke bare fjernede trampolinen, mens vi ventede på reservedele, var at det ville efterlade et stort hul, som mindre børn kunne falde i. Trampolinen blev udskiftet slut april til stor glæde for områdets børn. Der har siden etablering, været naboklager over støj fra børn der benytter trampolinen og det har vi ingen løsning på. En defekt karrusel blev udskiftet på kommunens regning, hvilket ellers ville have koste 40.000 kr. + montering.

Naturlegepladsen ved Trylleskov Alle

Brug af svævebanen kræver en del stramninger af wiren, hvilket er blevet gjort 2-3 gange i det forgangne år indenfor garantien. Desværre var der også en ulykke, hvor en lille pige fik slæbetovet i hovedet og måtte til observation på hospitalet. Rebet er blevet afkortet, så der ikke burde kunne ske den slags ulykker igen.

Fitnessområde ved Naturlegepladsen

Solrød Kommune har i planerne for Trylleskov Strand projekteret med et fitnesspot. Der er siden januar blevet arbejdet en del med planlægning af et sådant, sammen med Sune Rømer Pedersen og Jørgen Østergaard fra legepladsfirmaet, Kompan. Desværre har Covid-19 forsinket processen med byggetilladelser, så vi først for nylig har fået godkendelse. For at udvide området med flere redskaber søgte vi Solrød Kommunes Idrætsanlægsfond om 500.000 til at opgradere anlægget med redskaber til personer med funktionsnedsættelse. Vi fik gode forslag fra borgere i Ejerlavet, med ekspertise indenfor området. Vi fik bevilliget 83.000 (ex. moms) fra idrætsanlægsfonden, med en egenfinansiering på 20%. Derfor måtte vi nedskalere projektet så det nu sandsynligvis bliver til en gummibelægning under de allerede projekterede fitnessredskaber.

Lås på boldburet

I de forgangne år har naboer til boldburet berettet om en del støjgener og vi vedtog på sidste års repræsentantskabsmøde at få en elektronisk dørlås på boldburet. som skulle sikre med ophold sent om aftenen. Legepladsgruppen har forsøgt at indhente tilbud på en sådan lås og

etableringen løber op i ca. 40.000 kr. (eksl. vedligeholdelse). Vi ønsker at repræsentantskabsmødets skal drøfte etablering af en sådan lås.

Årligt eftersyn af legepladser

Legepladsfirmaet CADDO, som har etableret naturlegepladsen, har også haft kontrakt på at efterse legepladserne en gang årligt. Rapporterne fra CADDO, har været af svingende kvalitet og derfor har ejerlavet ønsket et andet firma til at udføre eftersynene. For ganske nylig er vi blevet løst for kontrakten med CADDO og har sagt ja til at Nordisk Legepladsinstitut skal stå for eftersynene. Vi håber at opgaven herefter vi bliver løst bedre, prisen er lavere. Vi har en forhåbning om at arbejdet kan nås inden sommerferien.

Henvendelser til Ejerlavet.

Bestyrelsen har i det forgangne år fået adskillige henvendelser fra enkeltpersoner og foreninger.

- Ikke kun fra trylleskov strand. Så tak for det, det er positivt.
Jeg synes det er et udtryk for at folk er glade for området og gerne vil passe på det.
 - Naturlegepladsen fra en anden grundejerforening i Solrød kommune.
 - Opsætning af skilte
 - Billeddokumentation (tak, mere af det, jo mere vi kan dokumenterer, desto bedre)
 - Busser parkeret ved legepladserne
 - Biler parkeret inde på området ved naturlegepladsen (det grønne område).
 - oversvømmelse af vores stisystem (mellem boligø 11 & 12)
 - Manglende slåning af græsset rund om boligøer. (ø22)
 - Skraldespande (omhandlende manglende tømning eller måske den forkerte tømningfrekvens)
 - Hurtig knallertkørsel lige ved den blå legeplads (for de helt små børn)
 - Hunde i boldburet
 - Larm fra boldburet (fodbold og musik)
 - Støj/støvjværn generelt

Bestyrelsens arbejde.

Der har det seneste år været afholdt 5 bestyrelsesmøder (ligesom året forinden), og derudover har den grønne gruppe, legepladsgruppen og vejgruppen (private fællesveje) arbejdet flittigt med opgaverne. Det skal de have stor tak for.

Bestyrelsen har holdt flere møder med projektleder Sune Rømer Pedersen, Solrød Kommune ad flere omgange (mit eget første møde måtte udskydes pga. en brækket fod) og selv om vi ser forskelligt på arbejdet her i trylleskov strand, feks, overdragelsen af Troldmands Alle til boligøerne på vejen så har vi et godt samarbejde med ham og hermed også kommunen.

I løbet af året er Henrik Sonne og Peter Lindstrøm Madsen (fra henholdsvis ø22 og Karlstrup Mose Alle) trådt ind i bestyrelsen. Tak for det. Det gør, at ejerlavets bestyrelse, har mulighed for at påtage sig nye opgaver. (Feks en støj gruppe)

Jeg vil, som det også skete sidste år, henlede opmærksomheden på vores hjemmeside "trylleskovstrand.dk".

Her findes som sagt alle oplysninger vedr. området, bestyrelsens arbejde, alle relevante dokumenter m.m. samt stort galleri med flotte luftfotos.

Hjemmesiden bliver bestyret af vores forhenværende formand, Flemming Lindholm, i det omfang han har tid og lyst til det. Derudover har han stået til rådighed for ejerlavet og især undertegnet. Det har været en stor hjælp! Det skal han have tusind tak for.

Ejerlavet har også overvejet en facebook side, hvor man har mulighed for hurtigt at informere

om hvad der sker i området. Vi overvejer stadig.

Afslutning.

Da vores forhenværende formand, Flemming Lindholm, besluttede sig for at stoppe, tænkte jeg at det var nogle store sko, jeg skulle udfylde. Det var det også.

Den opgave, der for mig, har overskygget de andre opgaver, har været at få implementeret den frivillige vej og vintervedligeholdelses aftale. Det er lykkedes, men vi er ikke i mål endnu... jeg håber stadig at vi får Skibsager med ombord.

Der udover har der været rigtig mange andre opgaver og vi var ikke kommet i mål uden de andre medlemmer i bestyrelsen, inklusiv de nye medlemmer.

De har knoklet og mere til, da mit fokus, her i starten af 2021, blev rettet hen på kritisk sygdom i familien. Her var det de andre bestyrelsesmedlemmer, der tog det meste af læsset.

Det skal de alle have tak for.