



Ejerlavet Trylleskov Strand

www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Flemming Lindholm
Tryllesløjfen 14, 2680 Solrød Strand
Tlf. +45 23 66 83 55

Solrød Strand den 11. januar 2018

Beretning ved repræsentantskabsmødet d. 22. marts 2018

Indledning.

Velkommen til alle og en stor tak til Bent, som har gjort det muligt for os at afholde mødet i dette indbydende lokale, og tillykke med det flotte Kirkens Hus.

2017 har været et godt og travlt år, som har stået i legepladsernes tegn.

Trylleskov Strand er fortsat i rivende udvikling, det er snart ikke til at følge med i de mange byggerier, når man går en tur i området, Netto er åbnet og Kirkens Hus står flot og færdigt, og det er med stor glæde, at vi kan sige velkommen til 3 nye grundejerforeninger Ø 13 Tryllehaven, Ø 14 Trylleskov Allé 115-149 og Ø 22 Trylleskov Allé 57-109.

Medlemmer.

Ejerlavet har nu 24 medlemmer med 760 boligenheder, daginstitution, supermarked og Kirkens Hus, som det fremgår af medlemslisten på hjemmesiden.

Tilbage er kun boligø 19 med 32 kommende boligenheder, som er solgt men ikke overtaget endnu.

Når alt er bygget, vil Trylleskov Strand bestå af 792 boligenheder med et beboerantal på ca. 2.000, daginstitution, supermarked og Kirkens Hus, en spændende ny bydel, som ejerlavet aktivt deltager i udviklingen af.

Overtagelse.

Ejerlavet har i 2017 ikke overtaget ansvaret for nye grønne områder fra kommunen.

Område 1C omkring Ø 11 er blevet færdiggjort med tilplantning af bede og såning af fælledgræs. Det vedligeholdes af kommunen i 2 år frem til juni 2019.

§3-søen ved den blå legeplads er overtaget efter færdiggørelsen med opfyldning, således at vanddybden er max. 1 m, fældning af et stort piletræ og etablering af stensætning på brinkerne.

Endvidere er der lavet nogle træmøbler af det fældede træ. En anlagt bålplads har vi desværre måttet sløjfe grundet røggener.

Den nye flotte bro over den store sø ved Domea er blevet færdig og indviet af borgmesteren, ligesom der er blevet etableret belysning på broen og de stier i området, der er færdige.

Grønne områder.

Ejerlavets grønne gruppe, Lars, Michael og jeg, arbejder tæt sammen med kommunens projektleder og landskabsarkitekt om beplantningerne af de grønne områder.

Ejerlavet mener, at der er et stort behov for information til nye tilflyttere om kvalitetsplanen, beplantningen og vedligeholdelsen af de grønne områder.

Et sådant møde og efterfølgende rundgang blev afholdt i august, hvor repræsentanter for alle foreninger var inviteret.

Under dette møde blev det, efter ønske fra os, aftalt, at der skal plantes flere træer omkring den lille sø ved Fåreager og læ givende beplantning omkring den blå legeplads. Dette vil kommunen udføre, når vejret tillader det.

Generelt ønsker vi flere træer i området, og det må gerne være frugttræer.

Et nyt borgermøde vil blive afholdt i foråret 2018.

Beplantning af plinter.

Der har været en del usikkerhed om ansvaret for beplantning af plinterne, skråningerne, omkring boligøerne, da kommunen ikke har defineret klart i lokalplanerne, om det er bygherrerne eller kommunen, der skal forestå dette anlægsarbejde. Da skellet er på toppen af plinterne, er der opstået tvivl om, hvem der skal bekoste dette anlæg.

Kommunen og ejerlavet har været i dialog om dette, og ejerlavets holdning er, at hvis kommunen skal anlægge og ejerlavet vedligeholde skråningerne, skal de tilsås med fælledgræs og vedligeholdes som sådan, da vi ikke kan vedligeholde 25 forskelligt tilplantede skråninger efter de enkelte foreningers ønsker.

Det har ført til, at kommunen har udfærdiget en vejledning til bygherrerne/foreningerne, som tillader de enkelte øer at vælge, om man vil plante hæk på toppen af skråningerne og lade kommunen så græs på skråningen, eller man ønsker at plante noget andet på hele skråningen mod selv at stå for vedligeholdelsen.

Vedligeholdelse.

Ejerlavet har for nærværende ansvaret for vedligeholdelsen af område 1A og 1B, og i 2018 får vi også tilført ydersiden af volden ved Tryllesløjfen og Karlstrup Strandvej.

Til udførelse af arbejdet har vi entreret med O. K. Nygård, som udfører alt arbejdet for os. Lars og jeg har aftalt en treårig kontrakt løbende i 2016, 2017 og 2018, hvor priserne er aftalt til kun at blive indeksreguleret hvert år. Længden af kontrakten er besluttet ud fra, at vi ikke overtager nye områder før 2019, og vi vil da forhandle en ny aftale i slutningen af 2018.

Vi har i år ikke været helt tilfreds med det arbejde, der er blevet udført, idet OKN har skiftet teamleder på området, hvilket har medført meget kontrol og opfølgning på aftalt arbejde i forhold til kontrakten. Det har vi påtalt overfor OKN, og man har lovet at stramme op.

Ud over det aftalte har OKN udført en opgave efter regning med uddynding af beplantningen langs banen ved Trylleskovparken, samt plantning af 4 nye pæretræer ved børnehavesøen.

Endvidere har OKN udført anlægsarbejdet med nedgravning og etablering af trampolin samt grus underlag til bord/bænke-sættet ved den blå legeplads efter tilbud på opgaven.

Da det er ejerlavet, der har ansvaret for vedligeholdelsen og at plejeplan og kvalitetsplan bliver fulgt, vil vi gerne henstille til, at de enkelte foreninger eller enkeltpersoner ikke selv begynder at vedligeholde eller benytte fællesarealerne efter eget ønske, men i stedet retter henvendelse via den respektive forening til ejerlavet, hvor vi så vil vurdere, om ønskerne til anden standard eller brug kan imødekommes.

Legepladser.

På sidste repræsentantskabsmøde blev der udtrykt ønske om flere legeredskaber og legemuligheder for områdets børn.

Det resulterede i, at det blev vedtaget at oprette en legepladsgruppe på 4 personer, som både skulle se på og komme med forslag til her og nu forbedringer omkring den blå legeplads, men også se på de fremtidige muligheder til gavn for hele området.

Gruppen kom til at bestå af Pernille og Peter fra bestyrelsen samt Lykke fra Tryllesløjfen og Mogens fra Ø 14, og de har udført et godt arbejde, tak for det.

Gruppen kom med forslag til forbedringer ved den blå legeplads, hvor man ønskede en trampolin, bord/bænkesæt og affaldsbeholder.

Bestyrelsen diskuterede forslaget, og man enedes om, at gennemføre det så hurtigt som muligt.

De samlede omkostninger til indkøb og anlæg ville beløbe sig til ca. 40.000 kr., hvilket der ikke var afsat i budgettet, og vi blev derfor enige om, at trække beløbet fra henlæggelseskontoen, som jo er til brug for særlige ikke budgetterede anlægs- og vedligeholdelses opgaver.

Anlægsarbejdet er nu udført til stor glæde for både børn og forældre.

Endvidere ønskede man en midlertidig boldbane anlagt snarest til brug for de lidt større børn, da der ikke er nogen steder, man kan spille bold.

Vi gik i dialog med kommunens projektleder om dette spørgsmål, og det resulterede i, at kommunen såede græs omkring Ø 11 i umiddelbar nærhed af den blå legeplads, hvor man sidst på efteråret, da græsset var vokset op, fik opstillet 2 midlertidige mål, som bliver flittigt brugt.

Det var oprindeligt tanken, at de midlertidige mål senere skulle flyttes til den permanente boldbane, som kommer i 2018, men det er skrinlagt, idet der kommer nye mål i dette anlæg, så de nuværende mål bliver stående, hvor de står, og vi kan således bibeholde denne boldbane.

Gruppen har et fortrinligt og tæt samarbejde med kommunens projektleder om planlægningen af den nye store naturlegeplads med kælkebakke og meget mere på Jernvejsgårdens areal imellem de høje træer, og den nye multibane, som skal anlægges ved siden af Netto.

Vi har presset hårdt på for gennemførelsen af disse projekter snarest, da behovet for legemuligheder stiger kraftigt med den store tilflytning. Det har resulteret i, at begge projekter påbegyndes straks i 2018, når vejret tillader det. Der er afsat 800.000 kr. til legepladsen og 300.000 kr. til multibanen.

Kommunen har også planlagt anlæg af et træningsspot til brug af motionister. Oprindeligt var det meningen, at det skulle placeres ved Markstien, således at det kunne benyttes af alle, som løber på stien.

Ejerlavet ønsker i stedet at placere det i tilknytning til den store legeplads af 2 grunde, for det første er det praktisk, at forældre kan benytte det samtidig med, at børnene er på legepladsen, og for det andet ønsker ejerlavet ikke at have ansvaret og vedligeholdelsen af et træningsspot, der er placeret, så det er oplagt til brug for alle, der færdes på Markstien, og dermed også udsat for hærværk.

Et sådant træningsspot skal hovedsageligt benyttes af beboerne i Trylleskov Strand, og dette forslag har projektlederen da også taget til sig, og har det med i planlægningen.

Hjertestarter.

Grundejerforeningen Tryllesløjfen foreslog ejerlavet at undersøge mulighederne for opsætning af en hjertestarter i området, da det vil være tryghedsskabende foranstaltning for de mange beboere, da der er ret langt til nærmeste udendørs hjertestarter.

Ejerlavet syntes godt om forslaget, og vi blev enige om, at det kunne være godt at få den opsat udendørs på Tryllehytten, hvor den vil være tilgængelig 24/7.

Vi fik tilsagn fra Tryllehytten og kommunen til samarbejde om dette projekt, blot vi selv vil stå for omkostningerne ved installationen, da kommunen generelt ikke yder økonomisk støtte til hjertestartere.

Trygfonden har en ordning, hvor man kan ansøge om tildeling af et fadderskab på en hjertestarter, hvor Trygfonden stiller en hjertestarter frit til rådighed i 3 år, mod at man selv står for installationen og opretter en brugergruppe på 6 personer, som skal uddannes i førstehjælp og brugen af hjertestarteren. Tryllehytten har tilbudt, at en medarbejder deltager i brugergruppen, hvilket er en stor fordel, da det er rigtig godt at have en uddannet person i nærheden af hjertestarteren.

Vi sendte en ansøgning med begrundelsen for behovet til Trygfonden, og vi har nu fået godkendt ansøgningen og får tildelt en hjertestarter, som bliver installeret i andet kvartal 2018.

Bestyrelsens arbejde.

Der har i perioden været afholdt 4 bestyrelsesmøder, og derudover har den grønne gruppe og legeplads gruppen arbejdet flittigt med opgaverne. Det skal de have stor tak for.

Kommunen har ansat en ny projektleder, Sune Bjørn Rømer Pedersen, til erstatning for Charlotte Nøhr Larsen, som er gået på pension.

Vi har fået et rigtigt godt og konstruktivt samarbejde med Sune, som vi sætter stor pris på.

Bestyrelsen bliver taget med på råd i alle faser af planlægning, udbud og anlæg af legepladser, grønne områder og øvrige arbejder på området.

Bestyrelsen fik forrige år tilslutning til oprettelse af en henlæggelses konto til brug ved ekstraordinære- og større anlægs- og vedligeholdelsesopgaver.

Der er nu et indestående på ca. 44.000 kr., og med forslag om indbetaling af 75 kr. pr. boligenhed i 2018, vil det fastsatte loft på 100.000 kr. være nået i dette år.

Vi har i år haft et godt og realistisk budget, som vi har formået at holde, og tilgangen af nye medlemmer har bevirket, at vi har en pæn kassebeholdning.

Tak for et godt regnskab fra Martin.

Vores hjemmeside "trylleskovstrand.dk" fungerer godt og er velbesøgt.

Her findes alle oplysninger vedr. området, bestyrelsens arbejde, alle relevante dokumenter m.m. samt stort galleri med nye flotte luffotos.

Jeg står for redigeringen og modtager gerne forslag om indhold og forbedringer.

Desværre har bestyrelsen set sig nødsaget til at anlægge sag mod en ejer af en boligø, som har afvist at blive medlem af ejerlavet ved den juridiske overtagelse af grunden, som der står i vedtægterne, man ville først være medlem, når der var stiftet en ejerforening.

Sagen skulle være ført ved retten i Lyngby d. 5. dec. 2017, men kort forinden tilbød modpartens advokat forlig i sagen. De vedkender at skulle være medlemmer fra d. 1. maj 2016, og for vores del indebærer forliget, at vi frasiger os renter og gebyrer for de skyldige kontingenter. Det skyldige kontingent var for 2016 8.000 kr. og for 2017 4.000 kr.

Dette forlig har vi indgået, for at få afsluttet sagen hurtigt og med mindst mulige omkostninger.

Denne sag, som har taget halvandet år, har jeg kørt i et tæt samarbejde med Jan, som har været til stor hjælp. Tak for det.

Også en stor tak til Lars, vi er mødtes adskillige søndage for planlægning af anlæg ved legepladsen, montering af bord/bænkesættet og gennemgang af vedligeholdelsesstandarder fra OKN.

Henvendelser til Ejerlavet.

Der har i perioden været forskellige henvendelser med sager til bestyrelsen fra enkeltpersoner og foreninger.

Grundejerforeningen Fåreager 2-38 har forespurgt til planteplaner for området ud for Netto. Der er ikke udarbejdet en planteplan endnu.

Grundejerforeningen Tryllesløjfen kom med forslag om opsætning af hjertestarter, hvilket er imødekommet som beskrevet ovenfor.

Ø 14 rettede henvendelse vedr. planer for legepladser. Ejerlavet tilbød Ø 14 en plads i legepladsgruppen, selv om de endnu ikke havde stiftet en grundejerforening på det tidspunkt, hvilket de tog imod.

En beboer fra Ø 22, hvor der endnu ikke er en forening, stillede spørgsmål om beplantning omkring øen. Vedkommende fik tilsendt planteplan.

Generelt må vi henstille til, at alle henvendelser med forskellige sager eller ønsker, som hovedregel sker gennem den stedlige forening, da det er den, der er medlem af ejerlavet, hvorved man sikrer, at man har foreningens opbakning til henvendelsen.

Ejerlavet kan og skal ikke være "sagsbehandler" for 800 enkeltpersoner.

Det kan dog ikke udelukkes, at der kan opstå situationer, hvor en enkeltperson kan have behov for at drøfte en sag med ejerlavet uden om sin forening, og der vil bestyrelsen vurdere den enkelte sag, om det er noget, vi skal gå ind i.

Afslutning.

Til slut vil jeg gerne rette en stor tak til hele bestyrelsen for et stort arbejde og et godt samarbejde. Belønningen for indsatsen var en god julefrokost på Det Gamle Røgeri i Mosede Havn.