

## Referat af bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørbækgård Område 6

Tid og sted: mandag den 13. maj 2024 kl. 19.30 i nr. 642

Deltagere: Johnny (642), Jens (615), Thomas (618), Jes H. (639) og Jes L. (613)

Fraværende: Carsten (610)

Referent: Johnny / Dato: 21.05.2024

### 1. Inspektion af Område 10

Bestyrelsesmødet indledtes med en inspektion af fællesarealer i Område 6, hvorfra følgende skal bemærkes:

- På grundlag af matrikelkort blev det konstateret, at de indre gårde ved hjørneejendommene 617-620 og 624-627 er en del af fællesarealet, og de er dermed omfattet af vedligeholdelsesplanen for Område 6.
- Bord/bænk er belagt med alger og skal derfor rengøres. Det er for lidt til en aktivitetsdag, så Johnny tilbød at rengøre bord/bænk.
- Sandkassen var i fin stand med net og sandkassebord.
- Flisebelægning på adgangsvejen og de to grustrapper var i fin stand uden væsentlig vækst af ukrudtsplanter.
- Flere hække langs fortovet ud for 601-607 var for brede, og bør klippes ind. Det gælder især hækken ud for 607, der er for høj og breder sig så langt ud på fortovet, at gående med f.eks. en barnevogn ikke kan benytte fortovet på dette sted.
- Område 6s fællesareal ud mod Ørbækgårds Allé strækker sig helt ud til fortovet langs alléen. De to piletræer ved gavlen af 643 og piletræet ud for 601 står således i Område 6.

### 2. Godkendelse af referat fra 20. marts 2024

Referat af bestyrelsesmødet den 20. marts 2024 blev godkendt uden bemærkninger.

### 3. Konstituering af bestyrelsen m.v.

Håndbog om bestyrelsens arbejde og ansvar m.v. er til orientering udsendt til alle bestyrelsesmedlemmer inden mødet.

Bestyrelsen blev konstitueret på følgende måde:

- Kasserer: Carsten Neertoft (610)
- Webmaster: Jens Lærkedal (615)

Festudvalget til sommerfesten:

På generalforsamlingen blev Louise Hammerich (618) og Ulrik Larsen (619) valgt til festudvalget, der skal arrangere sommerfesten den 17. august.

Fra bestyrelsen blev Thomas Lunding (618) og Jes Holm (638) valgt til festudvalget.

Thomas indkalder til planlægningsmøde i festudvalget, og foreslog, at der udsendes en "teaser" om sommerfesten i løbet af maj. Invitation udsendes i slutningen af juli. Beboerne er den 8. maj informeret om datoen for sommerfesten.

Alle vigtige dokumenter og korrespondancer som f.eks. referater af bestyrelsesmøder og generalforsamlinger, info af beboerne, udgiftsbilag og regnskab arkiveres i Dropbox Område 6. Alle bestyrelsesmedlemmer bør derfor have adgang til Dropbox Område 6.

Jens oplyste, at ejerne af Dropbox har ændret brugerbetingelserne, så et gratis abonnement, som vi har, kun tillader adgang for én bruger. Dog ser det ud til, at hidtidige brugere (Johnny, Carsten og Jens) fortsat har adgang til Dropbox Område 6. Vi kan derfor ikke med det nuværende gratis abonnement give Thomas og Jes H. adgang til Dropbox. Jes L., der er suppleant, behøver ikke adgang til Dropbox. Jens undersøger hvad det vil koste at udvide antallet af brugere med to personer (Thomas og Jes H.).

Jens oplyste, at bestyrelsens mailgruppe [mail@omraade.dk](mailto:mail@omraade.dk) er opdateret, så den nu omfatter medlemmerne af den nye bestyrelse.

#### **4. Økonomisk status**

Johnny oplyste, at vi har modtaget faktura fra Område 10 på første rate 2024, der er opgjort til 51.598 kr. Når beløbet er betalt vil saldoen på driftskontoen ultimo maj være ca. 137.000 kr.

Som nævnt på generalforsamlingen opererer vi med et underskud på budgettet for 2024 på 34.000 kr. før henlæggelse til vejvedligeholdelse. Det betyder, at saldoen på driftskontoen ved slutningen af året vil være ca. 56.000 kr.

Baggrunden for at vi i de seneste år har kørt med underskud er, at vi havde oparbejdet en unødvendig stor saldo på driftskontoen, som bestyrelsen derfor ønskede at reducere. Det samme har i nogle år været tilfældet for Område 10, der har besluttet, at der fra og med 2025 skal være balance mellem indtægter og udgifter. Vi kan heller ikke fortsætte med underskud på budgettet i Område 6. Så der må påregnes en stigning i medlemskontingentet for 2025. Dette drøftes nærmere på næste bestyrelsesmøde.

#### **5. Opfølgning på generalforsamling 2024**

Referat af generalforsamlingen er godkendt af dirigent og formand og lagt på grundejerforeningens hjemmeside. Grundejere og lejere i Område 6 er informeret om referatet med links til referat og tilhørende bilag.

Der er ingen beslutninger på generalforsamlingen, der kræver opfølgning bortset fra nedsættelse af festudvalg til sommerfesten, der er adresseret under punkt 3.

#### **6. Opdatering af hjemmeside med info fra Område 10**

Der var på generalforsamlingen en diskussion om og kritik af, at grundejere generelt ikke har adgang til referater af bestyrelsesmøder i Område 10. Ifølge Allan Olesen (603), der er kasserer for Område 10, indeholder referaterne undertiden fortrolige oplysninger, som det ikke er hensigtsmæssigt at udbrede til en bredere personkreds. Derimod er der ikke noget i vejen for, at referater af generalforsamlinger og årsregnskaber for Område 10 kan videreformidles til grundejere i f.eks. Område 6.

Johnny vil bringe spørgsmålet om offentliggørelse af referater af bestyrelsesmøder i Område 10 op på førstkommende bestyrelsesmøde.

Johnny foreslog på den baggrund, at vi opretter et ekstra menupunkt på vores hjemmeside med info fra Område 10, hvor vi i første omgang lægger referat af den ordinære generalforsamling i Område 10 den 25. april 2024 samt det reviderede årsregnskab for 2023. Menupunktet bør placeres efter "Bestyrelsesmøder" under overskriften "Info fra Område 10". Jens udarbejder forslag til nyt menupunkt.

## 7. Vedligeholdelse af Område 6 i 2024

Johnny har sendt en revideret oversigt over vedligeholdelsesopgaver for Område 6 til Gartner Carlsen, hvor punktet om udskiftning af hække ved 607 og 643 er fjernet, da denne aktivitet blev nedstemt på generalforsamlingen.

Vedligeholdelsesopgaver, som skal betales over Område 6s budget, omfatter fjernelse af ukrudt på flisebelagte fællesarealer og de to grustrapper, skæring af græskanter (hvert andet år) samt opsamling af nedfaldne blade efter løvfald. Hertil kommer genplantning af træ ved sandkassen, der er væltet i stormen.

Oversigten over vedligeholdelsesopgaver opdateres med oplysning om, at fjernelse af ukrudt på flisebelagte fællesarealer også omfatter de indre gårde ved hjørneejendommene 617-620 og 624-627.

Som nævnt under punkt 1, er flere hække langs fortovet ud for 601-607 for brede, og de bør klippes ind. Det gælder især hækken ud for 607, der både er for høj og breder sig så langt ud på fortovet, at gående med f.eks. en barnevogn ikke kan benytte fortovet på dette sted. Johnny kontakter advokatfirmaet, der varetager boet efter afdøde grundejer Henning Wiesinger, med henblik at få hækken ved nr. 607 klippet ned og ind.

Det blev på foregående bestyrelsesmøde drøftet, om vi skal gøre noget ved de mange mørke felter på flisebelægningen langs siderne af adgangsvejen til Område 6, der skyldes belægning af laver. Det drejer sig om et bælte på ca. 1 meter på begge sider af vejen. Som eksperiment har Johnny efterfølgende rensset fliserne i et bælte på en meter langs nr. 642 og hen til fortovet langs Ørbækgårds Allé ved hjælp af en Patio højtryksrenser. De højtryksspulede områder har ikke længere mørke felter, og resultatet vurderes som tilfredsstillende.

Det blev besluttet at indhente tilbud på rensning af flisebelægning med mørke felter langs de to sider af adgangsvejen. Johnny indhenter tilbud.

Det blev endvidere bemærket, at mange af terrassemurene, især på nordsiden, er plettet af mørke pletter på ydersiden pga. laver. Johnny har gode erfaringer med at fjerne de mørke pletter ved hjælp af "Afrems" fra Borup, der blot skal påføres murværket i en 10% opløsning. Beboerne informeres herom som en serviceoplysning.

## 8. Status vedr. fibernet

GlobalConnect har på grundlag af det seneste udkast fra Område 10 om en aftale vedrørende etablering af fibernet på Ørbækgårds område fremsendt en standardaftale med et justeret aftaleudkast fra Område 10 som bilag. Det nye aftaleudkast fra GC, der er modtaget den 18. april og imødekommer næsten alle kravene fra Område 10, er sendt til godkendelse i GCs juridiske afdeling, der afventes.

Formanden for Område 10 vil i forbindelse med forhandlingerne om en aftale forsøge at få GC til at betale halvdelen af advokatombkostningerne på 51.000 kr.

## 9. Nyt fra Område 10

Der har siden vores bestyrelsesmøde den 20. marts været afholdt ordinær generalforsamling i Område 10 den 25. april. Referat af generalforsamlingen, der er udsendt den 2. maj til repræsentanterne for de ni boligområder, er til orientering videresendt til bestyrelsesmedlemmer i Område 6. Referat og det reviderede årsregnskab for 2023 vil blive lagt på vores hjemmeside snarest muligt.

Derudover har vi modtaget følgende information fra formanden for Område 10:

- På forespørgsel har Hørsholm kommune oplyst, at legepladsen i Område 10 i hh.t. Bygningsreglement 2028, kap. 16, er klassificeret som offentlig, og at den derfor kan benyttes af børn uden for Ørbækgårds område.
- Rapport vedr. den lovpligtige inspektion af legepladsen i Område 10 for 2024 er modtaget. Bestyrelsen følger op på fejl og mangler.
- Gartner Carlsen vil i løbet af foråret følge op på udbedring af skader, der er opstået i f.m. saltning af veje, fortove og P-pladser.
- Område 10 har på grund af usikkerhed om vigepligtsregler ved indkørsel fra Frederiksborgvej til Ørbækgårds Allé og manglende overholdelse af reglen om højre vigepligt søgt kommunen om tydeliggørelse af vigepligtsforhold f.eks. ved skiltning eller etablering af "hajtænder" ved stikvejens udmunding i Ørbækgårds Allé. Kommunen har i den anledning udsendt en parts-høring til beboerne i Ørbækgård.

Thomas bemærkede, at han har indsendt kommentarer til kommunen om de snævre til- og fra-kørselsforhold ved indkørslen fra Frederiksborgvej, der vil gøre det vanskeligt for større biler at passere hinanden, hvis der anlægges "hajtænder" ved stikvejens udmunding i Ørbækgårds Allé.

#### **10. Næste bestyrelsesmøde**

Næste bestyrelsesmøde afholdes tirsdag den 17. september 2024 kl. 19.30 i nr. 642.

#### **11. Eventuelt**

Intet.