Beretninger - Repræsentantskabsmøde 2026

Bestyrelsens beretning 2025

Indledning

2025 har samlet set været et udfordrende år for ejerlavets bestyrelse.

En væsentlig del af bestyrelsens arbejde har været præget af de problemer, vi har haft i samarbejdet med BS Landskabspleje. Det har krævet betydelige ressourcer – både administrativt og tidsmæssigt – og har naturligt haft indflydelse på, hvilke øvrige opgaver vi har kunnet prioritere.

Siden sidste repræsentantskabsmøde er der afholdt 9 bestyrelsesmøder.

For at sikre bedre struktur og opfølgning har vi indført en egentlig aktionsliste. Her noteres alle opgaver og beslutninger fra både repræsentantskabsmøder og bestyrelsesmøder, så vi systematisk kan følge op og sikre, at ting ikke falder mellem stolene.

Det skal dog siges, at nogle opgaver på aktionslisten har måttet vige og gemmes til senere behandling, fordi arbejdet med entreprenørsituationen har fyldt så meget.

Af væsentlige forhold, der har været behandlet og afsluttet i årets løb, kan nævnes:

- **Hastighed på TSA:**

  Vi har haft dialog med politiet omkring hastighedskontrol på Trylleskov Allé. Politiet vurderer ikke, at der aktuelt er grundlag for øget kontroltryk. Vi er derfor i dialog med kommunen om muligheden for opsætning af hastighedstavler med anbefalet lavere hastighed på 40 km/t (blå tavler) som alternativ løsning.

- **Dialog med Strandrensningslauget:**

På sidste repræsentantskabsmøde blev bestyrelsen opfordret til at indgå i dialog med Strandrensningslauget om deltagelse i deres arbejde. Denne dialog har vi haft i årets løb. Vil blive uddybet ved repræsentantskabsmødet.

- **Dialog med Netto:**

  Bestyrelsen har været i dialog med Netto vedrørende renholdelse og belysning omkring butikken. Det har medført en mærkbar forbedring af renholdelsen, og Nettos tekniske afdeling arbejder på at forbedre belysningen i området.

- **Innovationsudvalget:**

  De forslag, som blev vedtaget fra Innovationsgruppen på sidste repræsentantskabsmøde, er i vidt omfang blevet gennemført. Langt de fleste tiltag er allerede realiseret. Det eneste større punkt, der udestår, er etableringen af petanquebanen, hvor vi afventer foråret og egnede vejrforhold, før anlægsarbejdet kan færdiggøres forsvarligt.

Grøn, Hvid og Sort vedligeholdelse

Grøn vedligeholdelse

Kontrakten med BS Landskabspleje løb oprindeligt frem til udgangen af 2026. På baggrund af de gennemgående udfordringer indledte bestyrelsen i eftersommeren en dialog om en førtidig afslutning af samarbejdet. Der blev opnået enighed om ophør ved udgangen af 2025, med lovning om at området blev afleveret i kontraktmæssig stand.

Gennem året oplevede vi imidlertid:

- Manglende rettidig udførelse af aftalte opgaver
- Manglende færdiggørelse af ekstraopgaver
- Udbedringer, der ikke blev gennemført som aftalt
- Gentagne manglende tilbagemeldinger
- Løfter om forbedringer, som ikke blev indfriet

Det mest positive, der kan fremhæves, er, at græsslåningen og tømning af affaldsbeholdere generelt fungerede bedre end tidligere – dog fortsat med enkelte svigt.

Da væsentlige opgaver fortsat ikke blev udført i september og oktober, fremsendte bestyrelsen først en skriftlig opfølgning og derefter et formelt varsel med frist til udgangen af oktober .

Fristen udløb uden tilfredsstillende fremdrift, og bestyrelsen meddelte derfor ophør af samarbejdet med øjeblikkelig virkning primo november. Efterfølgende blev nødvendige udestående opgaver igangsat akut hos den nye entreprenør.

Økonomisk opgørelse

Bestyrelsen opgjorde mellemværendet pr. ophørsdato således:

- Ikke påbegyndt arbejde blev fratrukket
- Ikke færdiggjort arbejde blev honoreret efter vurderet færdiggørelsesgrad
- Udført arbejde blev naturligvis betalt

BS Landskabspleje har efterfølgende forsøgt at sende sagen til inkasso. Vi gjorde inkassoselskabet opmærksom på, at der forelå berettiget indsigelse, hvorfor kravet ikke var inkassabelt. Der er siden ikke modtaget yderligere i sagen.

Hvid vedligeholdelse (vintertjeneste)

Efter sidste sæson oplevede vi ekstraordinært store omkostninger til vintervedligeholdelse. På repræsentantskabsmødet blev bestyrelsen mødt med et ønske om større økonomisk forudsigelighed.

Da vinteraftalen kunne opsiges fra år til år, valgte vi i foråret at opsige samarbejdet med BS Landskabspleje på dette område.

I det efterfølgende udbud gik vi målrettet efter en fastprisaftale. CC Vækst overtog vintertjenesten fra sæson 2025/2026.

Fastprisaftalen ligger – som det typisk gør – et sted mellem milde og hårde vintre. Den store mængde sne i år har allerede vist, at modellen giver den ønskede budgetsikkerhed.

Erfaringerne med CC Vækst på snerydning har indtil videre overordnet været positive, om end der naturligt har været enkelte indkøringsjusteringer.

Sort vedligeholdelse (private fællesveje)

Vedligeholdelsen af de private fællesveje var gennem året særdeles mangelfuld under BS Landskabspleje. Vi rykkede flere gange for udførelse af aftalte

opgaver uden tilstrækkelig effekt.

Efter ophøret af samarbejdet har CC Vækst været akut igennem vejene og foretaget nødvendig behandling og opretning.

Nyt samlet udbud

I september gennemførte vi et samlet udbud på:

- Grøn vedligeholdelse
- Hvid vedligeholdelse
- Sort vedligeholdelse

To entreprenører afgav tilbud, og CC Vækst ApS vandt udbuddet.

På baggrund af erfaringerne fra de seneste år har bestyrelsen udarbejdet en langt mere detaljeret opgavebeskrivelse, som nu er en integreret del af kontraktgrundlaget. Hver opgave er specificeret med omfang, kvalitetsniveau og frekvens, så der i mindre grad overlades noget til fortolkning.

Legepladser

I Ejerlavet Trylleskov Strand råder vi over tre centrale aktivitetsområder, som vi løbende vedligeholder for at sikre trygge og inspirerende rammer for områdets børn og barnlige sjæle:

- Den blå legeplads på Fåreager.
- Naturlegepladsen på Trylleskov Allé.
- Multibanen på Trylleskov Allé.
- Hertil glæder vi os over, at arbejdet med vores kommende petanquebane er i proces som det fjerde rekreative punkt i området.

I overensstemmelse med reglerne for offentligt tilgængelige legepladser har vi i det forgangne år fået foretaget det lovpligtige årlige hovedinspektion. Eftersynet blev udført den 23. juni 2025 af Dalpin Legepladsinspektion.

I tæt samarbejde med vores faste legepladskonsulent gennemgik vi rapportens fejl og mangler. Rapporten kategoriserer fundene efter risikoniveau (ubetydelig, lav, uønsket, høj og meget høj). Resultatet for vores områder var:

- 19 punkter med lav risiko.

- 5 punkter med uønsket risiko.
- 0 punkter med høj risiko.

Bestyrelsen valgte at igangsætte udbedring af langt de fleste punkter med det samme. Som en del af opgraderingen valgte vi desuden at investere i en ny trampolin samt at få fastgjort fodboldmålene forsvarligt.

Selvom det meste arbejde var afsluttet i august, løb vi ind i et par enkelte udfordringer undervejs. Udbedringen af svævebanen blev først færdiggjort i september, og kort efter blev vores helt nye trampolin desværre beskadiget under en storm. Heldigvis lykkedes det at få udbedret skaden på garantien, så faciliteterne igen står klar til brug.

Vi må konstatere, at vores legepladser nu har nået en alder, hvor slitage naturligt sætter ind. Det er derfor min forventning, at vi i de kommende år skal budgettere med lidt større vedligeholdelsesudgifter for at fastholde den høje standard og sikkerhed, som vi ønsker i vores ejerlav.

Budget og kontingent

Bestyrelsen fremlægger i år et budget, hvor kontingentet for alle tre områder – grøn, hvid og sort – foreslås forhøjet.

Der er flere årsager til dette.

For det første må vi konstatere, at kontrakten med BS Landskabspleje for to år siden blev indgået på et prisniveau, som i bakspejlet har vist sig at være for lavt. Historisk skal man huske, at området samtidig blev større, mens den samlede pris faldt ved skiftet til BS Landskabspleje. Det har ved det seneste udbud vist sig, at prisniveauet i markedet ligger højere – begge indkomne tilbud lå over det tidligere niveau.

For det andet oplever vi generelle prisstigninger i samfundet, som også påvirker entreprenørydelser.

Endelig må vi erkende, at jo ældre og mere etableret vores område bliver, desto større bliver behovet for løbende vedligeholdelse og opretning. Beplantning vokser til, materialer slides, og infrastrukturen kræver mere drift end i de første etableringsår.

Bestyrelsens vurdering er derfor, at den foreslåede kontingentjustering er nødvendig for at sikre en stabil drift, ordentlig vedligeholdelse og økonomisk robusthed fremadrettet.

Afsluttende bemærkning

Året har været præget af ekstraordinært administrativt arbejde. Bestyrelsen vurderer dog, at vi nu står med et mere robust kontraktgrundlag, bedre økonomisk forudsigelighed og en klarere struktur for opfølgning fremadrettet.