



Ejerlavet Trylleskov Strand

www.trylleskovstrand.dk

mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk

Formand: Flemming Lindholm

Tryllesløjfen 14, 2680 Solrød Strand

Tlf. +45 23 66 83 55

MØDEREFERAT

Emne:	Referat af bestyrelsesmøde i Ejerlavet for Trylleskov Strand		
Mødedato:	27. august 2019	Kl.:	19:00 på Solrød Bibliotek
Mødedeltagere:	Flemming Lindholm, Hans Christian Hansen, Pernille Bach Tengberg, Flemming Anker, Allan Bøgedal, Michael Blom, Kenneth Pausted og Lars Sørensen samt Dan Lundstedt (gruppen for private fællesveje)		
Fraværende:	Axel Frederik Møller (afbud)		
Referent:	Lars Sørensen		
Referat til:	Mødedeltagerne + fraværende		
Dato:	12. september 2019		

1. Velkomst: Flemming Lindholm bød velkommen
2. Valg af referent. Lars Sørensen blev valgt som faste referenter.
3. Godkendelse af den udsendte dagsorden: Dagsorden godkendt
4. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde:
Referat fra den 17. juni 2019 blev godkendt og underskrevet
5. Emner til beslutning:
 - 5.1 Orientering fra formanden
 - 5.2 Status fra kassereren
 - 5.3 Den grønne gruppe;
Eftersyn på område 1A og 1B, vurdering af tilstand og tiltag
Udestående med Solrød Kommune
 - 5.4 Status fra legepladsgruppen på eftersyn og reparationer
 - 5.5 Orientering fra gruppen for private fællesveje
 - 5.6 Status for trafik
6. Meddelelser fra medlemmerne
7. Dato for næste møde
8. Eventuelt

1. Velkomst

Flemming Lindholm bød velkommen

2. Valg af referent

Lars Sørensen blev valgt som referent

3. Godkendelse af den udsendte dagsorden

Dagsorden godkendt

4. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde

Referat fra bestyrelsesmøde 17. juni 2019 blev godkendt og underskrevet af bestyrelsen med følgende kommentar fra Flemming Anker:
Private fællesveje: punkt 5.5: Afsnittet er upræcist omkring frivillig deltagelse.

5. Emner til beslutning

5.1 Orientering fra formanden

Orientering fra Solrød Kommune:

Boliger færdig: 534

Under opførelse: 150 (Ø3, Ø19, Ø20+21, Ø23)

Ikke påbegyndt; 108 (Ø6+7)

Beboere: 1.315 registreret i Trylleskov Strand området pr. 27.august 2019

Grønne områder:

- Etape 2 , 3 og 4 er færdige med enkelte mangler, så som såning mellem Ø4 og Ø5.
- Etape 5 er påbegyndt og forventes færdigetableret i løbet af efteråret dog undtagen områder omkring Ø19. Etape 4A påbegyndes i efteråret.
- Etape 4A forventes påbegyndt til efteråret

Sti under S-banen er påbegyndt.

Klipet græssti mellem Markstien via Karlstrup Mose Allé til Fåreager opgraderes med grus (trampesti) efter ønske fra Ejerlavet Trylleskov Strand

Trampesti ønskes ligeledes ved søen og den blå legeplads.

Affaldsbeholdere er ved at blive fastgjort.

Cykelstativ opsættes snarest ved Multibanen

Lamper på stien til Naturlegepladsen er etableret, men endnu ikke tilsluttet.

Forslag til belysning af Multibanen fremsendes til Ejerlavet. (se også punkt 5.4 i nærværende referat).

Ved Multibanen er grusbanen blevet udvidet, så der er bedre plads til bordtennis og bord/bænke. Der er lagt fliser bag det ene mål. Der skal fældes et-to træer før der kan lægges fliser bag det andet mål.

Overdragelse af område 1C planlægges overdrages efter nærmere aftale med Ejerlavet,

Tryllehytten skal bruge 1.000 m² yderligere til legeplads. Der arbejdes på forslag til placering, som fremsendes til Ejerlavet i uge 36.

Orientering i øvrigt:

Ny hjemmeside er nu kommet op at køre. Positive tilbagemeldinger er modtaget. Forslag er velkommen.

Dialog med Solrød Kommune omkring høje plinte (fx 2 ved Ø3 og Ø23). Disse er umulige at vedligeholde (hældningen er ca. 60° i forhold til vandret). Der er fra Solrød Kommune givet en dispensation til at hæve Ø3 med 0,5 meter, så de fire huse får samme gulvniveau.

Ejerlavet vil kun overtage vedligeholdelsen af skråninger ved Ø3 og Ø23, hvis hældningen opfylder Arbejdstilsynets gældende regler for arbejde på skråninger. I modsat må de to boligøer selv varetage vedligeholdelsen af de stejle skråninger.

5.2 Status fra kassereren

Alle boligøer har indbetalt kontingent for 2019

Driftskontoen har en beholdning på 218.000 kr.
Henlæggelseskontoen har en beholdning på 100.000 kr.

Kassereren har udarbejdet et halvårsregnskab for halvdel af 2019, som viser en fornuftig status i forhold til budgettet.

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

5.3 Status fra den grønne gruppe

Den grønne gruppe har besigtiget område 1A og 1B den 21. august 2019.

Besigtigelse af de kommende områder til overdragelse med Solrød Kommune er afholdt af to omgange. Mellem de to omgange er græsset mellem Ø14 og Ø22 blevet slået, hvorved mange blomster er forsvundet. De er dog begyndt at komme igen.

Grøn gruppe har udarbejdet et længere notat med 15 udestående punkter, som er fremsendt til Solrød Kommune. Der er modtaget en positiv tilbagemelding fra Solrød Kommune, og aktion vil blive iværksat.

Hvis man slår græsset på det rigtige tidspunkt og gerne to gange om året, vil blomster få overtaget i forhold til græs og ukrudt.

Der er på landsplan kommet nye holdinger til vedligeholdelse af grønne områder i forhold til det tidspunkt, hvor Trylleskov Strand området blev planlagt og etableret.

Flemming Lindholm har været i dialog med Solrød Kommune omkring såning og vedligeholdelse af græsarealerne. Solrød Kommune fastholder at arealer er etableret korrekt i forhold til gældende anbefalinger.

Den grønne gruppe vil gennemlæse plejeplanen på ny, for at se hvorvidt den indeholder anbefalinger eller anvisninger for plejen, og eventuelt en kombination.

Notat vedrørende områderne med fælledgræs, udarbejdet af Axel Frederik Møller, blevet diskuteret på bestyrelsesmødet inklusiv de supplerende forklaringer.

Slåning i maj/juni samt efteråret af græsarealer anbefales. Selv om blomsterne slås ned ved den første slåning, kommer de igen.

De værste arealer er ved Ø17/Ø18 og Ø22

Skal man komme til bunds i græs og ukrudt, bør nuværende græsarealer pløjes op og tilsås med en ny frøblanding med blomster og urter, men ikke nødvendigvis græsfrø. Græsset skal erfaringsmæssigt nok komme af sig selv.

Flemming Lindholm fremlagde på bestyrelsesmødet et udkast til brev til Solrød Kommune vedrørende tilstanden af områderne med fællesgræs. Det blev aftalt, at Flemming Anker og Axel Frederik Møller redigeret brevet inden forsendelse til Solrød Kommune. Det blev aftalt at præsentere brevet og vores bekymringer inden fremsendelse til kommunen.

Bestyrelsen besluttede at Ejerlavet først vil overtage Område 1C når de udestående punkter er afklaret.

5.4 Status fra legepladsgruppen

Servicerapport for blå legeplads er udarbejdet af CADO. Der er nogle punkter som skal udbedres.

Legepladsgruppen har afholdt møde med UNO omkring udbedring af fejl og mangler. UNO mener ikke at der er tale om garantiarbejder, men derimod almindeligt vedligeholdelsesarbejder, som de gerne vil udføre mod betaling.

Legepladseftersynet er ikke gennemført efter bestemmelse 1176. Det er ikke en certificeret legepladskonsulent, men derimod en servicemontør, som har gennemført eftersynet.

Pernille Bach Tengberg tager kontakt til Solrød Kommune, for at undersøge om kommunen råder over en legepladskonsulent, som kan give sin mening til kende omkring de enkelte punkter.

Hegn ved den blå legeplads mod Fåreager ved den blå legeplads overvejes. Det skal være et forholdsvis lavt hegn (h_{maks} 0,8 meter) og gerne i naturmaterialer, som flader naturligt ind i området.

Forslag til skilte ved legepladsen og Multibanen blev fremlagt for og kommenteret af bestyrelsen. Når teksten er justeret, kan skilte og tilhørende galvaniserede galgestandere bestilles.

Belysning af Multibanen. SEAS-NVE har fremsendt forslag om en lysmast på 7 meters højde midtfor siden mod Trylleskov Allé. På masten er 4 stk. armaturer monteret. Lyset er fokuseret så det kun rammer Multibanen plus en meter omkring banen.

Solrød Kommune ønsker en snarlig tilbagemelding omkring etablering. GF for Ø10, Ø11 og Ø12 skal høres. Ejerlavet har modtaget mail fra GF Fåreager 2-38 (Ø10) vedrørende belysningen. Det fremgår af mailen, at Ø10 ikke ønsker nogen form for belysning overhovedet. Solrød Kommune ønsker at Ejerlavet tager kontakt til Boligø 10, 11 og 12 for afklaring.

Bestyrelsen besluttede, at der indkaldes til et møde på Rådhuset med deltagelse af Sune, SEAS-NVE, legepladsgruppen og formændene for Ø 10, 11 og 12 for beskrivelse af anlægget.

Opgradering af boldbanen ved den blå legeplads udestår fortsat, idet bestyrelsen endnu ikke har fastlagt omfanget, og dermed den fremtidige standard for boldbanen.

5.5 Status fra gruppen for private fællesveje

Det seneste møde i gruppen blev afholdt den 15. august 2019. Referat fra mødet udestår.

Gruppen er nu kommet så langt i arbejdet, at en grundmodel er fastlagt. Denne model består af følgende 3 grundelementer:

- Vedligeholdelse af de grønne områder
- Vintervedligeholdelse
- Vejvedligeholdelse af private fællesveje

Alle boligøer er forpligtet til at betale for vedligeholdelsen af de grønne områder.

Vintervedligeholdelsen tilbydes alle boligøer, uanset om man har privat fællesvej eller ej, dvs. også inde på selve boligøen.

Vejvedligeholdelsen tilbydes kun til de grundejerforeninger, som har ansvaret for drift og vedligehold af en privat fællesvej. Det skal her understreges at **alle** grundejerforeninger i tilknytning til den samme fællesvej, skal tilmelde sig ordningen eller tilsvarende melde sig ud igen.

Flemming Lindholm har modtaget tilbud fra OKNygaard på vintervedligeholdelse af hele Trylleskov Strand området. Der bliver ligeledes indhentet et tilsvarende tilbud fra I/S Arildtofte for tilbud på samlet snerydning.

Gruppen har fundet det uhensigtsmæssigt at arbejde med en lang opsparingsperiode for nyt asfaltslidlag. Derfor arbejdes der nu med en 2-delt vejvedligeholdelse, hvor der foretages en løbende vedligeholdelse (fx opretning af fliser, reparation af asfalt) samt fornyes asfaltslidlag fx efter 15 år.

Det er hensigten at indgå en 5-årig aftale med en vejentreprenør fx OKNyggaard, hvor der årligt betales et fast beløb for vedligeholdelse til en på forhånd fastlagt standard. Herved kender Ejerlavet og dermed de tilmeldte grundejer den årlige omkostninger til vedligeholdelsen. Det er kun akutte reparationer, som ligger uden for aftalen.

Med den 2-delt vejvedligeholdelse skal der oprettes disse 3 nye kontoer:

- Vintervedligeholdelse
- Løbende vejvedligeholdelse
- Asfaltslidlag

Der skal formuleres vedtægter for de 3 kontoer. Det er gruppens holdning, at er man tilmeldt vejvedligeholdelse især nyt asfaltslidlag, kan man fx efter 7 år ikke melde sig ud af ordningen, og kræve det indbetalte beløb tilbage. Det vil ødelægge de prognoser, som ordningen er baseret på. Med andre ord, er det muligt at udtræde, men det indbetalte beløb forbliver på Ejerlavets konto.

Tegninger over fællesvejene er fra Solrød Kommune modtaget af Lars Sørensen den 15. august 2019. Disse tegninger skal benyttes som en del af grundlaget for en vedligeholdelsesplan for de private fællesveje.

5.6 Status for trafik

Artikel i Solrød Avis og Sydkysten den 8. august 2019 omkring trafikken i Trylleskov Strand-området.

Brev udarbejdet af Flemming Lindholm og Flemming Anker vedrørende trafikken i Trylleskov Strand-området blev fremsendt pr. mail til alle medlemmer af Solrød Byråd den 1. august 2019.

Svarbrev modtaget fra Solrød Kommune (borgmesteren). Er rundsendt til bestyrelsens medlemmer.

Efterskrift: Trafiktælling via målerkasse er påbegyndt i uge 35-2019. Målekassen er monteret på lysmast på Trylleskov Allé ud for Ø25.

6. Meddelelser fra medlemmerne

Intet af bemærke

7. Dato for næste møde

Mandag den 21. oktober 2019 kl. 19:00. Mødelokale oplyses i forbindelse med indkaldelsen

8. Eventuelt

Julefrokost for Ejerlavets bestyrelse afholdes den 26. november 2019 fra kl. 18:00