

## Referat af bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørbækgård Område 6

Tid og sted: tirsdag den 17. september 2024 kl. 19.30 i nr. 642

Deltagere: Johnny (642), Jens (615), Carsten (610), Thomas (618), Jes H. (639) og Jes L. (613)

Fraværende: Ingen

Referent: Johnny / Dato: 23.09.2024

### 1. Inspektion af Område 6

Ved inspektion af området blev følgende bemærket:

- Grustrappen mellem 613 og 614 er blevet beskadiget i f.m. sommerens kraftige regnsky. Johnny har aftalt reparation af trappens belægning med Gartner Carlsen.
- Et af træerne ved sandkassen er væltet i f.m. en storm i den forgangne vinter. Roden fra det væltede træ skal graves op, og et nyt træ (seljerøn) skal plantes i løbet af efteråret. Tilbud fra Gartner Carlsen er modtaget.
- Gæstetoilet i nr. 607 har problemer med rødder fra de to store piletræer mellem nr. 607 og 608, der har beskadiget husets fundament og infiltreret gulv afløbet. Det vides ikke om problemet skyldes rødder fra piletræet, der er nærmest 607 eller rødder fra begge træer. De to store piletræer bør fældes snarest muligt.
- Hækken ved nr. 607 er alt for bred og for høj. Hækken har bredt sig så meget ud på fortovet, at det ikke kan bruges på dette sted. Hækken skal derfor klippes ind til skel og ned til max. 180 cm.
- Johnny har modtaget en mundtlig klage fra ejeren af nr. 643 over gener fra to store piletræer ved husets gavl på grund af gener fra blade og grene, der falder ned i tagrenden og tilstopper afløbet. Det vurderes, at vi i første omgang kan nøjes med at beskære de to træer således, at de store grene, der rager ind over husets tag, fjernes.

### 2. Godkendelse af referat fra 17. juni 2024

Referat af bestyrelsesmødet den 17. juni 2024 blev godkendt uden bemærkninger.

### 3. Status vedr. regnskab for 2024

Carsten har udsendt fire rykkere i f.m. kontingentindbetaling for 2. halvår, hvoraf kun én grund-ejer endnu ikke har betalt. Carsten følger op på skyldneren.

Saldoen på driftskontoen er pr. 19. september, når rate 2 til Område 10 er betalt, ca. 174.000 kr. Udgifter for resten af året forventes at udgøre ca. 50.000 vedr. rate 3 til Område 10 og ca. 20.000 for gartnerarbejde i h.t. aftale. Hertil kommer udgifter til fældning af de to piletræer mellem nr. 607 og 608, der bør udføres i år, samt eventuelt beskæring af de to piletræer ved gavlen af 643, der dog godt kan vente til næste år. De resterende udgifter forventes at bringe driftskontoens saldo ned til et godt stykke under 100.000 kr. ved årets udgang.

#### 4. Forslag til budget for 2025

Bestyrelsen for Område 10 har besluttet, at budgettet for 2025 og fremover skal balancere mht. indtægter og udgifter. Område 10 har i de senere år kørt med et underskud på 200.000 kr. for at nedbringe egenkapitalen til et rimeligt niveau. Det betyder, at Område 6s bidrag til Område 10 fra og med 2025 forventes at stige fra ca. 140.000 kr. til 165.000 kr.

Af samme grund har vi siden 2022 i Område 6 kørt med et årligt underskud på 30-40.000 kr., men det kan jo ikke fortsætte.

Johnny fremlagde to udkast til budget for 2025 med et årligt kontingent på henholdsvis 5.000 og 6.000 kr. Med en forhøjelse af kontingentet fra 4.000 til 5.000 kr. vil der med de givne forudsætninger blive et årligt driftsunderskud på ca. 10.000 kr. Med en forhøjelse af kontingentet til 6.000 kr. vil der blive et driftsoverskud på ca. 33.000 kr.

Det blev besluttet at fremlægge et forslag på generalforsamlingen i 2025 om forhøjelse af kontingentet fra 4.000 til 5.000 i 2025, samt en yderligere forhøjelse til 6.000 kr. for 2026 og fremover. Kontingentet for 2025 fordeles således, at kontingentet for 1. halvår fastholdes på 2.000 kr., mens kontingentet for 2. halvår forhøjes til 3.000 kr.

#### 5. Genoptagelse af mailgruppen [beboerne@omraade6.dk](mailto:beboerne@omraade6.dk)

Det blev på et bestyrelsesmøde i marts besluttet at stoppe brugen af mailgruppen [beboerne@omraade6.dk](mailto:beboerne@omraade6.dk) på grund, at nogle af de sendte mails havnede i spam-filter og usikkerhed om, hvorvidt nogle kontaktpersoner ikke modtager de mails, der sendes ud. Johnny har derfor oprettet en fil med e-mailadresser på kontaktpersoner, som indsættes i Bcc-feltet. Filen ligger i Dropbox og bliver løbende opdateret af Johnny.

Det har vist sig, at denne fremgangsmåde er temmelig upraktisk i f.m. afholdelse af sociale arrangementer som f.eks. sommerfesten, hvor der ikke var nogen i festudvalget, der havde adgang til filen med e-mailadresser i Dropbox.

Det blev besluttet at genoptage brugen af mailgruppen [beboerne@omraade6.dk](mailto:beboerne@omraade6.dk). Johnny sender den opdaterede fil med mailadresser på kontaktpersoner til Jens, der sørger for at opdatere og aktivere mailgruppen.

#### 6. Evaluering af sommerfesten

Det var en vellykket sommerfest, der var arrangeret af et festudvalg bestående af Thomas Lunding, Louise Hammerich, Ulrik Larsen og Jes Holm. I festen deltog 39 voksne inkl. børn på 12 år og derover, der havde betalt 150 kr. pr. person. Endvidere deltog flere børn under 12 år, der spiste gratis med. Buffeten, der blev leveret af Ejby & Lindhardt, var lækker og rigelig. Der var arrangeret skattejagt for børn om eftermiddagen. Til aftenens arrangement blev deltagerne blandet, så de ikke – som de ofte gør - satte sig sammen med dem, de kender, hvilket er en god idé. Teltet blev sat op ved fælles hjælp og taget ned igen om søndagen.

Der var enighed om, at det er en god idé med et festudvalg bestående af flere personer uden for bestyrelsen. Der bør dog også være mindst et medlem fra bestyrelsen i festudvalget.

Thomas foreslog, at festudvalget til næste sommerfest laver en tydelig fordeling af opgaver som f.eks. bestilling af mad, indkøb af drikkevarer, underholdning, opstilling og nedtagning af telt, bordpynt og oprydning.

## **7. Hæk- og fortovsbredde ud for nr. 601 – 607**

For at sikre, at personer med barnevogne kan benytte fortovet ud for nr. 601 – 607 og, at sne-rydningskøretøjer kan rydde sne på fortovet uden at beskadige græsrabatterne langs fortovet, så bør fortovet have en fri bredde på mindst 90 cm. Dette krav er opfyldt for nr. 601 – 606. Generelt skal hække ud mod fællesarealer i Område 6 dog holdes inden for ejendommens skel.

Som nævnt under inspektion af Område 6 har hækken ud for nr. 607 bredt sig så langt ud på fortovet, at fortovet ikke kan benyttes på dette sted. Hækken er i øvrigt væsentlig højere end den maksimale tilladte højde på 180 cm. Hækken ud for nr. 607 skal derfor klippes ind til skel og klippes ned til maksimal 180 cm.

Johnny har indhentet tilbud på klipning af hækken fra Gartner Carlsen og Eugen Durig, der har klippet flere hække i Område 6. Lejerne har dog for nylig tilkendegivet, at de selv vil klippe hækken. Det bør ske inden udgangen af september. Johnny informerer lejerne herom.

## **8. Fældning af piletræ(er) mellem nr. 607 og 608**

Som nævnt under inspektion af Område 6 har rødder fra et eller to store piletræer mellem nr. 607 og 608 beskadiget 607s fundament og infiltreret gulvafløbet på badeværelset i stueplan, så det ikke kan bruges. Det vides ikke om problemet skyldes rødder fra piletræet, der er nærmest 607 eller rødder fra begge træer. De to store piletræer bør derfor fældes snarest muligt.

Johnny indhenter tilbud fra Gartner Carlsen og en anden gartner på fældning af de to piletræer, inkl. rodfræsning, der sikrer at rodnettets dør.

## **9. Rensning af regnvandsbrønde**

Behovet for oprensning af regnvandsbrønde i Område 6 blev drøftet. Jens oplyste, at alle regnvandsbrønde var blevet rensede for grus m.v. i forbindelse med kommunens overdragelse af området til grundejerforeningen.

Der er dog intet der tyder på, at der p.t. er behov for oprensning af regnvandsbrønde i Område 6. Det kan overvejes at tage emnet op på et bestyrelsesmøde i Område 10 for at høre, hvordan det står til i de andre boligområder, og om der eventuelt er behov for et fælles initiativ.

## **10. Vedligeholdelse af Område 6**

Vi har i marts indgået en aftale med Gartner Carlsen om vedligeholdelse af fællesarealet i Område 6 i 2024, der omfatter:

- fjernelse af ukrudt på adgangsvej, fortov, udkørsler fra nr. 601-607, indre gårdspladser ved nr. 617-620 og 624-627 samt på de to grustrapper og omkring træerne ved de udmatrikulerede P-pladser (to gange)

- Skæring af græskanter langs flisebelægning på adgangsvej og fortov, der grænser op til græsarealer (en gang)
- Plantning af nyt træ ved sandkassen som erstatning for træet, der væltede i stormen
- Opsamling af nedfaldne blade efter løvfald

Ifølge Gartner Carlsens tilbud fra april bliver prisen for dette arbejde ca. 20.000 kr.

Johnny har aftalt møde med Gartner Carlsen med henblik på nærmere aftale om arbejdets omfang og kvalitet.

## 11. Udlejning af partytelt

Johnny modtog for nogen tid siden en henvendelse fra en grundejer i Område 6 om muligheden for at leje grundejerforeningens partytelt.

Spørgsmålet blev drøftet. Der var enighed om, at vi ikke vil udleje partyteltet til private arrangementer på grund af risiko for skader m.v.

## 12. Gløgg-arrangement

Det blev besluttet at afholde et gløgg-arrangement søndag den 24. november efter samme koncept som de foregående år. Jens og Johnny står for arrangementet.

## 13. Status vedr. fibernet

Der har siden vores bestyrelsesmøde den 17. juni været intens aktivitet med hensyn til at få en aftale om fibernet på plads. Som bekendt brød forhandlingerne om en aftale mellem Område 10 og GC sammen, da formændene for de syv interesserede grundejerforeninger ikke kunne acceptere GCs krav om, at grundejerforeningerne er erstatningsansvarlige i tilfælde af skader på fibernetts installationer. Sammenbruddet medførte, at GC ansøgte Hørsholm kommune om tilladelse til at nedgrave fiberkablerne i de private fællesveje, dvs. Ørbækgårds Allé og adgangsvejene til de interesserede boligområder (2-8). Som følge heraf udsendte kommunen den 9. juli en partshøring til alle grundejere i Ørbækgård med høringsfrist den 8. august. På grund af en teknisk fejl blev fristen dog forlænget til 23. august.

Johnny har i perioden 13. juni til 15. august udsendt seks status-orienteringer til grundejerne i Område 6 med bl.a. opfordring til at svare på partshøringen og protestere imod opgravning af adgangsvejen til Område 6, informere om TDC Nets interesse for at etablere fibernet på Ørbækgårds område, afvise teknikerbesøg fra GC og evt. annullere tilmeldinger til GCs fibernet. Han har endvidere sendt en udførlig protest til kommunen i forbindelse med partshøringen samt sendt en mail til GC for at informere om vores modstand imod at få gravet adgangsvejen op og de problemer, der er knyttet til den løsning.

Efter bestyrelsesmødet i Område 10 den 22. august har formanden for Område 10 den 9. september udsendt et revideret forslag til aftale mellem Område 10 og GC til godkendelse blandt de syv boligområder (2-8), der er interesseret i at få fibernet. Sidenhen er der imidlertid sket det, at formanden for Område 10 har tilføjet et ekstra krav om, at nedgravede fiberkabler skal vige for grundejerforeningernes behov for på et senere tidspunkt at indføre klimasikringsordninger,

hvilket GC i givet fald skal betale for. Dette krav vil GC formodentlig ikke acceptere, hvilket kan resultere i at aftalen endnu engang "falder på gulvet", og at GC derfor vælger at etablere fibernet via opgravning af de private fællesveje. På grund af uenighed blandt formændene for de interesserede boligområder, så er det p.t. uvist, hvad det ender med.

#### **14. Nyt fra Område 10**

Der har siden vores bestyrelsesmøde den 13. maj været afholdt tre bestyrelsesmøder i Område 10, den 6. juni, 29. juli og 22. august. Referater af møderne er til orientering sendt til Område 6s bestyrelsesmedlemmer.

Fibernet og aftalen med GC har fyldt meget på de tre møder, især de to seneste møder. Derudover er vedligeholdelse af Område 10 et hovedtema, herunder den årlige gennemgang af legepladsen, græsslåning, bekæmpelse af mosegrise/muldvarpe, udbedring af skader efter snerydning, gartneraftalen, biodiversitet samt offentliggørelse af mødereferater.

Endvidere skal nævnes, at kommunen har givet tilladelse til, at der etableres "Hajtænder" ved indkørslen til Ørbækgårds Allé fra Frederiksborgvej. Formanden for Område 10 har indhentet tilbud fra på opmærkning med "Hajtænder" og skiltning fra SafeBoard. Tilbuddet lyder på 12.500 kr. excl. moms.

Det blev bemærket, at beplantningen på begge sider af indkørslen til Alléen bør beskæres kraftigt for at forbedre oversigtsforholdene. Endvidere bør stikvejens udmunding afrundes noget mere for at undgå, at bilerne kommer til at køre op på kantstenen. Johnny giver besked til formanden for Område 10.

#### **15. Næste bestyrelsesmøde**

Næste bestyrelsesmøde afholdes onsdag den 4. december 2024 kl. 19.30 i nr. 642.

#### **16. Eventuelt**

Parkeringskontrol: Jes L. gjorde opmærksom på, at vi i begyndelsen af juli har modtaget en mail fra COPARK, der tilbyder en gratis parkeringsordning med bl.a. P-vagter og kontrol af ulovligt parkerede biler.

Der var enighed om, at problemet med ulovligt parkerede biler i Område 6 er ikke så stort, at vi har brug for et privat firma til at føre kontrol med parkerede biler.

Miljøskab: Jes H. gjorde opmærksom på, at vi som grundejerforening har mulighed for at få opstillet et miljøskab til farligt affald f.eks. ved det fælles affaldsanlæg. Det kunne være en fordel i forbindelse med bortskaffelse af f.eks. større malingsbeholdere, der ikke kan være i de røde bokse, som kommunen har udleveret. Johnny bemærkede, at miljøskabet skal være aflåst, hvilket vil give praktiske problemer mht. brugen af skabet. Det blev besluttet ikke at gøre mere ved det.