



Ejerlavet Trylleskov Strand

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

Trylleskov Strand den 4. april 2022

Beretning ved repræsentantskabsmødet d. 5. april 2022

Indledning.

Velkommen til alle, godt at se det store fremmøde.

Vi kan i år sige velkommen til ejerforeningen i boligø nr 6 'Ø 6 E/F Trylleskoven' og boligø nr 7 'Ø 7 E/F Trylleskoven'

Trylleskov Strand vokser stadig med rivende hast:

- boligø6 og boligø7 på Troldmands Alle blev færdiggjort i 2021,
- Det forventes at boligø 19 på Skibsager færdiggøres her I 2022.

De forskellige grønne områder så rigtig godt ud i sommeren 2021 med de forskellige blomster/urter og ejerlavet fik positive henvendelser udefra angående de grønne områder.

Det fik dog ikke lov til at se kønt ud særlig længe, for på sen-sommeren begyndte fiberselskaber at grave fiber i området. Det skal reetableres snart.

Trylleskov Strand er vokset med 108 boligenheder i løbet af det sidste år, så området pr. 4. april består af 790 færdige boliger (748 korrigeret for størrelse), 32 boliger er under opførelse.

2021 har været et godt og meget travlt år med store udfordringer i bestyrelsens arbejde både hvad angår vedligeholdelsen af de grønne områder, legepladserne og indkøring af aftalen om vej og vinter vedligeholdelse af de private fællesveje.

Overtagelse.

I 2021 har Ejerlavet fået overdraget grønne områder fra kommunen. etape 1C, 2, 3, 4 og området omkring Troldmands Allé, boligø 8. Dette skete efter at Solrød Kommune reablerede store områder her i Trylleskov Strand. Herunder fræsning af jorden og udsået nyt, i form af en bedre urteblanding.

Det seneste vi har fået overdraget (pr. 1. april 2022) er broen (bassin 2) mellem Domea (Fåreager - boligø17) og boligø 13 (Trylleskov Alle)

Udførte og kommende opgaver

støjgruppen blev oprettet i 2021,
gruppen har afholdt et par møder hvor vi brainstormede og herefter indsnævrede støj opgaverne .
De støjudfordringer vi kigger på lige nu er

- Motorvejen. Mere Trafik (indhentet støj kort)
- Boldbanen (hvilke muligheder har vi)

En af de seneste ting som ejerlavet kigger på er en henvendelse fra andelsboligforeningen Trylleskovparken. Hvor jeg har været til møde med bestyrelsen, og fremlagde hvad ejerlavets forskellige opgaver gik/går ud på. (grønne områder, legepladserne, Fitnessspot, vej aftalen, støjgruppen m.m.)

De har spurgt ind til om ejerlavet og Trylleskovparken kunne have et samarbejde og/eller om Trylleskovparken kunne blive medlem af ejerlavet, ligesom de 25 andre grundejer/ejerforeninger er medlem af ejerlavet.

Det vil kræve en vedtægtsændring, som kommunen i sidste ende skal godkende.

Vejgruppen.

I efteråret 2020 indgik Ejerlavet aftale med en række grundejerforeninger om en fællesordning for vinter- og vejvedligeholdelse. Året 2021 er derfor det første år, hvor ordningen rigtigt har skulle stå sin prøve.

Vintervedligeholdelse: Firmaet Greenday har varetaget vintervedligeholdelsen, og har i det store og hele løst opgaven på udmærket vis. Der har været manglende saltninger på nogle boligøer og fællesveje, men Greendays har hurtigt taget aktion, og har fået rettet op på manglen.

Vejvedligeholdelse: Den primære opgaven har været udarbejdelse af vedligeholdelsesbudget med udgangspunkt i de fællesveje, som har tilsluttet sig ordningen. For at kunne udarbejde et realistisk budget skulle der udarbejdes en ingeniørrapport med angivelse af restlevetid for belægninger og forventede omkostninger til løbende vedligeholdelse og nyt slidlag. Efter henvendelse til flere ingeniørfirmaer lykkedes det i efteråret at få JJ Vej & Trafik til at udarbejde en rapport.

Vejgruppen har gennemgået rapportens budgettal og har foretaget nogle tilpasninger, som danner baggrunden for det budget for vejvedligeholdelse 2022, der senere bliver forelagt for repræsentantskabet til godkendelse.

Det forventes at der om 5 år skal udarbejdes en revideret vedligeholdelsesrapport således, at budgettet for vejvedligeholdelse bliver så retvisende som mulig samt at opsparingen til asfaltslidlag følger de aktuelle markedspriser.

På Troldmands Allé har der, som de fleste sikkert er bekendt med, være en længere dialog mellem Solrød Kommune og de 7 berørte grundejerforeninger. Vejgruppen har deltaget i noget af dialogen, og har ligeledes deltaget i grundejerforeningerne egne undersøgelser af det udførte belægningsarbejde. Desuden har Vejgruppen søgt aktindsigt vedrørende Troldmands Alle for derigennem at få nærmere indblik i aftaleforholdet mellem Solrød Kommune og køberen af de 7 boligøer. Arbejdet med færdiggørelse af Troldmands Alle fortsætter i 2022.

Med udspring i den manglende vedligeholdelse af Troldmands Allé har Vejgruppen i 2021 iværksat en løbende græsslåning af de 0,4 meter brede rabatter på Troldmands Alle og Fåreager samt græsrabatterne på Tryllesløjfen og Karlstrup Mose Allé."

Den Grønne vedligeholdelse

Beretning grønne områder 2021/2022

I sommeren 2021 kunne vi for alvor nyde resultatet af den aftale, som ejerlauget og Solrød Kommune efter lang tids forhandling indgik i 2020, nemlig at stort set alle områder med fælledgræs skulle reableres som blomstereng. Dette skyldes, at områderne både var etableret og driftet på en måde, så de endte som monotone græsbevoksninger med tidsler og gråbynke, mens alle de udsåede blomster forsvandt. Solrød Kommune har været meget samarbejdsvillige ift. til at påtage sig den meget store udgift det har været at omlægge arealerne, men vi mener dog også at det var rimeligt. I 2021 blomstrede vores fællesarealer derfor flot igen, og Solrød Kommune driftede egne arealer godt igen. Nu er det op til ejerlauget at sikre en passende drift fremover, så vi fastholder det blomstrende udtryk. Dette vil der blive fortalt specifikt om under pkt. 7.

I 2021 skulle vi også overtage meget store arealer, hvilket krævede meget arbejde ift. at kortlægge og dokumentere fejl- og mangler, som vi under vores overdragelsesforretning med Solrød Kommune skulle søge udbedret. Der er tale om etape 1c, 2, 3 og 4, hvilket nogenlunde svarer til 1/3 af det samlede område i Trylleskov Strand. Overdragelsen er gået fint, men der var enkelte større punkter, som krævede en del forhandling med Solrød Kommune. Blandt andet har ejerlauget brugt meget tid på at sikre, at Solrød Kommune genplanter på voldene med Karlstrup Strandvej og Cementvej, idet disse plantninger er mislykkedes. Solrød Kommune fastholder også driften af disse plantninger i 2 år, så det ikke skal hvile på ejerlauget. Vi sætter stor pris på Solrød Kommunes velvilje og den fundne løsning.

Endelig har vi overtaget alle skraldespande. Der har været en del udfordringer med at få tømning til at fungere optimalt og til tiden. Det er blevet bedre nu.

Endelig har vi overtaget den store bro, efter at Solrød Kommune fik gennemgået broen og udbedret fejl og mangler. Her skal vi have fundet en løsning på hvem og hvordan tilsynet skal udføres, idet det selvfølgelig skal være fuldt professionelt og sikkert.

En stor del af efteråret er gået med at få en ny kontrakt på plads med OKNygaard. Den oprindelige kontrakt manglede en række vedligeholdelselementer, som har forøget udgifterne væsentligt. For at sikre en rimelig økonomi har vi derfor valgt at skære på nogle poster i den oprindelige aftale, hvilket vil blive uddybet under pkt. 7. Vi mener dog samlet set, at den nye kontrakt sikrer flotte og præsentable områder uden at økonomien stikker helt af.

Legepladsgruppen

Beretning legepladsgruppen 2021

Fitnessområde ved Naturlegepladsen

Legepladsgruppen har bestået af Pernille Bach Tengberg (boligø 18, tovholder) og Henrik Sonne (boligø 22, bestyrelsesmedlem)

Det store fokus i 2021 har været etablering af fitnessspot ved naturlegepladsen ud for Trylleskov Allé

Efter en høring blandt beboerne omkring hvilke redskaber de var interesserede i, allierede vi os med Kompan ved Jørgen Østergaard til udførslen af anlægget. Vi havde fået bevilget 83.000 ekstra fra Idræts- og anlægsfonden i Solrød Kommune til udvidelse af anlægget, med f.eks. en kondicykel.

Da vores anlæg er finansieret af Solrød Kommune og pengene fra Idræts- og Anlægssfonden også kommer fra Solrød Kommune måtte vi ikke bruge pengene samtidigt med etableringen af fitnesspladsen.

Vi havde oprindelig planlagt fitnessområdet med grusunderlag – her stod anlægget færdig 27. juli 2021. Faldunderlaget ved to af redskaberne, levede desværre ikke op til standarderne og anlægget blev derfor midlertidigt lukket. Det er nu færdigetableret med kunstgræs og åbnet først endeligt ca. midt oktober 2021

Vi har ikke efterfølgende arbejdet med udvidelse af fitness-anlægget. Der skulle være indsendt regnskab for bevillingen inden 9/4, så vi når desværre ikke at bruge pengene, som derfor går tilbage til idræts- og anlægssfonden.

Anlægget er endnu ikke anvendt særlig meget af voksne. Da der ikke er etableret lys ved anlægget, kan det ikke anvendes i hverdage i vinterhalvåret, hvor det bliver mørkt kl. 16.

Vi vil derfor her i foråret koncentrere os om at få introduceret fitnessanlægget for beboerne og planlægger en fitness-event, når vi har fundet en instruktør der kan hjælpe. For nuværende er fitness-anlægget mest anvendt af børn, som en udvidelse af naturlegepladsen.

Årlig Hovedinspektion af legepladser v. Nordisk Legepladsinstitut d. 17/6-21

Den blå legeplads: Ikke de store kommentarer. Trampolinen har ikke været en del af gennemgangen, men bliver set efter af Henrik og Pernille i påsken.

Naturlegepladsen: Her var en del kommentarer omkring bl.a. stødområde ved svævebane. Skulle være udbedret af Solrød Kommune.

Boldbur. Solrød Kommune har bestilt inspektion. Her er kommet nyt net på basketkurven.

Henvendelser til Ejerlavet.

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

- Skraldespande (omhandlende manglende tømning eller måske den forkerte tømningfrekvens)
- Byggeaffald/skrald ved bassin2 (bag Domea). Blæst fra byggepladsen (Boligø19)
- Til salg skilte (Skilteskov) (ved Troldmands Alle og andre steder.)

Bestyrelsens arbejde.

Der har det seneste år været afholdt 4 bestyrelsesmøder i 2021 og derudover har den grønne gruppe, legepladsgruppen, vejgruppen (private fællesveje) og støjgruppen arbejdet flittigt med opgaverne. Det skal de have stor tak for.

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 stadig bestyret af vores forhenværende formand, Flemming Lindholm ,i det omfang han har tid og lyst til det. Det skal han have tusind tak for.

Ejerlavet overvejer stadig en facebook side, hvor man har mulighed for hurtigt at informere om hvad der sker i området.

Afslutning.

Der har været mange forskellige opgaver for ejerlavet i 2021,

- vejgruppen er involveret i problematikken angående Troldmands Alle og hvor den lander henne mht. reetablering af fortove m.m.
- Overtagelse af nye grønne områder og reetablering efter fiber nedgravninger.
- støjgruppen opstart og arbejde
- evt. samarbejde med trylleskovparken
- Legepladserne og fitnessspot
- Hjertestarteren overdraget til Ejerlavet.

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.

Det skal de alle have tak for.