Bilag 1 til referat af ordinær generalforsamling i Område 6 den 22. april 2025 – punkt 2

Bestyrelsens beretning for 2024/2025

Bestyrelsen har i den forgangne periode bestået af 5 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant:

Navn	Adresse (nr.)	Funktion
Johnny Henriksen	642	Formand
Jens Lærkedal	615	Bestyrelsesmedlem og webmaster
Carsten Neertoft	610	Bestyrelsesmedlem og kasserer
Thomas Lunding	618	Bestyrelsesmedlem
Jes Holm	639	Bestyrelsesmedlem
Jes Linnet	613	Suppleant

Vi har i 2024 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 2024 udsendt 11 rykkere til 8 grundejere, heraf 7 i 1. halvår og 4 i andet halvår. Alle grundejere har efterfølgende betalt kontingent. Der er således ingen restancer for 2024.

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

Velkomstbrev til nye beboere.
Velkomstbrevet til nye beboere, der er uændret siden opdateringen i juni 2023, er udleveret til to nye grundejere og en ny lejer i 2024.

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.

Hjemmesiden er som følge af utilfredshed blandt nogle grundejere om manglende information fra Område 10 udvidet med et afsnit om Område 10, hvor reviderede årsregnskaber og referater af generalforsamlinger lægges op. P.t. er der lagt dokumenter op for 2023 og 2024. Referater af bestyrelsesmøder i Område 10 vil ikke blive alment tilgængelig, da referaterne undertiden indeholder fortrolige oplysninger. Oplysninger, der har relevans for Område 6, vil blive omtalt i referater af bestyrelsesmøder i Område 6.

Info af grundejere og lejere.
Bestyrelsen informerer løbende grundejere og lejere i Område 6 om bestyrelsens arbejde og andre aktuelle emner. Der er i 2024 udsendt i alt 21 mails til grundejere og lejere om bestyrelsesmøder (5), generalforsamling (2), sociale arrangementer (4), fibernet (9) og snerydning (1). Så information om fibernet har fyldt rigtig meget i 2024.

Mails er til og med august sendt til de enkelte kontaktpersoners private e-mail på grund usikkerhed om, hvorvidt mails fra bestyrelsen via mailgruppen beboerne@omraade6.dk nåede frem til alle modtagere eller

havnede i deres spamfilter. Denne fremgangsmåde har imidlertid vist sig at have nogle ulemper, og bestyrelsen har derfor besluttet at genoptage brugen af mailgruppen beboerne@omraade6.dk fra september 2024.

Mails fra bestyrelsen, der eventuelt havner i spamfilter, skal markeres som "ikke spam/ikke uønsket", hvilket forhåbentligt vil løse problemet.

Kommunikation 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 2024 var en heftig debat om fibernet, og hvorfor der ikke skete noget. Johnny følte sig derfor som formand nødsaget til at svare på de mange spørgsmål, der blev rejst.

Den generelle holdning er, 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.

Overholdelse af lov- og myndighedskrav

Lov- og myndighedskrav skal selvfølgelig overholdes. Vi har derfor drøftet bestyrelsens rolle og ansvar i relation til overholdelse af lov- og myndighedskrav. Det drejer sig især om krav i Lokalplan 74, Færdselsloven, Lov om private fællesveje og Hegnsloven.

Vi nåede frem til følgende konklusion:

- Det er den enkelte grundejers/lejers ansvar at overholde lovkrav, der gælder for området.
- Det er bestyrelsens opgave at informere grundejere/lejere om lovkrav, som skal overholdes. Dette sker bl.a. i form af nyhedsbreve fra bestyrelsen og et velkomstbrev til nye beboere, hvor bl.a. lovkrav er gengivet. Information om lovkrav 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.

Vedligeholdelse af Område 6.

Vedligeholdelse af Område 6 omfatter beskæring af allé-træer, græsklipning, fjernelse af ukrudt på flisebelagte arealer, de to grustrapper og omkring træerne på de udmatrikulerede P-pladser, skæring af græskanter samt opsamling af nedfaldne blade efter løvfald. Endvidere er der efter behov oprensning af sandkassen samt rengøring af bord/bænk og opbevaringskasse til telt.

Beskæring af allé-træer og græsklipning udføres af Område 10's anlægsgartner og betales via Område 10's konto. De øvrige opgaver udføres på foranledning af bestyrelsen og betales direkte af Område 6.

Vi er i 2024 blevet opmærksom på, at de "indre gårde" ved nr. 617-620 og 624-627 ifølge matrikelkortet principielt er en del af fællesarealet i Område 6 og derfor bør være omfattet af vedligeholdelsen af fællesarealet.

Bestyrelsen har for 2024 indgået en aftale med Gartner Carlsen om vedligeholdelse af fælles arealer i Område 6 som beskrevet ovenfor. Aftalen omfattede desuden plantning af et nyt træ (seljerøn) ved sandkassen til erstatning for et træ, der væltede i forbindelse med stormen i vinteren 2023/2024.

Bestyrelsen havde desuden planer om udskiftning af de to hække ud for nr. 607 og 643, der består af henholdsvis kirsebærlaurbær og cypres/thuja, med bøgehække på grundejerforeningens regning. Det blev imidlertid nedstemt på generalforsamlingen.

Derudover er der udført et par ekstra opgaver, som ikke var planlagt. Det drejer sig om fældning af to store piletræer mellem nr. 607 og 608, fordi træernes rødder har beskadiget fundamentet og invaderet afløbssystemet i nr. 607. Endvidere er to store piletræer ved gavlen af nr. 643 blevet opstammet på grund af gener fra grene, der ragede ind over bygningens tag.

Endelig skal nævnes, at der som eksperiment er foretaget rensning af fortovsfliser ud for nr. 642 og 643 med en højtryksrenser for at fjerne de mørke belægninger, der skyldes lav- og algevækst, og som mange steder kan ses langs siderne af adgangsvejen. Resultatet af rensningen blev godt, og bestyrelsen overvejer derfor at få renset områder med mørk belægning på adgangsvejen og de to fortove i løbet af 2025.

De samlede omkostninger til vedligeholdelse af Område 6 i 2024 udgjorde 29.844 kr. inkl. moms, hvoraf 14.125 kr. var engangsudgifter.

Snerydning og glatførebekæmpelse

Snerydning og glatførebekæmpelse i Område 10 og de ni storparceller udføres fra vinteren 2024/2025 af Kjærgård Anlægsgartner efter aftale med bestyrelsen for Område 10.

Snerydning og glatførebekæmpelse udføres 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 og 624-627. Det skyldes, at entreprenøren ikke kan komme ind i de indre gårde med det snerydningsudstyr, de benytter. Beboerne i de pågældende ejendomme må derfor selv sørge for snerydning og evt. saltning i deres indre gård. Det er de pågældende beboere blevet informeret om.

Rensning af regnvandsbrønde og kloakstikledninger

Det er efterhånden mange år siden, at regnvandsbrøndene i Område 6 er blevet renset op. Da der p.t. ikke er problemer med afledning af regnvand, så vurderede vi i første omgang, at der ikke var behov for en oprensning. Flere entreprenørfirmaer, som vi kontaktede, har imidlertid anbefalet, at regnvandsbrønde bør oprenses med jævne mellemrum. Vi har derfor besluttet at få oprenset regnvandsbrøndene i løbet af 2025.

Vi har endvidere erfaret, at der i flere storparceller hvert eller hvert andet år udføres forebyggende rensning af afløbsledninger fra køkken og ud til vejbrønd for at fjerne belægninger af fedt m.v. Bestyrelsen besluttede derfor at undersøge behovet for rensning af køkkenafløb i Område 6 i løbet af 2025. Det har vi gjort i marts, men på grund af ringe interesse, er det efterfølgende besluttet at droppe det.

Eftersyn m.v. af tagventilatorer og ventilationsanlæg

Seneste eftersyn af tagventilatorer, der blev koordineret af bestyrelsen, blev udført i 2018 for grundejere, der havde tilmeldt sig. Det er derfor ved at være tid til et nyt eftersyn. Bestyrelsen har besluttet at undersøge interessen for et koordineret eftersyn m.v. af tagventilatorer og ventilationsanlæg i løbet af 2025. Som bekendt er undersøgelsen allerede i fuld gang.

Sociale arrangementer.

Fastelavnsarrangement.

Vi har tidligere – dvs. før corona i 2020 - haft en tradition for at afholde et fastelavnsarrangement for børn i Område 6. På grund af corona og efterfølgende manglende tilslutning har der dog ikke være afholdt fastelavnsarrangement i Område 6 siden 2020.

På grund af den manglende interesse ønsker bestyrelsen indtil videre ikke at stå for afholdelse af fastelavns-arrangementer. Forældre, der ønsker et fastelavnsarrangement, opfordres derfor til selv at tage initiativ til et sådant arrangement. Bestyrelsen vil i så fald gerne støtte initiativet økonomisk.

Sommerfest.
Sommerfesten blev afholdt lørdag den 17. august 2024. 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. Vejret var godt, og der var fin tilslutning til eftermiddagens arrangement med drikkevarer og snacks, hvor der også var arrangeret skattejagt for børn. Aftenens buffet, der blev leveret af Ejby & Lindhardt, var lækker og rigelig. Et festudvalg bestående af Thomas og Louise (618), Ulrik (619) og Jes (639) stod for arrangementet. Sommerfesten har kostet grundejerforeningen 2.657 kr.

Gløgg-arrangement.
Bestyrelsen afholdt et gløgg-arrangement søndag den 24. november 2024, der blev afviklet i tørvejr. Der var tilmeldt 39 voksne og 9 børn, der havde nogle hyggelige timer sammen. Johnny (643) og Jens (615), 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. Arrangementet har kostet grundejerforeningen 1.649 kr.

Grundskyld for fællesarealer.
Vi har fået information om, at der ifølge de nye skatteregler for ejendomsvurdering fra 2025 skal betales grundskyld for værdien af de fællesarealer, som grundejerforeningen ejer, dvs. Område 10 og muligvis også fællesarealet i Område 6.

Fællesarealer, der ejes af grundejerforeninger, vil efter den nye lov blive kategoriseret som ubebygget grund og vurderet til en 1/10 af grundværdien pr. m^2 for et standard-enfamiliehus med samme beliggenhed.

Grundskyld for fællesarealer vil blive indfaset over ca. 20 år og opkrævningen forventes påbegyndt i 2025. Det skønnes, at den samlede grundskyld for Område 10 vil stige til mere end 100.000 kr., når den er fuldt indfaset. Dette vil naturligvis påvirke budgettet for Område 6 og de andre storparceller i de kommende år.

Fibernet.
Det har – som bekendt - været et langstrakt og kompliceret forløb om etablering af fibernet på Ørbækgårds område, der startede i april 2023 med GlobalConnects tilbud om at etablere fibernet i Ørbækgård med gratis tilslutning til grundejere, der tilmeldte sig inden en vis frist.

Da det var et udbredt ønske, at fiberkablerne skulle føres frem til storparcellernes huse via de grønne fællesarealer i Område 10 blev det besluttet, at der skulle udarbejdes en aftale mellem Område 10 og GlobalConnect.

Forhandlingerne brød imidlertid sammen i juni 2024 på grund af uenighed om vilkårene. Sammenbruddet medførte, at GlobalConnect besluttede at ansøge Hørsholm Kommune om tilladelse til at etablere fibernet på Ørbækgårds område ved nedgravning af fiberkabler i de private fællesveje. På den foranledning udsendte kommunen i juli 2024 en partshøring til alle husstande i de berørte storparceller.

Bestyrelsen var/er stærk modstander af at få adgangsvejen til Område 6 opgravet på grund af de gener, det vil påføre beboerne samt risiko for skader på nedgravede ledningsanlæg og efterfølgende sætningsskader.

Alle grundejere i Område 6 blev derfor opfordret til at sende en protest til kommunen i forbindelse med partshøringen og eventuelt overveje en annullering af deres tilmelding til fibernet.

Disse tiltag har været med til at lægge et stærkt pres på GlobalConnect, hvilket resulterede i, at der i november 2024 blev opnået enighed om vilkårene for etablering af fibernet via de grønne fællesarealer i Område 10.

Etablering af fibernet i Ørbækgård begyndte i januar 2025 og forventes afsluttet inden udgangen af april.

Nyt fra Område 10.

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, herunder de ni storparceller.

Af konkrete beslutninger/projekter i 2024, der har relevans for Område 6, skal nævnes:

- Ca. 70 træer langs Ørbækgårds Allé og andre steder i Område 10 er blevet fældet på grund af sygdom eller fejlplacering. Fældningen er udført i løbet af 1. halvår 2024.
- Fire piletræer ved det nordvestlige hjørne af Område 6 nær grænsen til eng-området er blevet fældet, da træerne tog udsynet over engen for flere beboere i Område 7.
- På grund af usikkerhed om vigepligtsregler ved indkørslen fra Frederiksborgvej til Ørbækgårds Allé har kommunen, efter ansøgning fra Område 10, givet tilladelse til etablering af "hajtænder" ved stikvejens udmunding i Ørbækgårds Allé. "Hajtænderne" er etableret i løbet af efteråret 2024.
- Kommunen har på forespørgsel fra Område 10 oplyst, at legepladsen i Område 10 er at betragte som en offentlig legeplads, der også må benyttes af børn uden for Ørbækgård.
- Der er indgået aftale med Kjærgaard Anlægsgartner om snerydning og glatførebekæmpelse på veje, fortove og stier i Ørbækgård, herunder i de ni storparceller, fra vinteren 2024/2025.
- Aftalen med Gartner Carlsen om vedligeholdelse af Område 10 er opsagt pr. 1. marts 2025. Der er for nylig indgået en aftale med Kjærgaard Anlægsgartner om vedligeholdelse af Område 10.
- Jordskud fra mosegrise/muldvarpe er til stadighed et stort problem i området langs engen. Rentokil har i mange år stået for bekæmpelsen af mosegrise/muldvarpe, der desværre kun kan foregå, når jordtemperaturen er over 10 grader. Dette er ofte et problem i milde vintre, hvor dyrene stadig er aktive.

Kommende aktiviteter i Område 6 i 2025.

Bestyrelsens foreløbige planer for 2025 omfatter:

- Aftale med en ny anlægsgartner om vedligeholdelse af Område 6
- Oprensning af regnvandsbrønde på adgangsvej til Område 6 og de indre gårde ved 617-620 + 624-627
- Eftersyn m.v. af tagventilatorer og ventilationsanlæg
- Rensning af flisebelægning på adgangsvej og fortove for mørke belægninger pga. lav- og algevækst
- Sommerfest i august (25 års jubilæum)
- Gløgg-arrangement i november

Med disse ord vil jeg afslutte bestyrelsens beretning for 2024/2025.