



Ejerlavet Trylleskov Strand

www.trylleskovstrand.dk

mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk

Solrød Strand den 10. april 2023

Til medlemmerne af Ejerlavet Trylleskov Strand

Mødereferat – Ordinært repræsentantskabsmøde 2023

- Mødedato:** 27. marts 2023, kl. 19:00
Sted: Kirkens Hus, Trylleskov Allé 111, 2680 Solrød Strand
Referent: Lars Sørensen
Dagsorden: I henhold til Ejerlavets vedtægter §7

1. Velkomst og præsentation

Formand Michael Blom bød de fremmødte deltagere velkommen til repræsentantskabsmøde 2023.

Til stede fra Ejerlavets bestyrelse: Formand Michael Blom, kasserer Hans Christian Hansen og bestyrelsesmedlemmerne Pernille Bach Tengberg, Frederik Møller, Morten Schultz, Svend Pantmann og Lars Sørensen.

Repræsentanter fra grundejerforeninger, ejerforening og lejerforeninger:

- GF Tryllesløjfen 12 stemmer
- GF Karlstrup Mose Allé 28 stemmer
- Boligø 2 (Troldmands Allé) 20 stemmer
- Boligø 3 (Troldmands Allé) 56 stemmer
- Boligø 4 (Troldmands Allé) (via fuldmagt) 13 stemmer
- Boligø 5 (Troldmands Allé) 34 stemmer
- Boligø 6 (Troldmands Allé) 36 stemmer
- Boligø 7 (Troldmands Allé) 72 stemmer
- Boligø 8 (Troldmands Allé) 15 stemmer
- Boligø 10 (Fåreager) 19 stemmer
- Boligø 13 (Trylleskov Allé) 28 stemmer
- Boligø 14 (Trylleskov Allé) 18 stemmer
- Boligø 18 (Fåreager) 27 stemmer

- Boligø 20-21 (Skibsager) 43 stemmer
- Boligø 22 (Trylleskov Allé) 28 stemmer
- Kirkens hus (Boligø 25) 10 stemmer

Maksimalt antal stemmer 780. Til stede ved repræsentantskabsmødet var 459 stemmer svarende til 59%.

2. Valg af dirigent og referent

Mogens Zeidler (Boligø 25, Kirkens Hus) blev valgt som dirigent og Lars Sørensen (bestyrelsesmedlem) blev valgt som referent.

3. Godkendelse af den udsendt dagsorden

Indkaldelsen til repræsentantskabsmødet blev udsendt rettidig den 6. marts 2023 og revideret dagsorden sammen med de indkomne forslag fra medlemmerne blev udsendt den 19. marts 2023.

Den udsendte dagsorden blev godkendt af repræsentantskabet uden bemærkninger

4. Bestyrelsens beretning for 2022

Formand Michael Blom fremlagde bestyrelsens generelle beretning for 2022, mens tovholderne Frederik Møller, Pernille Bach Tengberg og Lars Sørensen fremlagde beretning for grøn gruppe, legepladsgruppen samt gruppen for vejvedligeholdelse

Beretningen var udsendt som bilag til indkaldelsen til repræsentantskabsmødet.

Spørgsmål og kommentarer til beretningen:

- Facebook-side for Ejerlavet Trylleskov Strand er oprettet. For at udbrede kendskabet udsender bestyrelsen et link til formændene for de enkelte grundejerforeninger.
- Etablering af busskur og tilhørende flytning af busstoppested ud for Netto.

Solrød Kommune har fået **en** henvendelse om opstilling af et busskur ved busstoppestedet ud for Netto. Opstilling af et busskur medfører ifølge kommunen, at det bliver nødvendigt at flytte busstoppestedet enten ca. 50 meter mod vest eller ca. 100 meter mod øst, idet man ikke ser sig i stand til at rørlægge grøften med 6 meter dobbeltvægget PE-rør og 2-3 m³ stabilgrus, for herved at etablere et plateau for busskuret. En opgave som to mand ved hjælp af en lastbil og en pladevibrator kan udføre på ca. tre timer.

Både Boligø 10, GF Karlstrup Mose Allé og Ejerlavet har gjort indsigelse overfor Solrød Kommune mod flytning af busstoppestedet.

Flytning af busstoppestedet vil samtidig medføre, at bussen får op til yderligere 9.700 gange nedbremsning og acceleration på et år i forhold til i dag samt at der bliver skudt genvej hen over de grønne arealer med tilhørende øget vedligeholdelse.

Boligø 10 opfordrede til at et samlet repræsentantskab afviste opstillingen af et busskur samt flytning af busstoppestedet, hvilket repræsentantskabet tilsluttede sig. Ejerlavet vil søge for at viderebringe afvisningen til Solrød Kommune.

- Håndteringen af affald omkring Netto er under al kritik - der mangler i den grad en løbende struktureret oprydning. Ejerlavet har flere gange været i dialog med både Nettos butikschef og regionschef uden resultat. Ejerlavet er nået til et punkt hvor yderligere dialog ikke er muligt, og har derfor rettet henvendelse til Solrød Kommune, som i første omgang via brev har pålagt Netto at få fjernet inventar og affald fra parkeringspladsen senest den 4. april 2023.

Der opfordres til en direkte kontakt til Netto kundeservice - jo flere desto bedre.
Benyt kontaktformular hos Netto kundeservice til at klage over affaldet.

Formand Michael Blom opfordrer til, at man i første omgang afvente kommunens aktion overfor Netto.

- Fortov ved indkørsel til Netto er beskadiget, primært som følge af vareleveringer. Trylleskov Alle er en kommunal vej, hvorfor det er Solrød Kommune, som skal udbedre skaderne.

Note: Vejgruppen har efterfølgende besigtiget indkørslen, og kan konstatere at skaderne skyldes en fejlkonstruktion, idet chaussesten ikke er egnet til denne type af overkørsel. Her vil brosten eller asfalt være mere velegnet.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt beretningen, som kan findes på Ejerlavets hjemmeside

Pernille Bach Tengberg fremlagde beretning fra legepladsgruppen.

Spørgsmål og kommentarer til beretning fra legepladsgruppen:

- Flere grundejerforeninger har konstateret at der kræves en byggetilladelse for etablering af legepladser samt efterfølgende ibrugtagningstilladelse. Uden ibrugtagningstilladelse kan grundejerforeningen pådrage sig et erstatningsansvar i tilfælde af uheld, da ansvarsforsikringen sandsynligvis ikke vil dække.
- Boligø 10 fremførte en bemærkning om, at i og med at offentligheden også bruger naturlegepladsen burde Solrød Kommune deltage i udgiften til vedligeholdelsen.

Lars Sørensen fremlagde beretning fra vejgruppen

Spørgsmål og kommentarer til beretning fra vejgruppen:

- Høj fart ved primært saltning på boligøer - Troldmands Alle med risiko for påkørsel af fodgængere herunder ikke mindst børn. Bestyrelsen tager fat i GreenDays, så farten bliver mere moderat i de kommende vintersæsoner.
- Hvordan sikres en tilstrækkelig opsparring til nyt slidlag. Lars Sørensen oplyste, at han via sit arbejde løbende følger udviklingen i asfaltpriserne. Dette afspejles for 2023 i forhøjelse af kontingent for vejvedligeholdelse.

Frederik Møller fremlagde beretning fra grøn gruppe med supplerende bemærkning om, at overtagelse af etape 2A først forventes at ske fra den 1. januar 2025.

Spørgsmål og kommentarer til beretning fra grøn gruppe:

- Voldene mod strandvejen – Solrød kommune har stadig ansvaret for beplantning mod strandvejen. Det er kommunens ansvar at få de 500 planter til at gro inden Ejerlavet kan overtage vedligeholdelsen.
- Beplantning på hjørne af Trylleskov Allé og Fåreager er forsvundet i forbindelse med slåning af fælledgræsset i efteråret 2022. Frederik Møller kontakter Solrød Kommune for reetablering af beplantningen.
- Fjernelse af træer langs Cementvej som led i Solrød Kommunes projekt "Forskønnelse af Cementvej" har medført yderligere støj fra S-banen til enkelte boligøer.

5. Regnskab for 2022

Kasserer Hans Christian Hansen gennemgik regnskaberne for

- Drift
- Vintervedligeholdelse
- Vejvedligeholdelse

De tre regnskaber er revideret af Ejerlavets eksterne revisor Henrik Ladewig.

Repræsentantskabet kan godkende regnskabet med påtale til bestyrelsen om at regnskabet skal være revideret (kritisk revision) af valgt revisor Karin Sørensen, hvorefter resultatet udsendes til repræsentantskabets medlemmer inden referatet udsendes.

Spørgsmål og kommentarer til regnskaberne:

- Driftskonto – udgift til ekstern revisor kommer først på regnskabet for 2023, idet udgiften er afholdt i 2023.
- Vedtægterne kræver at årsregnskab bliver revideret, men der er ikke gennemført revision efter kapitel 6 §3 i vedtægterne.
- Revisionsudgiften dækker alle tre regnskaber. Enkelte repræsentanter mente, at udgiften skal fordeles over de tre konti. Andre repræsentanter oplyste, at det regnskabsmæssigt er korrekt at bogføre udgifter til revision på hovedregnskabet.
- Repræsentanterne pålagde ejerlavet at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, med henblik på at fremlægge det revideret regnskab.

6. Rettidige indkomne forslag fra medlemmerne

Bestyrelsen har modtaget følgende forslag fra medlemmerne, og udsendt forslagene til repræsentantskabet som bilag til den reviderede indkaldelse.

- 6.1 Boligø 12: Ejerlavet udbyder og indgår aftale om vedligeholdelsen af alle boligøer i området.

Boligø 12 var ikke repræsenteret, men havde oplyst til formand Michael Blom, at vedligeholdelsen skal omfatte græsklipning, hækklipning med videre, som en fællesordning under Ejerlavet.

Sommer: klipning af græsarealer, fjernelse af ukrudt mellem fliser, fejning af parkeringsområder, rengøring af affaldsrum, klipning af hække.

Vinter: saltning af tilkørsel og parkeringsområdet, snerydning af tilkørsel og parkeringsområdet

Repræsentantskabet finder det administrativt tungt og forkastede forslaget enstemmigt.

- 6.2 Boligø 14: Parkeringsforhold ved Naturlegepladsen

Opsætning af P-forbudt skilt på Trylleskov Allé ud for naturlegepladsen.

Mange parkerede biler ud for naturlegepladsen. Forslaget er taget med til Solrød Kommune sammen med forslaget om at etablere en parkeringslomme. Kommunen henviser til politiet vedrørende opsætning af P-forbudt tavler eller gul kantafmærkning langs kantsten.

6.3 Boligø 3: Troldmands Allé – Området mellem Boligø 3 og Boligø 6

Første prioritet: Der plantes træer lavere stedsegrønne buske på hele området, og bevarer skov- og strandtemaet i området, eventuelt ved anlæggelse af en lille sø.

Anden prioritet (Forslag A): Der etableres to trædestier som indgang til området. Mod Boligø 3, Troldmands Allé og stien mod Boligø 6 plantes der en lav fyrsort. På brugsgræsset plantes der tre store træer, og en stedsegrøn hæk for en opdeling af arealet i to del.

Herudover etableres en petanquebane på 16,5 x 16,5 meter og en lille sø.

Tredje Prioritet (Forslag B): Der etableres to flisegange som indgang til området. Den ene halvdel af brugsgræsset udlægges til rekreative formål, men uden at der opstilles håndboldmål, borde og bænke. Mod den anden halvdel af brugsgræsset plantes der en stedsegrøn hæk.

På den anden halvdel etableres der en petanquebane på 16,5 x 16,5 meter, og det resterende brugsgræs omkranses på tre af sider med større træer i form af stedsegrønne rønnetræer.

6.4 Boligø 6 og 7: Troldmands Allé – Området mellem Boligø 3 og Boligø 6, opstilling af inventar

Opsætning af forskelligt inventar i form af håndboldmål, borde og bænke for at gøre området mere anvendeligt til forskellige rekreative formål.

Med udgangspunkt i forslagene under punkt 6.3 og 6.4 var der en dialog mellem Boligø 3 og Boligø 6/7 omkring de to forslag på mødet herunder de eventuelle gener primært for Boligø 3.

Både Boligø 3 og Boligø 6/7 er åbne for dialog omkring den endelige udformning af området.

Det er formodentlig ikke sidste gang at der fremkommer forslag om beplantning og anvendelse af fællesarealer. Derfor ønsker bestyrelsen at der oprettes en Innovationsgruppe for udviklingen af hele Trylleskov Strand område med respekt for de overordnede linjer for området herunder beplantningsplanen samt en bred repræsentation inklusive bestyrelsen. Første emner vil være udarbejdelse af forslag til området mellem Boligø 3 og 6/7.

Bestyrelsen vil i løbet af 2023 tage initiativ til oprettelse af innovationsgruppen.

7. Vedligeholdelse af de grønne områder

Frederik Møller gennemgik vedligeholdelse af de grønne områder – se vedhæftet bilag, som også rundsendes til de forskellige grundejerforeninger til brug for medlemsinformation.

Efter gennemgang fremkom der forslag om omsætning af skilte med beskrivelse af områderne drift. Bestyrelsen tager forslaget med til et af de kommende bestyrelsesmøder i 2023.

8. Vedtagelse af budget og kontingent for 2023

Hans Christian Hansen gennemgik budget 2023 for de tre konti

- Budget 2023 for drift
- Budget 2023 for vintervedligeholdelse
- Budget 2023 for vejvedligeholdelse

Spørgsmål og kommentarer til regnskaberne:

- Antallet af boligenheder fremgår af vedtægterne for Ejerlavet Trylleskov Strand
- Revisionshonorar fordeles over de tre konti, men de administrative omkostninger er principielt korrekt placeret i hovedregnskabet. Bestyrelsen vil drøfte dette nærmere.
- Skal der fortsat være en ekstern revisor til revision af regnskabet
- Revision af regnskab kræver kendskab til den gældende regnskabslovgivning

Budget for drift blev vedtaget af repræsentantskabet

Budget for vejvedligeholdelse blev vedtaget af repræsentantskabet

Budget for vintervedligeholdelse blev vedtaget af repræsentantskabet

9. Valg af formand

Formand Michael Blom er ikke på valg i 2023

10. Valg af kasserer

Kasserer Hans Christian Hansen er på valg og genopstiller ikke

Ingen kandidater meldte sig, og Ejerlavet står derfor uden kasserer indtil det ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

11. Valg af bestyrelsesmedlemmer

- Lars Sørensen er på valg og genopstiller – Valgt
- Pernille Bach Tengberg er på valg og genopstiller ikke
- Alex Frederik Møller er på valg og genopstiller – Valg
- Morten Schultz er ikke på valg i 2023
- Svend Pantmann er ikke på valg i 2023

Hans Christian Hansen stillede op som bestyrelsesmedlem, og blev valgt

12. Valg af suppleanter

Ingen kandidater meldte sig, og bestyrelsen er således uden suppleanter.

13. Valg af revisor

Der var ikke opstillet en kandidat som revisor.

Bestyrelsen blev opfordret til at indhente tre tilbud fra eksternt revisionsfirma inden det kommende ekstraordinære repræsentantskabsmøde.

14. Eventuelt

Formanden for GF Karlstrup Mose Alle har gjort en række iagttagelser omkring affald i Trylleskov Strand området, herunder affald fra nytårsaften i form af efterladte raketbatterier og brug af konfettirør udendørs. Brug kun konfettirør indendørs – det er en håbløs opgave efterfølgende at skulle fjerne konfettien når den spredes udendørs.

Oplæg – skal antallet af skraldespande reduceres så de kun står ved legepladser og multibanen, og i stedet for en oftere fysisk fjernelse af affald på områderne via Ejerlavets driftsentreprenør?

Ikke alle er enig i, at der er meget affald i området, og ser mere at graffiti kan blive et større problem med henvisning til blandt andet Nettos væg ud mod grusstien.

Kirkens Hus har tidligere kunne reklamere for deres arrangementer med bannere opsat på "guldvæggen" ud mod Trylleskov Allé. Solrød Kommune har krævet disse bannere fjernet efter henvendelse fra **en** enkelt beboer. Ejerlavet opfordres til at søge dispensation hos Solrød Kommune, så Kirkens Hus igen kan reklamere for deres arrangementer via bannere.

Formanden rundede repræsentantskabsmødet af med en opsamling på aftenens dialog samt en tak til dirigenten

Der bliver indkaldt til et ekstraordinært repræsentantskabsmøde

Dirigenten takkede repræsentantskabet for god ro og orden.