

Bilag 1 til referat af ordinær generalforsamling i Område 6 den 24. april 2024 – punkt 2

Bestyrelsens beretning for 2023

Bestyrelsen har i den forgangne periode bestået af 4 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant:

Navn	Adresse (nr.)	Funktion
Johnny Henriksen	642	Formand
Jens Lærkedal	615	Bestyrelsesmedlem og Webmaster
Carsten Neertoft	610	Bestyrelsesmedlem og kasserer
Steen Rasmussen	643	Bestyrelsesmedlem
Kasper Kofod	629	Suppleant

Vi har i 2023 holdt 5 bestyrelsesmøder, hvor vi har drøftet mange emner af relevans for Område 6, hvoraf jeg vil gennemgå de vigtigste. Referater af bestyrelsesmøderne findes på grundejerforeningens hjemmeside: www.omraade6.dk

Kontingentindbetaling.

En af bestyrelsens vigtigste opgaver er opkrævning af medlemskontingent pr. 1. marts og 1. september. Kassereren udsender reminder til grundejerne op til de to betalingsterminer og følger op med rykkere til de, der ikke får betalt rettidigt. Der er i 2023 udsendt 1. rykker til 15 grundejere, der alle efterfølgende har betalt kontingent. Der er således ingen restancer for 2023.

Vi skal endnu engang opfordre alle grundejere til at lægge de to halvårige kontingentbetalinger ind i deres netbank som faste betalinger pr. 1. marts og 1. september, så vi kan undgå at udsende rykkere.

Opdatering af velkomstbrev til nye beboere.

Velkomstbrevet til nye beboere (grundejere og lejere) er opdateret i juni 2023 som følge af opdatering af fællesreglerne for Ørbækgård. Velkomstbrevet er udleveret til fem nye grundejere og en ny lejer i 2023.

Opdatering af hjemmeside.

Område 6's hjemmeside, der findes på www.omraade6.dk, opdateres løbende mht. velkomstbrev, aktivitetskalender, referater af bestyrelsesmøder og generalforsamlinger samt dokumenter vedr. fælles regler og anbefalinger. Her skal fremhæves regler for kørehastighed og parkering, anbefalinger vedrørende udvendigt farve- og materialevalg og solafskærmning samt fællesregler for Ørbækgård, som alle grundejere og lejere skal kende og følge.

Info af grundejere og lejere.

Bestyrelsen har siden november 2020 løbende informeret grundejere og lejere i Område 6 om bestyrelsens arbejde og andre aktuelle emner via e-mails til mailgruppen beboerne@omraade6.dk, der omfatter e-mails på en kontaktperson for hver husstand i Område 6.

Der er i 2023 udsendt 14 mails til beboerne om bl.a. bestyrelsesmøder, generalforsamling, sociale arrangementer og andre ad hoc informationer om f.eks. fibernet.

Vi er i slutningen af 2023 blevet bekendt med, at e-mails fra bestyrelsen via beboerne@omraade6.dk i nogle tilfælde havner i kontaktpersonernes spamfilter/uønskede mails og i nogle tilfælde måske ikke når frem til modtagerne. Det er jo bekymrende og uheldigt, især i forbindelse med indkaldelse til generalforsamling.

For at undersøge omfanget af problemet blev der i december 2023 omdelt et brev til alle husstande i Område 6, hvor der blev gjort opmærksom på problemet. Brevet blev fulgt op af en rundspørge blandt 11

husstande, hvor 6 husstande oplyste, at de havde modtaget en specifik mail fra 12. december 2023, 4 husstande mente ikke at de havde modtaget den pågældende mail mens én husstand oplyste, at den var havnet i spamfilteret.

Vi har endvidere haft kontakt til One.com's kundeservice for at få hjælp til at afklare og løse problemet, men de har desværre ikke kunnet hjælpe os.

Det er jo ikke holdbart, at vi ikke kan være sikre på, at de mails vi sender ud til grundejere og lejere når frem til kontaktpersonernes inbox. Bestyrelsen har derfor besluttet, at vi fremover – i hvert fald indtil videre – ikke bruger mailgruppen beboerne@omraade6.dk, men i stedet for indsætter kontaktpersonernes individuelle mailadresse i Bcc-feltet.

Vedligeholdelse af Område 6.

Vedligeholdelse af Område 6 omfatter beskæring af allé-træer, græsslåning, fjernelse af ukrudt på flisebelagte arealer og de to grustrapper, skæring af græskanter samt opsamling af nedfaldne blade efter løvfald. Endvidere er der oprensning af sandkassen, rengøring af bord/bænk og opbevaringskasse til telt. De to førstnævnte aktiviteter betales over Område 10's konto, mens de øvrige opgaver betales direkte af Område 6.

På grund af ringe tilslutning til den fælles aktivitetsdag, som vi har afholdt i de senere år, har bestyrelsen besluttet at ændre på aktivitetsdagens omfang, så den fremover kun omfatter oprensning af sandkassen samt rengøring og evt. overfladebehandling af bord/bænk og opbevaringskasse i løbet af foråret. Øvrig vedligeholdelse vil fremover blive udført af en gartner efter nærmere aftale.

Der blev for 2023 indgået en aftale med Gartner Carlsen om vedligeholdelse af fælles arealer i Område 6. Aftalen omfattede fjernelse af ukrudt mellem fliser på adgangsvej, på de to grustrapper og omkring træerne ved de udmatrikulerede P-pladser (3 gange), skæring af græskanter efter behov og fjernelse af nedfaldne blade efter løvfald. Endvidere omfattede aftalen for 2023 som engangsaktivitet soignering af allé-træerne, hvor døde grene blev fjernet, og beskæring af træerne langs det grønne areal på adgangsvejen til 4 meters højde svarende til højden på allé-træerne samt beskæring af piletræ mellem nr. 607 og 608.

De samlede omkostninger til vedligeholdelse af Område 6 i 2023 (eksklusiv udgifter til reovering af sandkassen) udgjorde 29.687 kr. inkl. moms, hvoraf 15.437 kr. var engangsudgifter.

Endvidere overvejer bestyrelsen, som det fremgår af dagsordenen til denne generalforsamling, at udskifte hækkene ved nr. 607 og 643, der består af hhv. kirsebærlaubær og cypres/thuja, med bøgeplanter ligesom de øvrige hækplanter i Område 6. Bestyrelsen ønsker de to hække udskiftet for at få en mere ensartet og harmonisk afgrænsning af de enkelte ejendomme ud mod adgangsvejen. Da de to hække er etableret for mange år siden uden, at den daværende bestyrelse greb ind, forslås at udskiftningen betales af grundejerforeningen. Det forudsætter dog generalforsamlingens godkendelse.

Renovering af sandkassen.

Som bekendt har der siden 2022 været problemer med katteafføring i sandkassen, hvilket har gjort den uhygiejnisk og formodentlig sundhedsskadelig at bruge. Beboerne er derfor blevet frarådet at bruge sandkassen indtil problemet var løst.

Vi har i bestyrelsen drøftet forskellige løsningsmuligheder, herunder om sandkassen skal nedlægges eller bevares. Vi udsendte i april 2023 en spørgeundersøgelse til beboerne i Område 6 for at høre deres holdning til at bevare eller nedlægge sandkassen. Vi modtog svar fra 16 husstande, hvoraf kun fem tilkendegav, at sandkassen bør bevares. Vi besluttede på den baggrund at sætte sandkassens fortsatte eksistens på dagsordenen til generalforsamlingen i 2023. Det blev med 8 stemmer for og 2 stemmer imod besluttet at bevare og

renovere sandkassen. Der blev endvidere nedsat en arbejdsgruppe bestående af Mika (630), Kasper (629) og Johnny (642) til at komme med løsningsforslag, og der blev fastsat et budget på 10.000 kr. for renoveringen.

Arbejdsgruppen og bestyrelsen har drøftet og indhentet tilbud på forskellige løsningsmuligheder. Det blev besluttet at fjerne ca. 2 tons sand og tilføje ca. 3 tons nyt sand samt indkøbe et nyt net og et sand- og vandbord til at holde nettet væk fra sandet. Udskiftning af sand, opstilling af sand- og vandbord samt påsætning af nyt net blev udført i midten af oktober 2023. Den samlede udgift til renoveringen udgør 9.269 kr. inkl. moms. Budgettet på 10.000 kr. er dermed overholdt.

Sociale arrangementer.

Fastelavsarrangement:

Vi har i flere år haft en tradition for at afholde et fastelavsarrangement for børn i Område 6 bortset fra de foregående to år, hvor arrangement blev aflyst p.g.a. corona i 2021 og manglende tilslutning i 2022.

I et forsøg på at genoplive denne hyggelige tradition udsendte bestyrelsen i midten af januar 2023 en invitation til et fastelavsarrangement søndag den 19. februar 2023. Da kun fem husstande var interesserede blev det besluttet at aflyse arrangementet.

Det er bestyrelsens vurdering, at der pt. er for få børn i den rigtige alder til en passende tilslutning til et fastelavsarrangement i Område 6. Så længe det er tilfældet, ønsker bestyrelsen ikke fremover at tage initiativ til at afholde fastelavsarrangementer men vil i stedet for opfordre forældre, der ønsker et fastelavsarrangement, om selv at tage initiativ til et sådant arrangement. Bestyrelsen vil i så fald gerne støtte et sådant initiativ økonomisk med et beløb på ca. 1.000 kr.

Som bekendt blev der heller ikke afholdt et fastelavsarrangement i 2024, da der ikke var nogen, der ønskede at stå for arrangementet.

Sommerfest:

Sommerfesten blev afholdt lørdag den 19. august 2023. 30 personer deltog i festen, heraf 26 voksne og 4 børn. Vejret var godt, og der var fin tilslutning til eftermiddagens arrangement med drikkevarer og snacks. Buffeten, der blev leveret af Ejby & Lindhardt, var lækker og rigelig, så nogle af deltagerne endda kunne tage mad med hjem til næste dag. Jens og Johnny stod for arrangementet. Prisen for deltagelse var 150 kr. pr. person på 12 år og derover og 75 kr. pr. barn over 2 år. Sommerfesten har kostet grundejerforeningen 2.777 kr.

Antallet af deltagere var dog lidt skuffende, idet det var det laveste antal deltagere i mange år. For at gøre sommerfesten mere attraktiv kan det overvejes at udvide eftermiddagens arrangement med lege/konkurrencer for voksne og børn samt supplere med et underholdende indslag om aftenen.

Gløgg-arrangement:

Bestyrelsen afholdt et gløgg-arrangement søndag den 26. november 2023. Johnny og Jens, der stod for arrangementet, havde indkøbt juletræ, gløgg (12 flasker), kakao (2 liter), og æbleskiver (144) med diverse tilbehør. Gløgg, kakao og æbleskiver blev serveret fra kl. 15 i Carstens carport i nr. 610. Juletræet blev pyntet med lyskæde og julepynt fra foregående år, og der blev sunget nogle julesange. 28 voksne og 6 børn/unge deltog i arrangementet, og de havde nogle hyggelige timer sammen. Arrangementet har kostet foreningen 1.640 kr.

Ulovlig parkering.

Det sker stadig jævnligt, at biler holder ulovligt parkeret på adgangsvejen til Område 6. Det er – som bekendt - ikke tilladt at parkere uden for de afmærkede P-pladser, hvilket hænger sammen med, at Område 6 i iht. Færdselslovens §40 er klassificeret som "Opholds- og legeområde". Standsning for af- og pålæsning uden for de afmærkede P-pladser er dog tilladt.

Selvom det p.t. ikke anses for at være et stort problem, har bestyrelsen dog fortsat fokus på ulovligt parkerede biler i Område 6 for at undgå, at omfanget ikke vokser.

Fibernet.

Som oplyst på generalforsamlingen i 2023 fik vi et tilbud fra GlobalConnect (GC) om gratis etablering af og tilslutning til fibernet på Ørbækgårds område, herunder Område 6. Vi har den 13. april 2023 informeret grundejerne i Område 6 om tilbuddet og spurgt om deres holdning til fibernet. Vi modtog tilbagemeldinger fra 26 husstande, hvoraf 24 var positive. På det grundlag meddelte vi formanden for Område 10, der koordinerer tilbagemeldingen til GC om, at vi er positive overfor fibernet i Område 6. Vi tilkendegav samtidig, at fibernet bør nedlægges på bagsiden af husene, dvs. langs terrassemurene i Område 10.

Formanden for Område 10 har den primære kontakt til GC, da nedgravning af fiberkabler vil foregå i Område 10. Det blev endvidere besluttet, at al kommunikation om tilslutning til fibernet skal foregå direkte mellem GC og de enkelte grundejere, der har tilmeldt sig. Bestyrelsen for de enkelte boligområder har ingen rolle i den forbindelse.

Første udkast til aftale mellem Område 10 og GC om nedgravning af fibernet på Ørbækgårds område blev udarbejdet af formanden for Område 10 i samarbejde med formændene for de ni boligområder og sendt til GC i slutningen af august 2023.

Efterfølgende opstod der imidlertid tvivl om aftalen i tilstrækkelig grad sikrede Område 10 mod uventede udgifter som følge af senskader efter gravearbejdet, der først viste sig efter arbejdets afslutning, eller i tilfælde af, at GC gik konkurs. Et flertal blandt formændene for de ni boligområder var positiv over for at inddrage en advokat til at udarbejde en juridisk holdbar aftale, der skulle sikre Område 10 mod uventede udgifter p.g.a. senskader m.v.

Det første udkast til aftale fra advokaten indeholdt et krav om, at GC skulle stille en økonomisk garanti, hvilket GC blankt afviste. Kravet om økonomisk garanti blev derefter erstattet af et krav om dagbøder, hvis GC ikke levede op til aftalen mht. reetablering efter gravearbejde. Det krav blev også afvist af GC. I den seneste udgave af aftalen, der er sendt til GC medio marts 2024, er kravet om dagbøder erstattet af et krav om, at hvis GC ikke har reetableret et område på tilfredsstillende vis inden for en given tidsfrist, så kan Område 10 få arbejdet udført på GC's regning.

Boligområde 1 og 9 har under vejs i forløbet meddelt, at de ikke ønsker at deltage i fibernet-projektet, der således kun kommer til at omfatte boligområderne 2-8.

Oprindeligt var den forventede udgift til advokatbistand sat til 15.000 kr., men det holdt desværre ikke, da forhandlingerne med GC trak i langdrag på grund af uenighed om vilkårene i en aftale mellem de to parter. Regningen for advokatbistand endte med at blive ca. 50.000 kr., der vil blive afholdt over Område 10's budget for 2023. Regningen får ikke umiddelbart nogen konsekvenser for de 9 boligområders bidrag til Område 10, da udgifterne tages fra Område 10's likvide midler.

Nyt fra Område 10.

På den ordinære generalforsamling i den fælles grundejerforening for Ørbækgård (Område 10) den 24. april 2023, blev følgende genvalgt til bestyrelsen for 2023/2024: Lonni Jensen (formand, Område 4), Peter Salmon (Område 2), Svend Alsted (Område 3) og Jan Ole Traasdahl (Område 7). Endvidere er Allan Olesen (Område 6) tilknyttet som kasserer og webmaster. Bestyrelsen for 2024/2025 kendes endnu ikke, da Område 10 holder generalforsamling den 25. april, dvs. dagen efter vores generalforsamling.

Bestyrelsen for Område 10 har generelt ansvaret for vedligeholdelse af de grønne fællesarealer, legeplads, boldbane, veje, fortove, stier og gæsteparkeringspladser i Område 10. Hertil kommer glatførebekæmpelse på veje og fortove i Ørbækgårds område.

Af konkrete beslutninger/projekter i 2023 skal nævnes:

- Fire piletræer mellem område 5 og 6 er fældet, fordi træernes rødder har ødelagt asfaltbelægningen på stien mellem de to områder. De fældede træer blev i april 2023 efter gensidig aftale mellem Område 5 og 6 erstattet af fire bærmispel træer, der er placeret ud for mellemrummet mellem nr. 607 og 608. Endvidere er der sat tre bærmispelbuske ud for nr. 611.
- Efter anmodning fra Område 7 vil fire piletræer ved det nordvestlige hjørne af Område 6 og for enden af korridoren mellem Område 6 og 7 tæt ved grænsen til eng-området blive fældet, da træerne tager udsynet over engen for flere beboere i Område 7. De fire træer vil blive fældet i løbet af 2024.
- Ca. 70 træer langs alleén og andre steder i Område 10 er markeret med rødt/hvidt bånd, da de skal fældes på grund af sygdom eller fejlplacering. Fældningen er påbegyndt og vil blive færdiggjort i løbet af 1. halvår 2024.

Med disse ord vil jeg afslutte bestyrelsens beretning for 2023.