



# Ejerlavet Trylleskov Strand

[www.trylleskovstrand.dk](http://www.trylleskovstrand.dk)

mail: [ejerlavet@trylleskovstrand.dk](mailto:ejerlavet@trylleskovstrand.dk)

Formand: Flemming Lindholm

Tryllesløjfen 14, 2680 Solrød Strand

Tlf. +45 23 66 83 55

---

Solrød Strand den 20. marts 2019

## **Beretning ved repræsentantskabsmødet d. 25. marts 2019**

### **Indledning.**

Velkommen til alle, og i særdeleshed til de nye repræsentanter.

Vi kan i år sige velkommen til 5 nye foreninger på øerne 2,4,5,8 på Troldmands Allé og Ø12 Trylleskov Allé 12-32.

Alle boligøer er solgt og Ejerlavet består nu af 25 medlemmer, heraf 14 aktive foreninger, daginstitution, supermarked og Kirkens Hus, som det fremgår af medlemslisten på hjemmesiden.

Trylleskov Strand vokser stadig med rivende hast, nye byggerier skyder op overalt, en spændende ny bydel, som ejerlavet aktivt deltager i udviklingen af.

De forskellige grønne områder begynder at tage form efterhånden som beplantningerne skrider frem. Det bliver et flot og attraktivt område.

Trylleskov Strand består pr. 1. marts af 434 færdige boliger, 250 under opførelse og 108 er ikke påbegyndt. Antal beboere er 1.256.

Når alt er bygget, vil Trylleskov Strand bestå af 792 boliger med et beboerantal på ca. 2.000-2.500.

### **Overtagelse.**

2018 har været et godt og travlt år, hvor der har været mange opgaver for ejerlavet med vedligehold og anlæg af legepladser.

Ejerlavet har i 2018 kun overtaget ansvaret for ydersiden af volden ved Tryllesløjfen/Karlstrup Strandvej fra kommunen.

Det er aftalt, at Solrød Kommune permanent har vedligeholdelsen af ydersiden af alle volde mod Cementvej.

Område 1C omkring Ø 11 er blevet færdiggjort med tilplantning af bede og såning af fælledgræs. Ejerlavet overtager dette areal til juni i år.

Ejerlavets grønne gruppe, Lars, Flemming, Allan, Birte og jeg, arbejder tæt sammen med kommunens projektleder og landskabsarkitekt om anlæg og beplantning af de grønne områder.

§3-søen ved den blå legeplads blev overtaget efter færdiggørelsen med delvis opfyldning og stensætninger sidste år, men der er tilstået nye udfordringer, idet vandtilførslen er stoppet pga. overgravede drænledninger ved anlæg af stien.

Tørken i sommer gjorde, at søen tørrede helt ud, så problemet er nu, hvordan får vi vand i søen igen, når den ikke må sløjfes?

En løsning kan være, at lave en rørforbindelse til den store sø ved siden af.

## **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 tilså 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.

Vejledningen kan ses på ejerlavets hjemmeside under "Info fra Solrød Kommune".

Det kan yderligere tilføjes, at Solrød Kommune er ved at tilpasse lokalplanerne omkring dette punkt, således at der kun tillades beplantning i en højde på 120 cm. målt fra plintens top.

Der kan dog være steder, der kan tillades en større højde, hvis plinten er særlig lav.

Denne begrænsning gælder ikke parcelhusområderne.

## **Vedligeholdelse.**

Ejerlavet har for nærværende ansvaret for vedligeholdelsen af område 1A og 1B, og i 2019 får vi også tilført område 1C.

Til udførelse af arbejdet har vi entereret med O. K. Nygård, som udfører alt arbejdet for os.

Lars, Flemming og jeg har aftalt en ny femårig kontrakt løbende i hele perioden 2019 - 2023, hvor priserne er aftalt til kun at blive indeksreguleret hvert år.

Længden af kontrakten er ønsket og besluttet ud fra, at hele området er færdiganlagt og overdraget til ejerlavet i 2022/23.

Samtidig har vi af kommunen fået areal- og beplantningsplan for hele området, og det giver os mulighed for at kende basisudgifterne for vedligehold helt frem til den fulde overdragelse.

Vi har fornyet kontrakten med OKN uden at indhente andre tilbud, da vi erfarede ved sidste udbudsrunde, at OKN var billigst, og samtidig er vi godt tilfreds med kvaliteten af det arbejde, de udfører.

Ud over det aftalte har OKN udført en opgave efter regning med trimning af træer og bunddække.

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.

Vi har nogen udfordringer med at vedligeholde søerne efter vedligeholdelsesplanen, som foreskriver, at der altid skal være mindst 40% af vandoverfladen, som skal være fri for bundplanter.

Det har vist sig, at søerne gror næsten helt til hen over sommeren, og vi har derfor bedt Solrød Kommune udarbejde en ny vedligeholdelsesplan og metode, således at vi ikke skal rense søer mere end én gang om året.

## **Legepladser.**

Legepladsgruppen, bestående af Pernille, Birte og Lykke og jeg, har udført et stort arbejde i forbindelse med anlæg af de nye legepladser.

Gruppen har været i tæt samarbejde med kommunen i hele fasen med valg af redskaber, leverandør og udførelse.

Vi har nu fået etableret 2 rigtig flotte anlæg, bestående af en stor rigt udstyret legeplads for de lidt større børn, og en multibane til boldspil, som benyttes flittigt.

Legepladsen indeholder mange redskaber med masser af udfordringer for børn i alle aldre, handicap venlig karrusel, svævebane, rutsjebane m.m. og en dejlig hytte med bord og bænke.

Ved Netto er der blevet anlagt en indhegnet multibane til mange former for boldspil. Banen var også udstyret med et net, således det også var muligt at spille forskellige net spil, men det viste sig, at det var meget besværligt at sætte nettet op, ned og opbevare det. Leverandøren UNO tilbød at tage nettet tilbage og bytte det med et andet legeredskab, og ejerlavet valgte, efter aftale med Solrød Kommune, at tage imod tilbuddet og byttede nettet med et udendørs bordtennisbord. Det tror vi, at børnene vil få meget mere glæde af.

Kommunen har planlagt opsætning af belysning på multibanen, således at den også kan benyttes i den mørke årstid. Ejerlavet har foreslået, at belysningen opsættes således, at der kun bliver 2 lamper på hjørnestolperne ved vejen, som lyser ind på banen og ikke ud mod vejen og bygningerne overfor. Desuden vil vi have timer på, således at lyset slukker på et valgt tidspunkt, for at undgå brug af banen sent på aftenen.

Den blå legeplads er blevet forbedret med faldmætter omkring trampolinen. Boldbanen er nu blevet permanent, der er blevet opsat hjørneflag, og til foråret vil vi forbedre banen med en luftning og topdressing.

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. Anlæg af træningsspotet vil ske i 2020.

Kommunen indkøber 13 affaldsbeholdere, som opsættes i hele området. Ejerlavet står for tømning af de beholdere, der står på vores områder, de øvrige tømmes af kommunen.

### **Hjertestarter.**

På sidste repræsentantskabsmøde meddelte jeg, at Trygfonden havde godkendt vores ansøgning om tildeling af et fadderskab på en hjertestarter.

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.

Den er nu blevet leveret og installeret udendørs på Tryllehytten. Se fotos på hjemmesiden.

Efterfølgende blev der afholdt et førstehjælp- og brugerkursus, hvor Tryllehytten og ejerlavet hver deltog med 5 personer, som kan tilkaldes som hjerteløbere, hvis uheldet er ude.

Vi vil gerne takke Tryllehyttens medarbejdere og især leder Janni Larsen for et særdeles godt samarbejde. Tryllehytten sørgede for installationen og klarer den daglige drift og de faste kontroller af hjertestarteren.

Hjertestarteren er registreret på "hjertestarter.dk", og Trygfonden har indrykket en artikel i lokalpressen om hjertestarteren.

Ejerlavet har også fået tildelt 2 nye redningskranse af Trygfonden, som er blevet opsat ved søerne på Troldmands Allé.

### **Bestyrelsens arbejde.**

Der har i perioden været afholdt 6 bestyrelsesmøder, og derudover har den grønne gruppe og legepladsgruppen arbejdet flittigt med opgaverne. Det skal de have stor tak for.

Bestyrelsen har et godt og tæt samarbejde med projektleder Sune Pedersen, Solrød Kommune, vi bliver taget med på råd i alle faser af planlægning, udbud og anlæg af legepladser, grønne områder og øvrige arbejder på området.

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

Bestyrelsen har tidligere fået tilslutning til oprettelse af en henlæggelses konto til brug ved ekstraordinære- og større anlægs- og vedligeholdelsesopgaver.

Der er nu et indestående på ca. 100.000 kr., hvilket var målet, og der skal nu ikke indbetales til denne konto, før der bruges af den.

Tak til Martin for et godt kassererarbejde.

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 luftfotos.

Der er indlagt en ny velkomstsider, som kort beskriver Ejerlavets opgaver.

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

På sidste repræsentantskabsmøde blev der spurgt, om de forskellige foreningers hjemmeside kunne lægges ind under eller hostes af ejerlavets hjemmeside.

Bestyrelsen er kommet til den konklusion, at det bliver for meget at administrere, der er i stedet oprettet en side under "medlemmer" med kontaktoplysninger til de enkelte foreningers formænd, her kan der også indlægges links til de enkelte hjemmesider, hvis man ønsker det.

Oplysninger til kontaklisten kan sendes til ejerlavets e-mail.

Der blev også talt om mulig oprettelse af en Facebook gruppe for Trylleskov Strand, men også her må vi sige, at der ikke er resurser til at administrere en sådan gruppe.

### **Borgermøde.**

På Ejerlavets opfordring afholdt Solrød Kommune et borgermøde søndag d. 3. juni i Kirkens Hus, hvor alle interesserede beboere kunne møde op og få information om Trylleskov Strand projektet.

Borgermødet blev en succes, der mødte 76 beboere op, som fik en grundig orientering om planerne for udvikling og beplantning af området af projektleder Sune Pedersen, Solrød Kommune og landskabsarkitekt Per toft.

Flemming Lindholm orienterede om Ejerlavets funktion og opgaver.

Herefter var der rundgang i området, hvor alle havde mulighed for at se og stille spørgsmål om områdets karakter.

Endvidere havde Solrød Kommune fremstillet en folder "Trylleskov Strand – en naturlig bydel", som også kan ses på ejerlavets hjemmeside.

### **Henvendelser til Ejerlavet.**

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

Grundejerforeningen Fåreager 2-38 har rettet henvendelse vedr. Fåreager, som skal overgå fra kommunal vej til privat fællesvej i 2018. Grundejerforeningen var af den mening, at Ejerlavet skulle overtage vejen, og dermed driften af den.

Ejerlavet afviste at skulle overtage vejen med henvisning til vedtægter, deklaration og lokalplaner, som foreskriver, at det er de tilstødende grundejerforeninger, der skal overtage vejen.

Solrød kommune og dennes advokat er af samme mening, og det har man meddelt de 4 foreninger, som skal overtage vejen.

Grundejerforeningen Tryllesløjfen har bedt om tilladelse til at plante en gruppe af 2 fyrretræer og et lærketræ på det frie areal mellem Trylleskovparken og nr. 2, for at mindske indkig.

Ejerlavet gav tilladelse, da træerne umiddelbart falder sammen med den øvrige beplantning.

Grundejerforeningen Tryllehaven Ø13 har bedt om tilladelse til at plante 7 platantræer langs vejen ind til bebyggelsen.

Da Ejerlavet endnu ikke har overtaget arealerne, hvor træerne skulle stå, sendte vi anmodningen videre til Solrød Kommune, som afviste ønsket, da man endnu ikke har besluttet sig for, hvordan den endelige beplantning på Trylleskov Allé skal være. Man lovede at fremskynde denne planlægning.

En gruppe ny indflyttede beboere på Ø20-21 klimahusene, har rettet henvendelse til Ejerlavet og bedt om en orientering om ejerlavets virke.

Flemming og Lars har deltaget på et beboermøde, hvor man orienterede om Ejerlavet og dets funktioner.

Deltagerne var meget interesseret, og vi opfordrede gruppen til snarest at få stiftet en forening, så de kunne deltage på det kommende repræsentantskabsmøde.

Der har været flere henvendelser, både på sidste repræsentantskabsmøde og fra enkeltpersoner vedr. bekymringen for den tiltagende og for hurtigt kørende trafik på Trylleskov Allé og Cementvej. Ejerlavets bestyrelse er helt enig og Flemming, Lars og jeg har arbejdet med sagen. Der har været afholdt et møde med Solrød kommunes tekniske chef Jens Bach og hans team, hvor vi fremlagde vores argumenter for de mange beboeres bekymringer. Det var et godt og konstruktivt møde, hvor der blev lyttet og lovet undersøgelser af de faktiske forhold. Ejerlavet arbejder for:

- Fartgrænse på 40 km/t på Trylleskov Allé
- Midterstriber på Trylleskov Allé
- Bedre markering/sikring af overgangen til Tryllehytten
- Fartgrænse på 50 km/t på hele Cementvej
- Genoptagelse af det gamle projekt med anlæg af en gangbro over Cementvej

Sagen behandles nærmere under punktet på dagsordenen.

En beboer fra Tryllehaven Ø13 har henvendt sig vedr. støj fra motorvejen, hvor han gør opmærksom på øget støj i forbindelse med den øgede trafik på motorvejen.

Solrød Kommune har anlagt volde mod motorvejen for at afskærme for støj, således at man overholder Miljøstyrelsens grænseværdier.

Disse grænseværdier blev overholdt ved målinger i 2012, men nye målinger i 2017 viser, at flere af de nærmeste boligøer er udsat for støj, som overskrider grænseværdierne.

Bestyrelsen har drøftet spørgsmålet og vil gerne gå ind i arbejdet med at se på problemet, men vi har måttet lade sagen ligge grundet manglende resurser.

Sagen behandles nærmere under punktet på dagsordenen.

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.

Det kan dog ikke udelukkes, at der kan være 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 i Skipper Kroen på Køge Havn.