

Referat af bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørbækgård Område 6

Tid og sted: onsdag den 20. marts 2024 kl. 19.30 i nr. 642

Deltagere: Johnny (642), Carsten (610), Jens (615) og Steen (643)

Fraværende: Kasper (629)

Referent: Johnny / Dato: 26.03.2024

1. Godkendelse af referat fra 29. november 2023

Referat af bestyrelsesmødet den 29. november 2023 blev godkendt uden bemærkninger.

2. Økonomisk status

Det reviderede regnskab for 2023 og budget for 2024, der er underskrevet af kasserer og revisor, blev underskrevet af de resterende bestyrelsesmedlemmer, og det er dermed klart til at blive udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Carsten oplyste, at han har udsendt rykkere vedr. kontingent for 1. halvår til fem grundejere, hvoraf de fire efterfølgende har betalt. En grundejer (607) har endnu ikke betalt, men det ser ud til, at den pågældende grundejer tilsyneladende er død. Det er dog endnu ikke lykkedes at spore en evt. bobestyrer. Anden rykker udsendes ikke. Carsten afventer nærmere oplysninger om evt. ejerskifte.

Saldo på driftskontoen pr. 20. marts 2024 er 189.831 kr.

3. Generalforsamling 2024

Johnny oplyste, at han har booket Spiessalen i Trommen til den ordinære generalforsamling, der afholdes onsdag den 24. april kl. 19.00.

Dagsorden og revideret regnskab for 2023 og budget for 2024 skal udsendes til grundejerne senest den 10. april. Dagsorden udvides med et ekstra punkt om udskiftning af hække ved nr. 607 og 643 på grundejerforeningens regning. Johnny sørger for udsendelse af dagsorden m.v.

Johnny udarbejder endvidere forslag til bestyrelsens beretning og sender det til kommentering hos bestyrelsens medlemmer.

Jens sørger for indkøb af drikkevarer og snacks til generalforsamlingen.

4. Godkendt beplantningsplan for Område 6

Johnny har forsøgt at få fat den af kommunen godkendte beplantningsplan for Område 6 fra 2000. Han har fået tilsendt en kortfattet godkendelse af beplantningsplanen for Område 6 af 12. januar 2000 med tilhørende kort over beplantningen, som den formodentlig så ud i 2000, samt et kort over terrænkoter.

Materialet indeholder desværre ikke oplysninger om hække ud mod adgangsvejen. I Lokalplan 74 (side 18) står: "Havezonen skal afgrænses mod bebyggelsens gårdrum (adgangsvej) med et hegn eller hæk med en højde på min. 0,9 m og max 1,5 m i f.t. niveauplan". Kommunen har den 28. maj 2009 givet tilladelse til en max højde på 1,8 m.

Johnny lægger dokumenterne i Dropbox under "Vedtægter og regler".

5. Plan for vedligeholdelse af Område 6 i 2024

Johnny havde sammen med dagsordenen udsendt et skema med en oversigt over de opgaver, der skal udføres i f.m. vedligeholdelse af Område 6 i 2024, herunder opgaver der udføres Gartner Carlsen efter aftale med Område 10 (beskæring af allé-træer og græsslåning), og som også betales af Område 10.

Opgaver, som vi selv skal betale for, omfatter fjernelse af ukrudt på adgangsvej og de to grustrapper, skæring af græskanter (hvert andet år) samt opsamling af nedfaldne blade efter løvfald. Hertil kommer nogle engangsaktiviteter: evt. fældning af piletræ ved gavlen af 607, udskiftning af hække ved 607 og 643 samt genplantning af træ ved sandkassen, der er væltet i stormen.

Fældning af piletræet ved 607 blev diskuteret. Lejerne i 607 har ønsket at få piletræet fældet, da de er generet af blade og grene, der falder ned i deres tagrende og på terrassen. Nedfaldne blade og grene i tagrende og på terrasse er dog noget alle grundejere må affinde sig med, og som de selv må fjerne. Der var enighed om, at piletræet ikke kan anses for at være til væsentlig gene. Det blev derfor besluttet ikke at fælde piletræet på nuværende tidspunkt.

Hækkene ved 607 og 643 består af kirsebærlaubær og cypres/thuja, og de adskiller sig dermed markant fra de øvrige hække i området, der alle består af bøg. For at opnå en højere grad af ensartethed ønsker bestyrelsen de to hække udskiftet med bøg således, at de matcher de andre hække i området. Da de to hække er plantet for mange år siden og at ingen kan drages til ansvar fra afvigelsen, så foreslår bestyrelsen, at grundejerforeningen betaler for udskiftningen. Dette skal dog godkendes af generalforsamlingen.

Som nævnt på foregående bestyrelsesmøde er der mange mørke felter på flisebelægningen langs siderne af adgangsvejen til Område 6 pga. laver. Det drejer sig om et bælte på ca. 1 meter på begge sider af vejen. En rensning af de to bælte i hele vejens længde vil nok være for dyrt og for omfattende. Det blev besluttet i første omgang at udføre et mindre eksperiment ud for Steens eller Johnnys ejendom med "Afrens" fra Borup, som Johnny har gode erfaringer med.

Johnny sender en opdateret udgave af opgaveoversigten til bestyrelsen og anmoder Gartner Carlsen om et tilbud på de specificerede opgaver.

6. Grundejerforeningens 25 års jubilæum

Det blev drøftet, hvornår det vil være mest passende at afholde et 25 års jubilæum for Område 6.

Husene i Område 6 er opført i 1999 og 2000. Det blev besluttet at afholde 25 års jubilæum i 2025, dvs. 25 år efter færdiggørelsen af de sidste huse.

7. Mailgruppen beboerne@omraade6.dk – er den pålidelig?

Johnny har den 13. dec. 2023 omdelt et brev til alle husstande, hvori der gøres opmærksom på problemet, at de mails som bestyrelsen udsender via mailgruppen beboerne@omraade6.dk sommertider havner i spamfilter/uønskede mails og i nogle tilfælde ikke når frem til modtageren.

Da der ikke kom nogen tilbagemeldinger på brevet foretog Johnny den 19. dec. en rundspørge hos 11 husstande. Af disse oplyste seks husstande, at de havde modtaget en specifik mail fra 12. december 2023. Fire husstande oplyste, at de ikke havde modtaget den pågældende mail, mens én husstand oplyste, at mailen var havnet i spamfilter.

Jens har været i dialog med One.com's kundesupport, men de har desværre ikke kunnet hjælpe med at afklare og løse problemet.

Det ser således ud til, at vi har et potentielt problem med ovennævnte mailgruppe, men vi kender ikke problemets omfang. Det er jo ikke holdbart, at vi ikke kan være sikre på, at vores mails til beboerne ikke når frem til dem, især ikke når det drejer sig om indkaldelse til generalforsamling.

Det blev på den baggrund besluttet at erstatte mailgruppen med de individuelle kontaktpersoners mails i bcc-feltet.

8. Bestyrelsens deltagelse på Facebook

Der kommer undertiden opslag på Ørbækgårds Facebookgruppe, der berører emner, som falder ind under bestyrelsens ansvars- og arbejdsområde. Eksempelvis fibernet, hvor der i begyndelsen af januar var en heftig debat om fibernet, og hvorfor der ikke skete noget. Johnny følte sig derfor nødsaget til at komme med noget information om de mange spørgsmål, der blev rejst, der den 3. og 9. januar blev sendt til den pågældende person, der havde startet debatten, og beboerne i Område 6.

Jens er flittig til at kommentere opslag på Facebook som privatperson, og ikke som bestyrelsesmedlem. Der er generel enighed om, at bestyrelsen normalt ikke blander sig i dialoger på Facebook, medmindre det er hensigtsmæssigt for bestyrelsen og dens arbejde. Hvis beboere vil have bestyrelsen til at agere/reagere på noget, må de skrive til bestyrelsen på mail@omraade6.dk.

9. Status vedr. fibernet

Formanden for Område 10 har i samarbejde med bla. Allan Olesen udarbejdet et nyt udkast til aftale med GlobalConnect (7. marts 2024) om etablering af fibernet på Ørbækgårds område. Udkastet er justeret på grundlag af møder med GlobalConnect, der har afvist tidligere udkast med økonomisk garanti og dagbøder. I stedet for er der indsat et afsnit om, at Område 10 kan udføre reetablering af et berørt område, som ikke er blevet tilfredsstillende udført, på GlobalConnects regning, hvis de ikke har reetableret området på tilfredsstillende måde inden for en vis tidsfrist.

Det nye udkast til aftale er godkendt på bestyrelsesmøde i Område 10 den 28. februar 2024 og sendt til GlobalConnect.

Som det nok er blevet bemærket, har GlobalConnect fjernet materielgården på P-pladsen overfor Område 5. Det skyldes, at tilladelsen fra kommunen er udløbet. GlobalConnect skal derfor ansøge om at genetablere materielgården, når/hvis der indgås en aftale om etablering af fibernet på Ørbækgårds område.

10. Betaling af grundskyld for Område 10 fra 2025

Ifølge de nye skatteregler for ejendomsvurdering skal alle, der er medlem af en grundejerforening, fra 2025 - via grundejerforeningskontingent - betale grundskyld for værdien af de fællesarealer, som grundejerforeningen ejer. Det vil i vores tilfælde sige Område 10.

Fællesarealer, der ejes af grundejerforeninger, vil – efter den nye lov – blive kategoriseret som en ubebygget grund og vurderet til 1/10 af grundværdien pr. m² for et standardiseret enfamiliehus med samme beliggenhed.

Opkrævning af grundskyld for fællesarealet Område 10 indføres over en periode på ca. 21 år og påbegyndes i 2025. Det skønnes at grundskylden for Område 10 gradvist vil stige til mere end

100.000 kr. pr. år, når den er fuldt indfaset. Beløbet skal fordeles på de 9 boligområder efter den sædvanlige fordelingsnøgle.

Johnny sender artikel om grundskyld af fællesarealer til bestyrelsens medlemmer.

11. Øvrig info fra Område 10

Bestyrelsen for Område 10 har holdt møde den 28. februar 2024. Referat af mødet er til orientering sendt til bestyrelsen for Område 6.

Her skal nævnes, at de mange træer langs Ørbækgårds Allé og andre steder i Område 10, der er forsynet med et rødt/hvidt bånd, vil blive fældet, da træerne er syge eller fejlplacerede. Arbejdet med fældning af træerne er påbegyndt. Der vil blive genplantet i et vist omfang.

I øvrigt henvises til referatet for yderligere information.

12. Skægkræ – er det et anliggende for bestyrelsen?

Den nye ejer af nr. 636 har været hårdt plaget af skægkræ og har derfor måttet tilkalde en professionel skadedyrsbekæmper. Problemet ser ud til også at have bredt sig til naboejendomme, men ejerne ønsker ikke at gøre noget særligt ved det. Hun har derfor spurgt, om det er noget bestyrelsen kan/vil engagere sig i for at opnå en mere effektiv bekæmpelse af disse skadedyr.

Bestyrelsens holdning er, at bekæmpelse af den slags skadedyr ikke er en sag for bestyrelsen. Det er noget de enkelte grundejere selv må tage sig af.

13. Næste bestyrelsesmøde

Næste bestyrelsesmøde afholdes onsdag den 15. maj 2024 kl. 19.30 i nr. 642.

14. Eventuelt

Ejendomsmæglergebyr: Carsten spurgte om vores opkrævning af ejendomsmæglergebyr på 500 kr. er koordineret med de andre grundejerforeninger? Han mente, at 500 kr. er for lavt. Johnny spørger formændene for de andre grundejerforeninger om, hvad de opkræver i gebyr.