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

Solrød Strand 24. april 2022

Til medlemmerne af Ejerlavet Trylleskov Strand

Mødereferat – Ordinært repræsentantskabsmøde 2022

Mødedato: 5. april 2022

Referent: Lars Sørensen

Dagsorden i henhold til Ejerlavets vedtægter §7

1. Velkomst og præsentation

Michael Blom bød velkommen til det ordinære repræsentantskabsmøde 2022.

Tilstede fra Ejerlavets bestyrelse: Formand Michael Blom og bestyrelsesmedlemmerne Pernille Bach Tengberg, Hans Christian Hansen, Frederik Møller, Peter Lindstrøm Madsen og Lars Sørensen.

Repræsentanter fra grundejerforeninger, boligforeninger og lejeforeninger:

- GF Trylleløjfen via fuldmagt 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) via fuldmagt 36 stemmer
- Boligø 7 (Troldmands Allé) 72 stemmer
- Boligø 8 (Troldmands Allé) via fuldmagt 15 stemmer
- Boligø 10 (Fåreager 2-38) 19 stemmer
- Boligø 12 (Trylleskov Allé) 20 stemmer
- Boligø 13 (Trylleskov Allé) 28 stemmer
- Boligø 14 (Trylleskov Allé) 18 stemmer
- Boligø 18 (Fåreager 40-92) 27 stemmer

- Boligø 22 (Trylleskov Allé) 28 stemmer
- Boligø 25 (Kirkens hus) 10 stemmer
- Tryllehytten 10 stemmer

Maksimalt antal stemmer 780. Stemmer til stede 446 svarende til 57% af stemmerne.

2. Valg af dirigent og referent

Jacob Christensen blev valgt som dirigent og Lars Sørensen blev valgt som referent

3. Godkendelse af den udsendte dagsorden

Indkaldelse til repræsentantsskabsmøde blev udsendt rettidigt den 14. marts 2022 og revideret dagsorden blev udsendt den 1. april med tilføjelse omkring bestyrelsesmedlemmer på valg i 2022.

Den udsendte dagsorden blev godkendt af repræsentantskabet, med bemærkning om, at repræsentantskabsmødet jfr. vedtægter skal afholdes i marts måned hvert år af hensyn til grundejerforeningerne budgetter. Bestyrelsen tog bemærkningen til efterretning.

4. Bestyrelsens beretning for 2021

Formand Michael Blom fremlagde bestyrelsens beretning for 2021.

Repræsentantskabet godkendte enstemmigt beretningen, som kan findes på Ejerlavets hjemmeside.

Spørgsmål og kommentarer til beretningen:

- Vedr. Fibia:
    - Er der nogle aftaler med Fibia omkring deres videre arbejde på de enkelte boligøer efterhånden som de får kunder?
    - Plan for den videre lægning af fiberkabel på Boligøerne ønskes fra Fibia. Den enkelte grundejerforening opfordres til selv at kontakte Fibia for nærmere afklaring således, at der bliver foretaget færrest mulige opgravninger.
- Vedr. bro mellem Boligø 18 og Boligø 13:
    - Lys i rækværket er slukket. Kontakt SEAS-NVE bedst via Solrød Kommunes App.
- Vedr. ejendommænglere:
    - Den enkelte grundejer har intet med Ejerlavets regnskab at gøre. Grundejerne betaler kontingent til Ejerlavet via grundejerforeningen. Ved salg af en ejendom skal ejendoms-mægleren derfor kontakte den aktuelle grundejerforening.
    - Til salg skilte fra ejendomsmænglerne fylder til tider meget på fællesarealerne, og bør stå ved den enkelte ejendom. Solrød Kommune undersøger om det er muligt at forbyde disse skilte.
    - Det er sælger, som bestemmer om der skal opstilles et skilt ved ejendommen
    - Ubudne gæster bruger til salg skilte som alibi for ”besøg”

    - Forslag om henvendelse til ejendomsmænglerne om ikke at opstille skilte på Ejerlavets arealer. Jens Vinther GF KMA udsender mail til ejendomsmænglerne

- Vedr. grusstier:
    - Vedligeholdelse af grusstier inkl. opretning af bløde punkter og slaghuller. Bestyrelsen oplyste at det indgår i den grønne vedligeholdelse for 2022.
    - Lys på stien bag Netto – der er til tider mørkt. Bestyrelsen afklarer behovet for yderligere lyspullerter med Solrød Kommune
    - Oprydning efter affald omkring Netto. Ejerlavets grønne gruppe har gennem 2021 været i løbende dialog med Netto omkring oprydning af butikkens affald uden konkret resultat. Der arbejdes videre med en holdbar løsning.

- Vedr. S-tog station:
    - Status er uændret i forhold til tidligere, og Solrød Kommune er i fortsat i dialog med Banedanmark.

- Vedr. skraldespande
    - Der mangler skraldespande i området ved Boligø 14, 15, 16 med videre. Repræsentantskabet opfordrer Ejerlavets bestyrelse til at rette henvendelse til Solrød Kommune for opstilling af yderligere skraldespande.

5. Regnskab 2021

Kasserer, Hans Christian Hansen fremlagde 2021-regnskaberne for driftsregnskab, henlæggelseskonto, vintervedligeholdelse samt vejvedligeholdelse.

Regnskaberne kan ses på Ejerlavets hjemmeside.

Bemærkning fra repræsentantskabet:
Aktiver/passiver ved start/slut af regnskabsåret bør fremgå af regnskabet. Taget til efterretning af bestyrelsen og vil fremadrettet fremgå af regnskaberne.

Regnskaberne blev godkendt enstemmigt af repræsentantskabet.

6. Indkomne forslag

Beplantning af fællesområde mod Strandvejen ud for Boligø 2.

Efter fjernelse af den gamle transformerstation skydes der genvej til/fra Strandvejen via Boligø 2 til Trylleskov Allé, hvilket er til stor gener for beboerne på Boligø 2.

Forslaget omfatter beplantning og efterfølgende 2 års pleje. Tilbud er indhentet hos Køge Bugt Anlæg – Samlet pris 5.800,00 kr. plus moms.

Der er følgende begrundelse for, at beplantning og vedligeholdese bør betales af Ejerlavet. Havde transformerstationen ikke været der fra starten, vil området havde været beplantet i forbindelse med den øvrige beplantning langs Strandvejen. Der er derfor tale om en særlig situation, som ikke kan danne præjudice for andre ønsker om beplantning

Det kan eventuelt blive nødvendigt at opsætte et midlertidig hegn for at skåne den nye beplantning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget af repræsentantskabet.

7. Vedligeholdelse af de grønne områder

I efteråret 2020 og foråret 2021 er store dele af områderne med fælledgræs blevet omlagt. Frederik Møller orienterede repræsentantskabet om baggrunden for denne omlægning.

Orienteringen er vedlagt som bilag til dette referat.

Bestyrelsen har desuden en bøn til alle beboere i Trylleskov Strand området. Hold jord, planter, frø pottemuld, græstørv, kompost med videre på din egen matrikel eller kør det på genbrugspladsen. Brug ikke fællesarealerne som deponi.

Gennemgang af ny OKN kontrakt gældende for 2022 og 2023 med option for 2024.

I forhold til den tidligere kontrakt er der foretaget nogle ændringer, der bedre afspejler den vedligeholdelse af de grønne områder, som er påkrævet.

Tilkommet:

- Kanter langs stier slås
- Kantklipning rundt om elementer (lysmaster, skraldespande, kabelskabe)
- Ejerlavet tømmer 15 skraldespande i stedet for 7 en gang om ugen
- Slåning omkring frugtbuske
- Plintkanter (skrå del) bliver nu slået to gange om året

Udgået:

- Årlig rensning af søerne ændres til rensning hver andet år
- Områder med problemgræs skal ikke længere slås tre gange årligt
- Bunddække under solitærtræer beskæres ikke

Gennemgang af etape 4a og 5, som Ejerlavet overtager driften af i 2022



Repræsentantskabet havde følgende kommentarer til de grønne områder:

- Nogle af plintkanterne er dårligt/mangelfuldt udført, hvorved de forkerte planter får overtaget.

- Kan der plantes store træer fx piletræer ved søerne? Indtil nu har Ejerlavet fulgt beplantningsplanen.

- Vedligeholdelse af støjvold langs Cementvej vedligeholdes udvendigt af Solrød Kommune og indvendigt af Ejerlavet. Indvendigt bliver voldene slået to gange om året, hvilket forhåbentlig kan bremse væksten af tidsler.

- Mellem Boligø 2 og 4 sker adgangen for vedligeholdelse gennem de plantede træer, idet der ikke er adgang fra Strandvejen. Løsningen undersøges.

- Vedligeholdelse af voldene langs Strandvejen foregår med for stort materiel, som ødelægger voldene kontur. Dele af voldens skråning er for stejl. Kan det løses med en anden form for beplantning, som ikke kræver samme vedligeholdelse.

- Ønsker om supplerende beplantning skal fremsendes via de respektive grundejerforeninger og ikke som enkeltpersoner.

- Området mellem Boligø 3 og Boligø 6 – der står ofte vand efter regnskyl. Kan der etableres en sø? Det indgår ikke i kommunens plan, men kan eventuelt etableres på sigt. Det forventes dog at blive delvis løst efter grubning og jordbehandling.

- Information omkring de vedligeholdelsesarbejder, som løbende pågår, så man kender baggrunden for de aktuelle aktiviteter.

8. Vedtagelse af budget og kontingent for 2022

Der blev fremlagt 3 budgetter for drift, vintervedligeholdelse og vedligeholdelse af private fællesveje, med følgende kommentarer fra repræsentantskabet:

- Udgifter til den samlede vedligeholdelse af de grønne områder når Ejerlavet har overtaget samtlige arealer. Der er tidligere lavet en fremskrivning som viste 650 kr. eksklusive tømning af skraldespande.
- Opdeling af vejvedligeholdelseskonto i to er ikke hensigtsmæssig, og skal fortsat bibeholdes som en driftskonto således at en grundejer ikke kan gøre krav på sin indbetaling ved flytning. Det bør ligeledes reguleres i Ejerlavets vedtægter.
- Opsparing til asfaltslidlag bør revurderes til næste års repræsentantsskabsmøde for at imødegå en på sigt for lav opsparing.

Efter ovenstående kommentarer blev hver af de tre budgetter godkendt af repræsentantskabet.

Det samlede kontingent for 2022 bliver herefter 1.124,00 kr. pr. enhed for de grundejerforeninger, som er tilsluttet alle tre ordninger, og 550,00 kr. pr. enhed for de grundejerforeninger, som alene er tilsluttet den grønne vedligeholdelse.

9. Valg af formand

Michael Blom (Boligø 18) genopstillede, og blev enstemmigt genvalgt som formand af repræsentantskabet.

10. Valg af kasserer

Hans Christian Hansen (Boligø 22) var ikke på valg.

11. Valg af bestyrelsesmedlemmer

- Lars Sørensen, GF Karlstrup Mose Allé var ikke på valg
- Pernille Bach Tengberg, Boligø 18 var ikke på valg
- Alex Frederik Møller, Boligø 5 var ikke på valg
- Peter Lindstrøm Madsen, GF Karlstrup Mose Allé genopstillede
- Henrik Sonne Boligø 22 er på valg, men ønsker ikke at genopstille til bestyrelsen

Der var således to pladser i Ejerlavets bestyrelse på valg.

Udover Peter Lindstrøm Madsen var Morten Schultz (Boligø 14) og Sven Pantmann (Boligø 3) kandidater til de to bestyrelsespladser.

Derfor var der umiddelbart lagt op til kampvalg mellem de tre kandidater, men som følge af at Lars Sørensen allerede sidder i bestyrelsen for GF Karlstrup Mose Allé, kunne Peter Lindstrøm Madsen i henhold til Ejerlavets vedtægter § 11, stk. 2 ikke vælges til bestyrelsen, når alle syv bestyrelsesposter er besat.

Kampvalget blev således ikke aktuelt og Morten Schulz og Sven Pantmann blev valgt ind i Ejerlavets bestyrelse for de kommende to år.

12. Valg af suppleanter

Jacob Christensen, GF Trylleløjfen blev valgt

Bestyrelsen har derfor en ledig plads som suppleant til besættelse såfremt nogen melder sig i årets løb.

13. Valg af revisor

Karen Sørensen, Boligø 22 blev foreslået af bestyrelsen som ny revisor for Ejerlavet.

Det blev diskuteret, om både kasserer og revisor kunne komme fra den samme grundejerforening. Diskussionen endte ud i at Karen Sørensen enstemmigt blev valgt af repræsentantskabet som revisor

14. Eventuelt

- Kasserer Hans Christian Hansen bad om en korrekt indbetaling af kontingenter til de tre respektive konti. Det varierer en del på hvilke konto/konti at kontigenterne bliver indbetalt, hvilket bevirker at der bruges meget tid på omposteringer.

  Hertil oplyste Boligø 2-7, Troldmands Alle at man bruger et fælles administrationsselskab, som ikke er i stand til at opdele betalingen. Man anbefaler derfor, at der i stedet for en samlet faktura i stedet udsendes tre selvstændige fakturaer. Bestyrelsen vil drøfte denne opfordring på næste bestyrelsesmøde.

- Trafikken på Trylleskov Allé herunder visse trafikanter høje hastighed blev drøftet, herunder en hastighedsbegrænsning på 40 km/t. Herudover udgør skolevejen til Munkekær Skolen gennem rundkørslen Cementvej/Tværvej/ Trylleskove Allé en farlig skolevej i sær om morgenen.

  Repræsentantskabet opforder Ejerlavets bestyrelse til en fornyet henvendelse til Solrød Kommune omkring trafikforholdene herunder en større prioritering af en stibro på tværs af Cementvej med tilslutning til det eksisterende stisystem.

- Michael Blom gjorde opmærksom på, at det er muligt at deltage i bestyrelsens arbejdsgrupper uden at man er medlem af Ejerlavets bestyrelse.

Formand Michael Blom takkede de fremmødte for et godt repræsentantskabsmøde og de konstruktive diskussioner.

15. Bilag

- Orientering vedrørende omlægning af arealer med fælledgræs (punkt 7)

Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fdreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf: +45 30 24 71 79



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

Fælledgræs

- Ekstensivt drevne arealer der slås et par gange om året. Højt græs med blomster.

→"Plejen skal sigte mod en vegetation af langt græs med et indslag af urter med stort naturindhold."

→ Giver smukke, naturprægede arealer med blomster, sommerfugle, vilde bier m.v.

Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fdreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf: +45 30 24 71 79

Hvor blev blomsterne af?



Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fdreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf: +45 30 24 71 79



Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fdreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf: +45 30 24 71 79



Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fdreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf: +45 30 24 71 79



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

Hvorfor? 2 grunde til at det ikke er lykkedes

- For meget græs og for få urter udsås
- Én efterårsslåning uden fjernelse af afklip er ikke nok

→ Nyere fænomen, at man vil "dyrke" natur

Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fdreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf: +45 30 24 71 79

Løsning

- Der skal kun udsås urtefrø – græs kommer af sig selv

→ Urterne får et forspring

- Der skal slås 2 gange om året (forskningsbaseret), hhv.
- Ultimo maj/primo juni
- Sensommeren/efteråret

NB: Der slås lige når blomsterne begynder at blomstre I foråret!!

- Det er den "pris" der betales for også at have blomster i fremtiden. Blomsterne kan bedre klare slåningen end græs og tidsler og får dermed en fordel.

- Alternativt høslæt, men det er meget dyrt.

Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fdreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf: +45 30 24 71 79



Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fdreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf: +45 30 24 71 79



Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fdreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf: +45 30 24 71 79

Genopblomstring i august

2 x slåning forlænger blomstringstiden, fordi blomsterne kommer igen, og tidlig slåning mindsker græspollen

Der vil blive efterladt uslåede "øer" under forårsslåningen, som "rykker rundt", så der er noget til de vilde bier og sommerfuglene hele året.

Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk
Formand: Michael Blom
Fdreager 76, 2680 Solrød Strand
Tlf: +45 30 24 71 79

