

Beretning ved repræsentantskabsmødet d. 17. marts 2016

Som fungerende formand vil jeg her aflægge beretning for det første år i Ejerlavet Trylleskov Strand.

1. Formandsskifte

Det er med stor beklagelse fra bestyrelsens side, at formanden Mogens Zeidler d. 6. januar meddelte, at han af personlige årsager ønskede at trække sig fra bestyrelsen.

Mogens skal have stor tak for det arbejde han har udført, det har ikke været nogen let opgave, at få dette ejerlav skubbet i gang.

2. Stiftelse af ejerlavet

Ejerlavet blev stiftet d. 23. april 2015, efter et forudgående arbejde i en mindre initiativgruppe bestående af interesserede repræsentanter fra de respektive grundejerforeninger, kommunen og dennes advokat.

Det var dog meget begrænset, hvor stor indflydelse vi som foreninger fik på vedtægterne, idet kommunen og advokaten i fællesskab fremlagde nogle vedtægter, som vi ikke kunne gøre ret meget ved.

3. Bestyrelsens sammensætning

Vi lagde stor vægt på, hvor stor og hvordan sammensætningen af bestyrelsen skulle være, og hvilken stemmевægt de enkelte grundejerforeninger skulle have.

Ønsket var, at sammensætningen skulle være så bred som muligt, og at alle foreninger skulle have samme stemmевægt uanset størrelse. Dette ville sikre størst mulig indflydelse for alle foreninger.

Kommunens oplæg gik på, at bestyrelsen skulle bestå af 5 medlemmer, og hver forening kunne vælge op til 2 medlemmer til bestyrelsen.

Dette protesterede vi over, da det ville betyde, at 2 store foreninger med hver 2 medlemmer, til enhver tid vil kunne danne et flertal mod resten af foreningerne. Det var et krav fra initiativgruppen, at bestyrelsen skulle bestå af 7 personer, og at der kun kunne vælges et medlem fra hver forening, det ville sikre den bredest mulige repræsentation.

Dette blev accepteret af kommunen.

4. Afstemningsregler

Det andet store punkt vedr. stemmевægt for de enkelte foreninger ved generalforsamlinger blev diskuteret meget. Den gennemgående holdning var, at alle foreninger skulle stilles lige, altså have lige mange stemmer uanset størrelse, for at sikre medindflydelse for alle foreninger.

Kommunens oplæg gik på, at hver forening skulle have stemmer i forhold til, hvor mange betalende boligenheder, der er i foreningen. Advokaten begrundede dette med, at det juridisk er sådan, at når man har pligt til at betale, har man også ret til at stemme. Tillige sagde kommunen, at man ikke ville ændre i deklARATIONEN, idet man så har solgt grunde under falske forudsætninger. Dette blev fastholdt, trods protester fra initiativgruppen, og det er herefter således, at de enkelte foreninger har det antal stemmer, som der er boligenheder i foreningen.

5. Bestyrelsen

Herefter blev der valgt en bestyrelse på 7 personer, heraf 2 repræsentanter for Karlstrup Mose Allé, da der ikke var tilstrækkeligt antal kandidater, til at få 7 forskellige repræsentanter. Vedtægterne tillader denne sammensætning i tilfælde af manglende kandidater.

6. Budget

Kommunen fremlagde et forslag til budget, og til det formål havde man indhentet et tilbud fra Køge Bugt Anlæg på vedligeholdelse af område 1A i 2015, ud fra det grundlag, at ejerlavet skulle overtage området allerede fra d. 1. maj 2015. Endvidere havde man tillagt et stort beløb til uforudsete udgifter og konsulentbistand, hvilket resulterede i et budget på 125.000 kr.

Initiativgruppen protesterede over dette store budget, men efterfølgende blev det vedtaget med kun 2,5 stemmes flertal for forslaget.

7. Overtagelse af område 1A

Der var fra kommunen lagt op til, at ejerlavet straks skulle overtage område 1A pr. 1. maj, men det protesterede den nyvalgte bestyrelse over, da man ville have mulighed for at indhente alternative tilbud på vedligeholdelsen. Derefter blev overtagelsen udskudt til d. 1. juni.

På første bestyrelsesmøde gav bestyrelsen udtryk for, at man ikke var klar til overtagelse så hurtigt, og kommunen indvilgede da i at udskyde overdragelsen til d. 1. august.

8. Valg af entreprenør

Bestyrelsen indhentede herefter 2 nye tilbud, hvoraf tilbuddet fra OK Nygaard var klart det mest favorable af de tre, hvorefter det blev valgt.

9. Kasseoverskud

Da udgiften til vedligeholdelse blev væsentlig lavere pga. det sene overtagelsestidspunkt, og der ikke har været andre større udgifter, er resultatet et stort kasseoverskud, der vil blive redegjort for under punktet regnskab, og det skal besluttes, om der skal ske en tilbagebetaling eller efterregulering.

10. Ny kontrakt

Kontrakten med OK Nygaard er blevet fornyet og aftalt for 2016, 2017 og 2018, således at der kun sker indeksregulering hvert år. Den 3 årige aftale er valgt ud fra, at der sandsynligvis ikke kommer nye områder til udover 1B i den periode.

Den nye aftale er særdeles favorabel og, sammenholdt med et større antal medlemmer, har det til følge, at kontingentet bliver betydeligt lavere fremover. Dette vil blive fremlagt under punktet budget.

11. Aflevering af området

Overleveringen af område 1A til ejerlavet forløb ikke gnidningsløst, Mogens og jeg måtte rundt sammen med kommunen på flere gennemgange, før alle mangler var udbedret og området klar til aflevering.

Denne procedure skal forbedres til overtagelse af område 1B d. 1. aug. 2016.

12. Bestyrelsens arbejde

Mogens har brugt en del tid på at få bestyrelsen organiseret, og få udarbejdet en forretningsorden, som arbejdet kan baseres på.

Sabina har som kasserer fået skabt et godt administrativt grundlag til varetagelse af bogholderiarbejdet. Det fungerer rigtigt godt, og i samarbejde med Kristoffer, er der blevet afleveret et perfekt periodiseret regnskab.

Vi har kunnet drage stor nytte af Lars store viden omkring entreprenørarbejde i forbindelse med kontraktforhandlinger. Det er rigtigt godt, at have en sådan kompetence på holdet.

Jan har forestået sekretærarbejdet, og han er nu i gang med at få udviklet en hjemmeside.

Solrød Kommune har foræret domænet for den gamle Trylleskov Strand hjemmeside til ejerlavet, som vi nu vil videreudvikle på.

Det er meningen, at alle relevante oplysninger om Ejerlavet skal være tilgængelig her.

Charlottes arbejde i gruppen er lidt splittet, idet hun ofte sidder med to kasketter, da hun på den ene side er kommunens talerør ind i bestyrelsen, og på den anden side skal varetage bestyrelsens interesser. Det kan godt hæmme debatten til tider, men vi får også megen god førstehånds information på stedet. Charlotte har tilbudt at trække sig, hvis bestyrelsen ønsker det, men vi har vurderet, at det er godt, at have en varm linje til maskinrummet. Hvis Charlotte skulle blive inhabil i en sag, må hun uden for døren.

Jeg selv har, som næstformand, deltaget lidt over det hele.

Det praktiske arbejde har mest bestået i, at få iværksat vedligeholdelsen af området, det er naturligvis også en af de vigtigste opgaver, men bestyrelsen vil også andet end slå græs og være viceværter.

13. Udviklingen af Trylleskov Strand

Bestyrelsen ønsker at deltage i udviklingen af Trylleskov Strand, og det er da også nævnt i referatet fra det stiftende møde, hvor kommunen skriver, at vi skal indgå i dialog med kommunen om udformningen af de kommende etaper, ligesom der i kvalitetsplanen er nævnt, at beboerne skal inddrages i udviklingen af området.

Vi har derfor stillet krav overfor kommunen om at blive inddraget og hørt i den videre udvikling, og det har ført til, at kommunen for nærværende vil give os indflydelse på disse punkter:

- Anlægsgartnerudbuddet i høring.
- Sammensætning af lav contra høj beplantning: buske/træer
- Beslutning om hvor ofte græsset skal slås i hele bydelen. Udpegning af hvor græsset skal holdes kort som brugsgræs og hvor der skal være klippede stier.
- Udformning af gang- og cykelbro over syd kanten af den store sø
- Belysning på stierne.
- Valg af bænke og papirkurve og beslutning om hvor de skal opsættes.
- Indretning af den kommende legehøve.
- Indretning af motionsspot ved markstien.
- Landskabskunst: F.eks. lysprojekt i legehøven og under træbroen over søen eller i fodgængertunnellen under banen.
- Høring i forbindelse med Solrød Kommunes aftale med Banedanmark hvis/når en station og stationsplads bliver aktuel.

Det glæder bestyrelsen, at kommunen har forstået, at vi ønsker at være en aktiv deltager i udviklingen, og det kan kun fremme glæden i arbejdet, at beboerne føler de har medindflydelse.

14. Opgaver for medlemmerne

Deklarationen for ejerlavet åbner mulighed for, at ejerlavet, mod betaling, kan påtage sig vedligeholdelsesopgaver for grundejerforeningerne.

Der kan muligvis høstes nogle økonomiske fordele, ved at samle disse opgaver fra de forskellige foreninger hos ejerlavets entreprenør.

Hvis grundejerforeningerne er interesseret i sådanne løsninger, er ejerlavet parat til at medvirke.

15. Vedtægter

I det kommende år vil bestyrelsen se nærmere på deklARATION og vedtægter, for at se om der er behov for eventuelle ændringer eller præciseringer.

16. Afslutning

Den afgående formand foreslog på bestyrelsesmødet i november, at bestyrelsen, for sit store arbejde og engagement, skulle belønnes med en besked den julemiddag på Korporalskroen, det kunne vi naturligvis kun sige ja tak til.

Til slut vil jeg gerne takke alle i bestyrelsen for en stor indsats og et godt samarbejde i det forløbne år.



Handwritten signatures of board members, including names like Charlotte, Glenn, and others.