Referat af bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørbækgård Område 6

Tid og sted: tirsdag den 2. december 2025 kl. 19.30 i nr. 642

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

Referent: Johnny / Dato: 10.12.2025

1. **Godkendelse af referat fra 16. september 2025**
   Referat af bestyrelsesmødet den 21. maj 2025 blev godkendt uden bemærkninger.

2. **Økonomisk status**
   Carsten og Johnny orienterede om grundejerforeningens økonomiske status. Saldo på driftskontoen pr. 21. november er 147.372 kr. efter overførsel af 16.000 kr. til henlæggelseskontoen. Der resterer udgifter til 3. rate fra Område 10 på 51.338 kr. samt udgifter til vedligeholdelse af Område 6 på 24.187 kr. Saldo ved årets udgang forventes derfor at blive 71.846 kr., hvilket er godt 10.000 kr. mere end budgettet.

3. **Ny Netbank: District**
   Vi har fået en ny netbank i Danske Bank, der hedder District. Både Carsten og Johnny har fået adgang til District, der fungerer fint.

4. **Håndtering af domænenavn og rettighedsstyring**
   Vi har den 5. oktober fået oplyst, at vores domænenavn "omraade6.dk", der hidtil har været administreret af Punktum.dk, fra 1. juli 2026 vil blive administreret af den forhandler, hvor igennem vi har oprettet vores hjemmeside, dvs. One.com. Vi får nærmere besked, når vi skal vælge forhandler.

   Vi har den 8. oktober modtaget et brev fra Signaturgruppen Broker Rettighedsstyring om, at vi nu kan administrere rettigheder til medarbejderes MitID Erhverv (dvs. bestyrelsesmedlemmer) via Broker Rettighedsstyring som f.eks. adgang til eBoks, Virk.dk og forsikringsselskaber.

   Vi har hidtil tildelt den type rettigheder til bestyrelsesmedlemmer via Digital Post Rettighedsstyring. Det er derfor uklart om vi får brug for Broker Rettighedsstyring.

5. **Opbevaring af dokumenter i Dropbox og på hjemmesiden**
   Jens og Johnny har siden bestyrelsesmødet den 16. september drøftet opbevaring af dokumenter og information i Dropbox og på grundejerforeningens hjemmeside for at få overblik over i hvilket omfang, der sker redundans, dvs. om de samme dokumenter gemmes flere steder.

   En oversigt over dokumenter/information, der opbevares i Dropbox og på hjemmesiden er udsendt til bestyrelsens medlemmer sammen med dagsordenen.

   Dropbox benyttes som arkiv for alle vigtige dokumenter og information af betydning for Område 6, der er vigtige at bevare for eftertiden. På hjemmesiden er der kun links til dokumenter i Dropbox, som grundejere og lejere skal have adgang til, så de kan følge med i bestyrelsens aktiviteter og beslutninger.

Vi bruger i dag den gratis version af Dropbox, hvor vi har en lagerkapacitet på 2,5 GB, hvoraf vi p.t. kun har brugt ca. 0,8 GB. Så vi har lagerkapacitet i Dropbox mange år fremover.

Jens har (som webmaster) hidtil lagt en kopi af de dokumenter, der skal lægges på hjemmesiden, i en særlig folder i Dropbox p.g.a. behovet for at ændre filnavnet. For at undgå denne redundans er det besluttet, at filnavne for dokumenter, der skal lægges på hjemmesiden ikke må indeholde æ, ø, å, mellemrum og punktum. Derved kan der linkes direkte til dokumenterne, hvor de arkiveres i Dropbox.

6. Vedligeholdelse af Område 6 i 2025

Kjærgaard Anlægsgartner har udført vedligeholdelse af Område 6 i 2025, som vi har aftalt. Arbejdet, der er udført på tilfredsstillende måde, har omfattet:

- Opstamning m.v. af paradisæbletræer mellem 613-614 og 637-638.
- To gange fjernelse af ukrudt på flisebelægning og de to grustrapper, inkl. de indre gårde og omkring træerne ved de udmatrikulerede P-pladser.
- Indkøb og plantning af 3 stk. dronningebuske mellem 607-608.
- Opsamling af blade efter løvfald.

Indkøb og plantning af kejserbuske mellem 604 og 605 blev annulleret efter protester fra grundejerne i 604 og 605, der anførte, at de ikke ønsker beplantning mellem de to ejendomme, at der aldring har været plantet buske eller træer på dette sted, og at det i giver fald skulle vedtages på en generalforsamling.

Det blev af flere bestyrelsesmedlemmer bemærket, at ny beplantning (som udgangspunkt) ikke kan anses som vedligeholdelse og derfor skal godkendes på en generalforsamling. Det blev besluttet ikke at gå videre med beplantning mellem 604 og 605.

Beskæring af allé-træer på adgangsvejen til Område 6, der udføres via Område 10s budget, blev ikke udført i januar/februar som planlagt p.g.a. skift til ny anlægsgartner. Træerne vil blive beskåret i januar/februar 2026.

Det blev bemærket, at bord/bænk ved siden af sandkassen bliver flyttet i forbindelse med græsslåning, hvilket bordet nok ikke har godt af i længden. Vi kan evt. overveje at etablere en flisebelægning på græsarealet til højre for sandkassen, som bord/bænk kan stå på, og således at græsslåmaskinen kan køre rundt om flisebelægningen uden at bord/bænk skal flyttes.

7. Status vedr. klipning/beskæring af hække

Johnny har som aftalt på mødet den 16. september udsendt information til grundejerne om reglerne for hække ud mod vej, der skal holdes inden for ejendommens skel og ikke må være højere end 180 cm, med en henstilling om, at de får beskåret deres respektive hæk, så den overholder disse krav. Tre grundejere (613, 636 og 642) har indtil nu fulgt henstillingen.

Det blev drøftet om vi skal følge op på henstillingen med en reminder. Det var der delte meninger om, bl.a. med henvisning til at vi desværre ikke har nogen sanktionsmuligheder, bortset fra eventuelt at anmelde det til kommunen, men det er nok ikke sandsynligt, at kommunen vil gøre noget ved det.

Det blev foreslået, at vi i f.m. salg af en ejendom kan bemærke overfor ejendomsmægleren, at hækken skal klippes så den overholder kravene, hvis dette ikke er tilfældet. En anden mulighed kunne være at få anlægsgartneren til at lægge en seddel i grundejernes postkasse med et tilbud på at klippe deres hæk.

8. Ønske om ændring af tilkørselsforhold ved nr. 613

Jes L. har anmodet om ændring af tilkørselsforholdene ved nr. 613, så han kan bakke ind i carporten uden at skulle køre ind på græsarealet ved sandkassen. Forslag til to løsningsmuligheder med græsarmering er udsendt sammen med dagsordenen.

Hans forslag til løsningsmuligheder blev drøftet. Der var forståelse for hans ønske p.g.a. de relativt snævre tilkørselsforhold. En eventuel ændring af tilkørselsforholdene skal dog godkendes på en generalforsamling.

Det blev bemærket, at tilkørselsvejen til venstre for det grønne område (ud for 608-613) er noget smallere end vejen til højre, hvilket nok er medvirkende til at mange biler kører ind på græsarealet, når de skal ind eller ud af stikvejen.

Det blev besluttet at indhente tilbud på en alternativ løsning, der går ud på at lægge græsarmering på ca. 0,5 meter langs hele græskanten fra græsarealets begyndelse (608) til sandkassen (613), så stikvejen bliver lige så bred som vejen på den højre side af græsarealet. Jens L. indhenter tilbud på græsarmering baseret på en plast- og betonløsning.

9. Rensning af kloakstikledninger

Det blev på seneste bestyrelsesmøde aftalt, at Johnny skulle sende en mail til grundejerne om de har problemer med afledning af spildevand fra køkken eller toilet, og om de vil være interesseret i rensning af afløbet fra køkken, der med tiden kan stoppe til på grund af fedtaflejringer. Det har han desværre ikke haft tid til i den forgange periode.

Der var enighed om at gennemføre undersøgelsen i 2026. Bestyrelsen vil dog kun tage initiativ til en koordineret tilmelding til rensning af kloakstikledninger, som de enkelte grundejere selv skal betale, hvis der er passende tilslutning. Johnny følger op med en mail til kontaktpersonerne i det nye år.

10. Evaluering af gløgg-arrangement

Gløgg-arrangementet blev afholdt søndag den 23. november. Der var god tilslutning til arrangementet, hvor 28 voksne og 7 børn havde et par hyggelige timer sammen. Der var indkøbt juletræ, 10 flasker gløgg, 2 liter kakao, 120 æbleskiver med diverse tilbehør. Arrangementet startede kl. 15 og juletræet blev pyntet med julepynt fra tidligere år. Stort set al gløgg og kakao blev drukket og alle æbleskiver blev spist. Jens og Johnny stod for arrangementet, der har kostet foreningen 1.351 kr.

11. Regnvandshåndtering i Usserød Ådal

Som omtalt i referatet fra bestyrelsesmødet den 16. september har Novafos planer om at etablere et bassin og overrislingsområder til opsamling og rensning af regnvand med det formål at udlede regnvandet i Usserød å. Ifølge planen skal regnvandsbassin og overrislingsområder etableres langs og delvis på den nordlige del af Område 10 ud for område 7 og 8.

Novafos og deres konsulent Niras har den 11. november afholdt et indledende møde mellem repræsentanter fra Område 10, 7, 8 og 3 for at drøfte og afklare en række spørgsmål i relation til projektet, der berører den nordlige del af Område 10.

Der vil blive afholdt et informationsmøde den 15. januar 2026, hvor alle interesserede beboere fra berørte grundejerforeninger kan deltage.

12. Nyt fra Område 10

Der har ikke været afholdt bestyrelsesmøde i Område 10 siden den 15. september. Næste bestyrelsesmøde i Område 10 afholdes den 4. december. Dagsorden for mødet er sendt til bestyrelsens medlemmer.

Et punkt på dagsordenen om opmaling/markering af P-båse på gæsteparkeringspladserne for at sikre en mere hensigtsmæssig parkering og bedre udnyttelse af parkeringspladserne, blev drøftet.

Jes H. gjorde opmærksom på, at et sådan projekt skal godkendes på en generalforsamling i Område 10 før det kan sættes i gang. I øvrigt ville han gerne vide, hvem der er kommet med dette forslag. Johnny oplyste, at forslaget formodentlig er fremsat af formanden for Område 5.

Det blev bemærket, at P-båsene som følge af de store og brede elbiler bør have en bredde på 270-300 cm svarende til Vejdirektoratets seneste anbefaling. Derved vil antallet af P-pladser på Ørbækgårds gæsteparkeringspladser dog blive noget mindre end krævet i Lokalplan 74, hvor der skal være 1/2 P-plads pr. bolig i Ørbækgård. En løsning på det problem kunne være at ansøge kommunen om udvidelse af parkeringsområderne, så vi kan overholde kravet i Lokalplanen. Johnny nævner det på bestyrelsesmødet.

Johnny oplyste, at der er etableret en beplantningsgruppe med repræsentanter for område 4/10, 6, 7 og 8, der bl.a. skal kortlægge beplantning af træer og buske i Område 10, herunder identificere høje træer, der er for tæt på husene, og som på et tidspunkt skal fældes og erstattes af nye træer på et mere hensigtsmæssigt sted. Gruppen skal endvidere undersøge behovet for beskæring af randbeplantning langs engområdet samt udpege områder, der er egnede til at så vilde planter (biodiversitet).

13. Næste bestyrelsesmøde

Næste bestyrelsesmøde afholdes mandag den 16. marts 2026 kl. 19.30 i nr. 642.

Det blev endvidere aftalt at afholde ordinær generalforsamling mandag den 20. april kl. 19.30 i Trommen. Johnny bestiller lokale.

14. Eventuelt

Det blev oplyst, at nr. 622 er solgt pr. 15. januar og nr. 609 er solgt pr. 1. februar 2026.