

## Referat af bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørbækgård Område 6

Tid og sted: onsdag den 4. december 2024 kl. 19.30 i nr. 642

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

Fraværende: Thomas (618)

Referent: Johnny / Dato: 10.12.2024

### 1. Godkendelse af referat fra 17. september 2024

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

### 2. Status vedr. regnskab for 2024 og budget for 2025

Carsten oplyste, at alle grundejere har betalt kontingent for 2. halvår. En grundejer har ved en fejl indbetalt kontingent to gange for 1. halvår. Carsten sørger for, at den pågældende grundejer får refunderet 2.000 kr.

Saldoen på driftskontoen er pr. 4. december 133.835 kr. P.t. mangler betaling af 3. rate til Område 10 på 51.598 kr. samt en opkrævning fra gartneren på plantning af træ ved sandkassen og opsamling af blade på ca. 10.000 kr. Når disse regninger er betalt, vil saldoen på driftskontoen ved årets afslutning være ca. 72.000 kr. Regnskabet for 2024 ligger inden for rammerne af det godkendte budget.

Saldoen på henlæggelseskontoen er pr. 4. december 313.395 kr. efter overførsel af henlæggelsesbeløbet for 2024 på 16.000 kr.

Med hensyn til budgettet for 2025 vil der – som nævnt på mødet den 17. september – være behov for at forhøje det årlige kontingent fra 4.000 til 5.000 kr. på grund af forhøjet bidrag til Område 10 og for at skabe balance mellem grundejerforeningens indtægter og udgifter. Saldoen på driftskontoen bør ikke på noget tidspunkt være mindre end 100.000 kr.

Bestyrelsens endelige forslag til budget for 2025 afventer budgetudspil fra Område 10, der forventes at komme i løbet af februar 2025.

Beløbet til vejvedligeholdelse udgør p.t. 313.000 kr., hvilket formodentlig er mindre end 1/10 af omkostningerne ved en total omlægning/udskiftning af vejbelægningen. Det blev på den baggrund drøftet om beløbet for henlæggelse burde forhøjes. Vejbelægningen er dog stadig i god stand, så det vurderes, at der ikke vil være behov for omlægning/udskiftning af vejbelægningen inden for en overskuelig fremtid.

### 3. Bestyrelsens rolle i f.m. overholdelse af lovkrav og andre myndighedskrav

Johnny udleverede en oversigt over de vigtigste lovkrav og andre myndighedskrav, der har relevans for Område 6, og som vi skal overholde. Det drejer sig om krav i Lokalplan 74, Færdselsloven, Lov om private fællesveje og Hegnsloven. Oversigten er vedlagt som bilag til referatet.

Bestyrelsens rolle og ansvar i forbindelse med overholdelse af lovkrav og andre myndighedskrav (herefter omtalt som lovkrav) blev drøftet. Fra diskussionen skal følgende fremhæves:

- Det er den enkelte grundejers/lejers ansvar at overholde lovkrav, der gælder for området.
- Bestyrelsens medlemmer har ikke et større ansvar for overholdelse af lovkrav end grundejere/lejere i almindelighed.
- Det er bestyrelsens opgave at informere grundejere/lejere om lovkrav, som skal overholdes. Dette sker bl.a. i form af et velkomstbrev, hvor bl.a. lovkrav og andre myndighedskrav er gengivet. Velkomstbrevet udleveres til nye grundejere og lejere og udsendes til alle grundejere/lejere i forbindelse med opdatering. Velkomstbrevet ligger endvidere på grundejerforeningens hjemmeside.
- Bestyrelsen har generelt en forpligtelse til at vurdere om der skal gribes ind over for overtrædelse af lovkrav, som den bliver bekendt med. Bestyrelsen kan dog kun henstille, at lovkrav overholdes, idet den ikke har nogen sanktionsmuligheder.
- I særlige tilfælde, hvor manglende overholdelse af lovkrav kan medføre fare eller væsentlig gene for grundejere/lejere kan det overvejes at anmelde lovovertrædelsen til den respektive myndighed (kommunen eller politiet). Det kræver dog, at der er flertal for det i bestyrelsen.
- Det er som hovedregel formandens opgave at tage sig af overtrædelse af lovkrav, hvis dette er påkrævet.

#### **4. Evaluering af gløgg-arrangement**

Gløgg-arrangementet, der blev afholdt søndag den 24. november, var vellykket. Det startede kl. 15 og blev afviklet i tørvejrs. Der var tilmeldt 39 voksne og 9 børn, der havde et par hyggelige timer sammen. Johnny og Jens, der stod for arrangementet, havde indkøbt juletræ, 12 flasker gløgg, 2 liter kakao og 140 æbleskiver med diverse tilbehør. Juletræet blev pyntet af de fremmødte deltagere. Der blev sunget nogle julesange og kl. 16 blev juletræet tændt. Al gløgg blev drukket og alle æbleskiver spist. Arrangementet har kostet grundejerforeningen 1.648 kr.

#### **5. Vedligeholdelse af Område 6**

Siden seneste bestyrelsesmøde er de to piletræer mellem nr. 607 og 608 blevet fældet, og de to piletræer ved gavlen af nr. 643 er blevet beskåret. De fældede træer er blevet rodfræset og hullerne efterfølgende opfyldt med jord samt eftersået med græsfrø. Beskæringen af de to piletræer er udført med et godt resultat, så de beskårede træer fremstår harmoniske. Alt træ fra fældning og beskæring er bortskaffet på tilfredsstillende vis. Arbejdet er udført af Stig Jørgensen, der afgav det billigste tilbud.

Gartner Carlsen har ifølge aftale plantet et nyt træ ved sandkassen (seljerøn) som erstatning for det træ, der væltede i stormen tidligere på året. Den gamle rod er fjernet og området omkring træet er fint retableret. Endvidere har gartneren opsamlet og fjernet nedfaldne blade langs grustrappen mellem nr. 632 og 633.

Alle aftalte vedligeholdelsesaktiviteter i Område 6 for 2024 er dermed udført.

Det blev bemærket at en rendesten ud for nr. 602 har forskubbet sig så meget, at den bør lægges på plads. Johnny forsøger at få Gartner Carlsen til at udføre arbejdet.

## **6. Snerydning i Område 6**

Formanden for Område 10 har indgået aftale med Kjærgaard Anlægsgartner om snerydning og glatførebekæmpelse i Område 10 og de 9 storparceller.

Snerydning og glatførebekæmpelse vil blive udført på veje, fortove og stier, men vil ikke omfatte eventuelle "indre gårde" i hjørnerne af storparcellerne. Det vil for område 6s vedkommende sige de "indre gårde" ved nr. 617-620 samt 624-627. Forklaringen på det er, at entreprenøren ikke kan komme ind i de indre gårde med det snerydningsudstyr, de benytter.

Grundejerne/beboerne i disse huse må derfor selv sørge for snerydning og evt. saltning i den "indre gård". Dette vil de blive informeret om via nyhedsbrevet.

## **7. Rensning af kloaksystem**

På det seneste bestyrelsesmøde i Område 10 var der flere formænd der fortalte, at de hvert eller hvert andet år fik foretaget rensning af kloakstikledningerne til de enkelte ejendomme fra køkkenafløb og ud til brønd. Prisen ligger omkring 560 kr. pr. husstand inkl. moms.

Vi ved p.t. ikke hvad behovet for rensning af kloakstikledninger er i Område 6, men det bør nok undersøges. Johnny skriver ud til kontaktpersonerne i Område 6 og spørger om de har problemer med afledning af spildevand fra køkken og/eller toiletter, og om de i givet fald er interesseret i at bestyrelsen tager initiativ til en fælles og koordineret rensning af kloakstikledninger. Omkostningerne fordeles i givet fald ligeligt på de tilmeldte grundejere.

## **8. Eftersyn af tagventilatorer og afkast fra tørretumblere**

Det er nu 6 år siden der på bestyrelsens initiativ blev foretaget eftersyn tagventilatorer og rensning af afkast fra tørretumblere. Eftersyn m.v. blev foretaget i 2018 af et eksternt firma (Pacco), og omkostninger blev fordelt ligeligt på de tilmeldte grundejere.

Måske er det på tide at foretage et nyt eftersyn og kontrol af tagventilatorer og evt. rensning af afkast fra tørretumblere?

Jes Linnet tilbød at stå for en undersøgelse af behovet og efterfølgende koordinering af projektet, hvis der er opbakning til det. Johnny informer Jes om, hvordan det blev grebet an i 2018.

## **9. Status vedr. fibernet**

Der er siden vores bestyrelsesmøde den 17. september underskrevet en aftale mellem GlobalConnect og Område 10 samt storparcellerne 2-8 om etablering af fibernet på Ørbækgårds område via de grønne fællesarealer i Område 10.

GlobalConnect har i slutningen af november omdelt en flyer til alle husstande i Ørbækgård, hvoraf det fremgår, at der vil blive afholdt informationsmøde den 12. december og, at

tilmeldingsfrist for tilmelding til gratis fibernet er 18. december. Johnny har endvidere af hensyn til grundejere, der har udlejet deres ejendom, sendt flyeren ud til alle kontaktpersoner i Område 6 via mail.

Gravearbejdet forventes påbegyndt den 14. januar og afsluttet den 15. april 2025.

Der er intet nyt om resultatet af kommunens partshøring vedrørende GlobalConnects ønske om etablering af fibernet via de private fællesveje. Det må dog antages, at det projekt nu er opgivet.

## **10. Nyt fra Område 10**

Der har været afholdt bestyrelsesmøde i Område 10 den 28. november, hvor hovedpunkterne var fremtidig vedligeholdelse af Område 10 og vintertjeneste. Referat foreligger endnu ikke, men det vil blive sendt til bestyrelsens medlemmer, så snart det er modtaget.

Aftalen med Gartner Carlsen er opsagt med udgangen af marts. Formanden for Område 10 er p.t. i gang med at indhente tilbud på fremtidig vedligeholdelse af Område 10.

Jes L. undrede sig over, at græsset klippes lige tæt over hele område 10. Der vil både kunne spares penge ved en mere differentieret klipning, hvor græsset i udvalgte områder fik lov at gro og kun blev slået en gang om året. Det vil også være godt for biodiversiteten. Johnny oplyst, at det har været diskuteret flere gange på bestyrelsesmøder i Område 10. Der er generelt en positiv stemning overfor differentieret klipning af græsset samt etablering af bede med vilde blomster for at øge biodiversiteten. Desværre er der ikke sket særligt noget endnu, bortset et par mislykkede forsøg med biodiversitet langs Ørbækgårds Allé.

## **11. Næste bestyrelsesmøde**

Næste bestyrelsesmøde afholdes onsdag den 12. marts 2025 kl. 19.30 i nr. 642.

Det blev endvidere aftalt at afholde ordinær generalforsamling tirsdag den 22. april kl. 19. Johnny sørger for bestilling af lokale i Trommen.

## **12. Eventuelt**

Intet.

## **Oversigt over de vigtigste lovkrav og andre myndighedskrav, der har relevans for Område 6**

### **Lokalplan 74**

- Storparcellerne er klassificeret som lege- og opholdsområde i h.t. Færdselsloven, hvilket bl.a. betyder, at den maksimale hastighed på adgangsvejen er 15 km/t og at parkering uden for afmærkede P-pladser ikke er tilladt.
- Der er kun én P-plads pr. bolig inden for storparcellen
- For ejendomme med carport må der max. være en åbning på 3 meter til parkering
- Der må ikke parkeres eller opføres garage/carport i ”udbygningszonen”
- Der må ikke opstilles private antenner i det fri
- Hegn eller hæk ud mod adgangsvej må have en højde på 0,9 – 1,8 meter
- Lette facadepartier skal enten fremstå i farve som ubehandlet træ eller i en af kommunen godkendt farve (brun farve svarende til mahogni eller teak).
- Der må ikke foretages ændringer af den enkelte bygnings udseende eller fremtræden uden en forudgående godkendelse fra kommunen.

### **Lov om private fællesveje**

- Adgangsvejen til området skal holdes i god stand og være forsynet med regnvandsafløb
- Vejen skal være belyst med gadelamper
- Snerydning og glatførebekæmpelse af adgangsvej og fortov efter behov
- Renholdelse af adgangsvej, fortov, rendestene og nedløbsriste herunder fejning samt fjernelse af ukrudt og affald.

### **Hegnsloven**

- Hække må maksimalt have en højde på 1,8 meter
- Hække skal holdes inden for ejendommens skel