Ejerlavet
Trylleskov Strand
www.trylleskovstrand.dk
mail: ejerlavet@trylleskovstrand.dk

Solrød Strand den 4. april 2025

Til medlemmerne af Ejerlavet Trylleskov Strand

# Mødereferat – Ordinært repræsentantskabsmøde 2024

**Mødedato:** 18. marts 2025, 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 2025.

Til stede fra Ejerlavets bestyrelse: Formand Michael Blom, kasserer Morten Schultz og bestyrelsesmedlemmerne Anita Nielsen, Annette Borreschmidt, Jens Vinther og Lars Sørensen.

Repræsentanter fra grundejerforeninger, ejerforening og lejerforeninger:

- GF Trylleløjfen 12 stemmer
- GF Karlstrup Mose Allé 28 stemmer
- Boligø 2 (Troldmands Allé) 20 stemmer
- Boligø 3 (Troldmands Allé) 56 stemmer
- Boligø 4 (Troldmands Allé) 13 stemmer
- Boligø 5 (Troldmands Allé) 34 stemmer
- Boligø 6 (Troldmands Allé) (via fuldmagt) 36 stemmer
- Boligø 7 (Troldmands Allé) (via fuldmagt) 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 22 (Trylleskov Allé) 28 stemmer
- Kirkens hus (Boligø 25) 10 stemmer

Maksimalt antal stemmer 780. Til stede ved repræsentantskabsmødet var 416 stemmer svarende til 53,3%.

**2. Valg af dirigent og referent**

Jens Vinther (bestyrelsesmedlem) 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 25. februar 2025, mens forslag fra Innovationsgruppen blev udsendt den 26. februar 2025.

Boligø 5 så gerne at det var bestyrelsen og ikke innovationsgruppen som stillede forslagene til repræsentantskabets godkendelse.

Den udsendte dagsorden blev herefter godkendt af repræsentantskabet.

**4. Bestyrelsens beretning for 2024**

Formand Michael Blom fremlagde bestyrelsens generelle beretning for 2024, mens tovholderne Jens Vinther og Lars Sørensen fremlagde beretning for grøn gruppe, samt gruppen for vejvedligeholdelse

Beretningen var udsendt som bilag til indkaldelsen til repræsentantskabsmødet.

Spørgsmål og kommentarer til beretningen:

- Boligø 10: Vi har selv været i kontakt med Solrød Kommune om hastighedsforholdene på Trylleskov Allé på baggrund af kommunens Trafikplan 2021-2025. Der er en del bilister, som efter vores skøn kører med noget højere hastighed end de tilladte 50 km, og vi ser derfor gerne, at politiet foretager en hastighedskontrol på Trylleskov Allé.

  Bed på hjørnet Fåreager/Trylleskov Allé er slået ned for anden gang- Det er aftalt med BS Landskabspleje at de får reetableret bedet her i 2025

  Udsendelse af referater er sent udsendt. Hurtigere udsendelse maks. 14 dage er taget til efterretning af bestyrelsen.

  Spørgsmål til repræsentantskabet – Skal bestyrelsen arbejde for en hastighedsnedsættelse til 40 km. Repræsentantskabet anbefaler en henvendelse til Politiet

- Boligø 5: Har bestyrelsen til hensigt at få en anden leverandør til vintervedligehold?

  Morten Schultz har haft møde med BS Landskabspleje for afklaring af vintervedligeholdelsens omfang, og redegjorde for dialogen på mødet.

  Hvorfor bliver stibelysningen slukket, så området henligger i mørke i tidsrummet kl. 01-05?

- Kirkens Hus: Området omkring Netto – hvem vedligeholder det. Jens Vinther er løbende i dialog med Netto omkring den udvendige renholdelse.

  Belysning på Nettos parkeringsplads er ofte slukket eller dæmpet

  Flere lygtepæle på Markstien er dækket af høj hæk.

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

Lars Sørensen fremlagde beretning fra vejgruppen

Spørgsmål og kommentarer til beretning fra vejgruppen:

- Boligø 22: Overkørsel fra Trylleskov Allé til adgangsvejen har mange løse chaussesten Bestyrelsen henvender sig til Solrød Kommune for reparation

Jens Vinther fremlagde beretning fra grøn gruppe

Spørgsmål og kommentarer til beretning fra grøn gruppe:

- Ø4: udtyndning af beplantning – er det kun langs Troldmands Alle eller gælder det også mod Strandvejen. Bestyrelsen undersøgelser nærmere.

  Der er mange mælkebøtter på fællesarealer, som spreder sig til haverne. Er der mulighed for bekæmpelse?

**5. Regnskab for 2024**

Kasserer Morten Schultz gennemgik regnskaberne for

- Drift
- Vintervedligeholdelse
- Vejvedligeholdelse

De tre regnskaber er revideret af Ejerlavets eksterne revisor JS Revision (Ulrik Dahl).

Repræsentantskabet kan godkende regnskabet

Spørgsmål og kommentarer til regnskaberne:

- Grønt regnskab - Kirkens Hus: Hvor ofte bliver dugen på trampolinen udskiftet, og kan den nedlægges for at spare omkostninger, ca. 2.500 kr. pr. gang. Trampolinen er meget benyttet og til glæde for mange i området. Bestyrelsen kan derfor ikke anbefale at trampolinen bliver nedlagt for at spare et beskedent beløb i det samlede regnskab.
- Vejvedligeholdelse – Anbringelse af midler til slidlag til en højere forrentning.

  Morten Schultz har allerede været i kontakt med Danske Bank om muligheder. Der er indtil videre overført 450.000 kr.
- Vintervedligeholdelse – Boligø 5: er det januar-marts 2024 (med GreenDays som entreprenør) eller november-december 2024 (med BS Landskabspleje som entreprenør), har påvirket regnskabet i negativ grad. Det er begge dele af sæsonen.

Regnskabet blev herefter godkendt af repræsentantskabet

**6. Rettidige indkomne forslag fra medlemmerne**

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

6.1 Boligø 10 - Fåreager: Bidrag til Solrød Strand Strandrensningslaug

Stranden er et vigtigt aktiv for alle i Solrød Kommune, og Boligø 10 finder det derfor fornuftigt at bidrage til Solrød Strand Strandrensningslaug. De 100 kr. pr. enhed vil svare til et bidrag på 78.000 kr. fra Ejerlavet Trylleskov Strand.

Kommentar Boligø 5 og Boligø 14: Vi har ikke fået henvendelse fra Solrød Kommune om bidrag til Solrød Strand Strandrensningslaug

Boligø 10 stemte for forslaget

Imod forslaget stemte Boligø 2, 5, 6, 7, 14 og 22 (i alt 208 stemmer)

6.2 Boligø 14 – Trylleskov Allé: Bidrag til Solrød Strand Strandrensningslaug

Solrød Strand Strandrensningslaug har i forvejen en fornuftig økonomi med stigende kassebeholdning, og skal Ejerlavet Trylleskov Strand bidrage, bør vi også være en del af bestyrelsen.

Bidragene Solrød Strand Strandrensningslaug fra de tilsluttede grundejerforeninger varierer aktuelt mellem 100 og 250 kr. pr. boligenhed

Der er ikke andre grundejerforeninger i Solrød Kommune vest for Strandvejen som betaler et bidrag.

Repræsentantskabet besluttede at afstemningen om bidrag til Solrød Strand Strandrensningslaug kunne foregå ved håndsoprækning

Forslaget fra Boligø 14: Boligø 2, 5, 6, 7, 10, 14 og 22 stemte for (i alt 227 stemmer) og ingen stemte imod.

6.3 Boligø 4 - Troldmands Allé: Dræbersnegle og grusstier

Dræbersnegler i store mængder efter regnvejr og anbefaler at der bliver udlagt en miljøvenlig sneglegift af en professionel skadedyrsbekæmper. Der skal udlægges en mængde svarende til 30 gram pr. m2

Boligø 8 og 18 kan genkende omfanget.

Repræsentantskabet (Boligø 2, 4, 5, 6, 7, 8, 14, 18 og 25) besluttede at bestyrelsen, under forudsætning af kommunens godkendelse, skal udlægge sneglegiften

Grusstier vedligeholdelse – der er flere steder, hvor der mangler stigrus og står vandpytter efter regnvejr. Bestyrelsen fremlagde den plan for vedligeholdelse og reparation af grusstier, der er udarbejdet forud for repræsentantskabsmødet.

Forslaget om at hæve grusstierne over terræn kan bestyrelsen ikke anbefale. Det vil betyde, at stierne kommer til at fungere som en dæmning mellem områder med fælledgræs, og at vi får områder, hvor der i lange perioder vil stå vand eller være opblødte. Herved opnår vi også, at stikanterne bliver opblødte og derfor løbende skal repareres. Omkostninger til forhøjelse af stier med 0,15 meter vil være ca. 75 kr. pr. $m^2$.

Repræsentantskabet tog planen for vedligeholdelse af grusstierne til efterretning.

6.4 Innovationsgruppen:
Michael Blom gennemgik indledningsvis de forslag som Innovationsgruppen har arbejdet med i 2024.

Træallé langs stien mellem grønt område og Boligø 6.

De bornholmske røn er forelagt Solrød Kommune for kommentering, da denne type træer ikke umiddelbart fremgår af beplantningsplanen for Trylleskov Strand området. Der er endnu ikke kommet en tilbagemelding fra Solrød Kommune.

Det er bestyrelsens oplæg, at udgiften betales af formuen for det grønne område, samt at det vil være forsvarligt at bruge af formuen.

Forslaget til 60.000 kr: For stemte: Boligø 2, 3, 6, 7, 13 og 25 samt Karlstrup Mose Alle (i alt 194 stemmer). Imod stemte Boligø 4, 5, 14 og 22 (i alt 93 stemmer)

Forslaget til 40.000 kr. For stemte: Boligø 10 (i alt 19 stemmer). Imod stemte Boligø 5 (i alt 34 stemmer)

Repræsentantskabet besluttede at bestyrelsen kan indhente yderligere tilbud til en samlet sum af maks. 60.000 kr. inkl. moms. Dette vil især være relevant, hvis Solrød Kommune ikke mener at bornholmsk røn ligger inden for beplantningsplanen

Petanquebane ved Boligø 3

For forslaget stemte: Boligø 2, 3, 5, 6 og 7 (i alt 218 stemmer)

Imod forslaget stemte: Boligø 10, 13, 14, 22 og 25 (i alt 103 stemmer)

Repræsentantskabet besluttede at bestyrelsen kan iværksætte etablering af en petanquebane for et beløb af maks. 38.000 kr. inkl. moms

Der skal fremadrettet ske en løbende vedligeholdelse af petanquebanen, hvilket vil blive indarbejdet i budgettet for grøn vedligeholdelse

**7. Vedtagelse af budget og kontingent for 2025**

Morten Schultz gennemgik budget 2025 for de tre konti

- Budget 2025 for drift (grønne områder)
- Budget 2025 for vintervedligeholdelse
- Budget 2025 for vejvedligeholdelse

Spørgsmål og kommentarer til budget og kontingent:

- Boligø 5: Der er variation i ad hoc beløb for tillægsarbejder. Bestyrelsen oplyste at det skyldes at blandt andet planlagte arbejder bestilt i 2024 først udføres i 2025, og dermed faktureres i 2025.
- Boligø 4: Savner en diverse post i budgettet.
- Boligø 5: Vil det ikke være bedre generelt at hæve kontingent for vintervedligehold end at opkræve en tillægsbetaling for 2025?

  Baseret på de foreløbig 5 år som den fælles vintervedligeholdelse har fungeret, mener bestyrelsen at det seneste år har været afvigende, og at den indtil videre opkrævede kontingent har været passende
- Boligø 4: Vi har tidligere gjort opmærksom på manglende snerydning og saltning på vores boligø, og har gjort Ejerlavet opmærksom herpå.

Budget for drift (grønne områder) blev vedtaget af repræsentantskabet

Budget for vejvedligeholdelse blev vedtaget af repræsentantskabet

Budget for vintervedligeholdelse blev vedtaget af repræsentantskabet

**8. Vedtægtsændringer**

8.1 Mulighed for en reduceret bestyrelse (5 medlemmer i stedet for 7) i Ejerlavet Trylleskov Strand

8.2 Mulighed for mere simpel afstemning end de nuværende vedtægter angiver

Repræsentantskabet godkendte begge vedtægtsændringer

**9. Valg af formand**

Formand Michael Blom er ikke på valg i 2025

**10. Valg af kasserer**

Kasserer Morten Schultz er på valg og genopstiller. Genvalgt

## 11. Valg af bestyrelsesmedlemmer

- Lars Sørensen er på valg og genopstiller ikke
- Jens Vinther er på valg og genopstiller Genvalgt
- Annette Borreschmidt er ikke på valg i 2025
- Anita Nielsen er ikke på valg i 2025

Forslag fra repræsentantskabet om en mere aktiv indsats fra bestyrelsens side i forhold til en personlig henvendelse til mulige kandidater. Bestyrelsen mener at det er de enkelte grundejerforeninger, som skal yde denne aktive indsats, da disse bedre kender de mulige kandidater.

Forventning til arbejdsindsats i bestyrelsen er uklart, og bør præciseres

Forslag om afholdelse af en informationsaften med orientering om bestyrelsens arbejde og hvad der forventes af bestyrelsens medlemmer. Informationsaftenen kunne eventuelt være i kombination med en sommerfest.

Opfordring fra bestyrelsen til at grundejerforeningerne på deres kommende generalforsamling gør reklame for Ejerlavets bestyrelse,

## 12. Valg af suppleanter

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

## 13. Valg af revisor

JS Revision blev genvalgt som revisionsfirma

## 14. Eventuelt

Boligø 22 orienterede om, at de udsender en folder til deres beboere om forventninger til deres deltagelse i boligøens løbende ren- og vedligeholdelse. Initiativet skulle også gerne styrke naboskabet.

Karlstrup Mose Alle – hundeposer, affald med videre i ved siden af og ovenpå skraldespandene samt generelt affald i området. Alle bedes bidrage til at vores område fremstår pænt og ryddeligt, så er der ikke lige plads i vores fælles skraldespande – ja så tager man hundeposer og andet affald med hjem til sin egen skraldespand.

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

Dirigenten takkede repræsentantskabet for god ro og orden.