

Referat af bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørbækgård Område 6

Tid og sted: onsdag den 12. marts 2025 kl. 19.30 i nr. 642

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

Fraværende: Ingen

Referent: Johnny / Dato: 13.03.2025

1. Godkendelse af referat fra 4. december 2024

Referat af bestyrelsesmødet den 4. december 2024 blev godkendt uden bemærkninger.

2. Status vedr. kontingentopkrævning for 1. halvår 2025

Carsten oplyste, at alle grundejere har betalt kontingent for 1. halvår. Han har udsendt en skriftlig rykker og givet en mundtlig rykker.

3. Ordinær generalforsamling

Johnny har reserveret Spies-lokalet i Trommen til den ordinære generalforsamling tirsdag den 22. april fra kl. 19-21. Generalforsamlingen begynder kl. 19.15.

- Regnskab for 2024, der er underskrevet af kasserer og revisor, og budgetforslag for 2025 blev underskrevet af de resterende bestyrelsesmedlemmer.
- Johnny havde inden mødet udsendt et udkast til bestyrelsens årsberetning for 2024/2025 til bestyrelsens medlemmer. Bemærkninger og forslag til justeringer af teksten bedes sendt til Johnny senest den 10. april.
- Dagsorden til generalforsamlingen er som angivet i vedtægterne suppleret med et ekstra punkt om sommerfesten, der afholdes lørdag den 23. august.
- Alle nuværende bestyrelsesmedlemmer, herunder formand og suppleant, tilkendegav at de genopstiller for en ny periode.
- Jens tilbød at sørge for traktement i form af drikkevarer og snacks til generalforsamlingen.

Det blev drøftet om vi eventuel skulle efterlyse endnu en suppleant, så der er to suppleanter. Dette vil med den nuværende bestyrelse bringe antallet op på syv personer, hvilket vil være for mange deltagere til bestyrelsesmøderne. En løsning kunne i givet fald være, at kun en af suppleanterne deltager i møderne, evt. på skift.

Den kommende grundskyld for fællesarealer i Område 10 og dens betydning for budgettet blev drøftet. Opkrævning af grundskyld for fællesarealer, vil – ifølge det vi har fået oplyst – blive påbegyndt i 2025 og indfaset over ca. 20 år, så det vurderes, at det ikke vil få væsentlig betydning for budgettet for 2025. Vi har endnu ikke fået nærmere oplysninger om opkrævning af grundskyld af fællesarealer.

Johnny udsender indkaldelse til generalforsamlingen sammen med det underskrevne regnskab og budgetforslag til grundejere og lejere i Område 6 den 13. marts. Der gøres opmærksom på, at kun grundejere har stemmeret.

4. Vedligeholdelse af Område 6 i 2025

Johnny udleverede en opgaveoversigt over vedligeholdelse af Område 6 i 2025.

Oversigten omfatter to ekstraopgaver, der kun skal udføres i 2025. Det drejer sig om rensning af flisebelægning langs de to sider af adgangsvejen til Område 6, der har mørke misfarvede felter på grund af vækst af alger og lav, samt oprensning af 16 regnvandsbrønde langs adgangsvejen til Område 6.

Der var delte meninger om behovet for rensning af flisebelægning på adgangsvejen, men det blev besluttet, at Johnny indhenter to tilbud på fliserensning, der også bør omfatte de indre gårde ved 617-620 og 624-627. Når vi har modtaget de to tilbud, tager vi stilling til om rensningen skal gennemføres.

Johnny har af kloak-firmaer fået oplyst, at regnvandsbrønde bør oprenses hvert år. Han har modtaget to tilbud på oprensning af de 16 regnvandsbrønde på adgangsvejen til Område 6. Begge tilbud lyder på ca. 7.000 kr. inkl. moms. Der var enighed om, at de 16 regnvandsbrønde skal oprenses i løbet af 1. halvår. Johnny indgår aftale med et af de to firmaer.

Johnny indgår endvidere aftale med Område 10s nye anlægsgartner om anden vedligeholdelse af Område 6 (ukrudtsbekæmpelse og opsamling af blad-ansamlinger).

Det blev desuden besluttet, at soignering af sandkassen og rengøring af bord/bænk udføres af en eller to bestyrelsesmedlemmer i løbet af foråret.

5. Rensning af kloakstikledninger

Johnny har den 7. marts sendt en mail til beboerne i Område 6 om de har problemer med afledning af spildevand fra køkken eller toiletter. Kun én grundejer har meldt tilbage, at han gerne vil have rensset afløbet fra køkken.

Johnny har endvidere indhentet tilbud fra to kloakfirmaer på rensning af afløbsledning fra køkken.

- Det ene tilbud omfatter rensning af afløbsledning fra køkken, hvor rensningen foregår fra køkken til vejbrønd. Prisen er 1.500 kr. inkl. moms + 100 kr. pr. m³ vand pr. hus med 5% rabat ved 50% deltagelse.
- Det andet tilbud omfatter rensning af afløbsledning fra vejbrønd til køkken. Prisen er 564 kr. inkl. moms pr. hus ved minimum 50% deltagelse.

Et tredje firma mente ikke, det var nødvendigt med forebyggende rensning af afløbsledning fra køkken, hvis der ikke er problemer med afledningen af spildevand.

Johnny bemærkede, at der er et problem med rensning af afløbsledning fra vejbrønd til køkken idet 19 ejendomme har afløbsbrønden placeret på terrassen ud mod det grønne fællesareal. Det

vil i givet fald betyde, at slamsugeren skal køre på de grønne fællesarealer for at komme til disse afløbsbrønde.

Det blev besluttet, at vi ikke går videre med en koordineret rensning af afløbsledninger fra køkken. Johnny informerer tilbudsgiverne og grundejerne i Område 6 herom.

De modtagne tilbud kan evt. gives videre til grundejere, der gerne vil have rensning af spildevandsafløbet fra køkkenet.

6. Eftersyn af tagventilatorer og afkast fra tørretumblere

Jes Linnet har indhentet to tilbud på eftersyn af tagventilatorer og rensning af luftafkast fra tørretumblere m.v.

Det ene tilbud, der svarer til det tilbud som Område 4 har fået, omfatter eftersyn af tagventilator, rensning af luftkanaler og regulering af ventilationssystem. Prisen er 2.156 kr. pr. hus ved minimum 10 tilmeldinger.

Tilbuddet fra det andet firma omfatter to tilbud: et tilbud, der kun omfatter eftersyn m.v. af tagventilator, til 999 kr. inkl. moms pr. hus. Det andet tilbud omfatter eftersyn af tagventilator, rensning af luftkanaler og regulering af ventilationssystem til 2.469 kr. inkl. moms pr. hus. Der er ikke angivet en mindste tilslutning.

Det blev besluttet, at anvende sidstnævnte tilbud som udgangspunkt for dialog med grundejerne. Jes udarbejder forslag til en mail, der skal sendes ud til grundejerne i Område 6 for at høre om de er interesseret i eftersyn af tagventilator m.v. Forslaget sendes til godkendelse/kommentering hos Johnny inden det sendes ud til grundejerne.

De grundejere, der tilmelder sig, skal betale direkte til det udførende firma.

7. Status vedr. fibernet

Rør til fibernet er nu gravet ned omkring de tilsluttede storparceller og fiberskabe er opstillet. Indblæsning af fiber til de tilsluttede ejendomme mangler, men forventes udført i løbet af marts.

Når arbejdet med etablering af fibernet er afsluttet vil formanden for Område 10 og den nye anlægsgartner sammen med repræsentanter for Petri & Haugsted gennemgå de opgravede områder for at vurdere om reetableringen er udført på tilfredsstillende måde.

Petri & Haugsteds materiel-plads på gæsteparkeringspladsen overfor Område 5 udløber den 31. marts, hvorefter pladsen skal være ryddet.

Johnny oplyste, at GlobalConnect har betalt halvdelen af Område 10s advokatomkostninger i forbindelse med udarbejdelse af aftalen mellem Område 10 og GlobalConnect, dvs. 25.000 kr.

8. Nyt fra Område 10

Der har været afholdt bestyrelsesmøde i Område 10 den 30. januar og 4. marts 2025. Fra møderne skal fremhæves:

- Der er valgt et nyt firma til at tage sig af snerydning og glatførebekæmpelse i Område 10 og de ni storparceller fra vinteren 2024/2025. Det nye firma er Kjærgaard Anlægsgartner.
- Aftalen med Gartner Carlsen om vedligeholdelse af Område 10 er opsagt pr. 1. marts 2025.
- Der er iværksat en udbudsrunde med henblik på at finde en ny anlægsgartner til at vedligeholde Område 10. Seks firmaer har afgivet tilbud. Bestyrelsen for Område 10 har valgt at arbejde videre med tilbuddene fra tre anlægsgartnere. Ny anlægsgartner forventes valgt inden udgangen af marts.
- Der opsættes et ekstra affaldsstativ ved udgangen til Hørsholm Allé, da der er for langt imellem de tre nuværende affaldsstativer.

Thomas gjorde opmærksom på, at pilekrattet langs engområdet har bredt sig langt ind på græsarealet op imod bygningerne 619-627. Pilekrattet trænger til at blive ryddet/beskåret. Johnny bringer det op på næste bestyrelsesmøde i Område 10.

9. Ørbækgårds Fælles Affaldsanlæg

Der har været afholdt møde i anlægsbestyrelsen den 27. januar 2025, hvor bl.a. regnskabet for 2024 og budgettet for 2025 blev godkendt. Regnskabet for 2024 er efterfølgende blevet godkendt af revisor (Allan Olesen).

Viceværtsaftalen med Garner Carlsen om drift og vedligeholdelse af Ørbækgårds Fælles Affaldsanlæg er opsagt pr. 31. marts 2025. Johnny overtager indtil jobbet som vicevært.

På baggrund af, at der lejlighedsvis observeres personer/håndværkerbiler udefra, der benytter affaldsanlægget, blev behovet for at kunne aflåse anlægget, så det kun kan benyttes af personer i de fem tilsluttede områder, drøftet. Det vil dog være problematisk og dyrt at etablere en låseanordning på indkastsøjler med klap eller evt. sætte hegn om affaldsanlægget, hvilket også vil være problematisk i forhold til tømning. Beholderne til pap og plast er fyldt godt op, når de tømmes, men det vurderes at kapaciteten p.t. er tilstrækkelig og, at anlægget fungerer tilfredsstillende.

10. Næste bestyrelsesmøde

Næste bestyrelsesmøde afholdes onsdag den 21. maj 2025 kl. 19.30 i nr. 642.

11. Eventuelt

Intet.