Referat af bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørbækgård Område 6

Tid og sted: tirsdag den 16. september 2025 kl. 19.30 i nr. 642

Deltagere: Johnny (642), Jens (615), Carsten (610) og Thomas (618)

Fraværende: Jes H. (639) og Jes L. (613)

Referent: Johnny / Dato: 24.09.2025

1. Godkendelse af referat fra 21. maj 2025

Referat af bestyrelsesmødet den 21. maj 2025 blev godkendt uden bemærkninger.

2. Økonomisk status

Carsten oplyste, at han havde udsendt 1. rykker til 8 grundejere, der ikke havde betalt kontingent pr. 1. september. Efterfølgende har fem restanter betalt. Tre grundejere mangler p.t. at betale kontingent for 2. halvår 2025. Carsten sender 2. rykker med rykkergebyr ud til de tre grundejere inden for de nærmeste dage.

Carsten sendte den oprindelige opkrævning af kontingent for 2. halvår ud til grundejerne fra hans private mail, hvilket (som tidligere oplyst) medfører usikkerhed om, hvorvidt alle kontaktpersoner har modtaget mailen. For at undgå denne usikkerhed skal mails til beboerne@omraade6.dk sendes fra bestyrelsens mailgruppe mail@omraade6.dk via One.com. Jens informerer og instruerer Carsten om bruger-ID og password og om hvordan, det skal gøres.

Johnny oplyste, at saldoen på driftskontoen d.d. udgør 202.630 kr. Med kommende opkrævninger fra Område 10 (2. og 3. rate), anlægsgartner og henlæggelse til vejvedligeholdelse forventes det, at saldoen på driftskontoen ved årets udgang vil være lidt mindre de 60.000 kr., der er angivet i budgettet.

3. Opfølgning på inspektion af Område 6 den 21. maj

a. Flytning af to store sten ved sandkassen:

Jes L. ønsker at få flyttet de to store sten til venstre for sandkassen et par meter hen mod nr. 614 således, at han kan køre frem mod stenene og bakke ind i sin carport. I dag kører han ind på græsarealet til højre for carporten for at bakke ind i carporten. Jes har tilkendegivet, at han gerne selv vil betale for flytningen.

Hans ønske blev drøftet. Flytning af de to sten vil ikke være nødvendigt, hvis Jes bakker ind til sit hus og ind i carporten, hvilket han dog ikke er tryg ved. I øvrigt, vil resultatet af en eventuel flytning af stenene blot betyde, at Jes, hvis han, som nu, kører forlæns hen til sin bolig, vil køre ind på græsområdet til venstre for sandkassen i stedet for som nu på græsområdet til højre for carporten. Det skal bemærkes, at det generelt ikke er tilladt at køre bil på græsområdet.

Anmodningen om flytning af de to sten ved sandkassen tages op til beslutning på næste bestyrelsesmøde, hvor Jes L. kan være tilstede og begrunde sit ønske nærmere.

b. Fældning af piletræer ved nr. 626 og 643

Johnny oplyste, at han har bragt ønsket fra Område 7 om fældning af tre piletræer i Område 10 tæt ved nr. 626 og ønsket fra en beboer i Område 9 om fældning af to piletræer ved gavlen af nr. 643 op på et bestyrelsesmøde i Område 10.

Med hensyn til piletræerne ved nr. 626 blev det besluttet at fælde det spinkle træ nærmest Område 7 og opstamme de to resterende træer. Vedrørende de to piletræer ved gavlen af nr. 643, der står i Område 6 og som blev opstammet i 2024, blev det tilkendegivet på mødet, at de ikke ville blive fældet. Dette blev accepteret af formanden for Område 9.

4. Vedligeholdelse af Område 6 i 2025

Der er siden vores seneste bestyrelsesmøde indgået aftale med Kjærgaard Anlægsgartner om vedligeholdelse af Område 6. Aftalen for 2025 omfatter følgende:

- General vedligeholdelse (2 gange fjernelse af ukrudt på flisebelægning og de to grustrapper, inkl. de indre gårde og omkring træerne ved de udmatrikulerede P-pladser) samt opsamling af blade efter løvfald. Pris 18.500 kr. inkl. moms.
- Opstamning m.v. af paradisæbletræer mellem 613-614 og 637-638. Pris 5.375 kr. inkl. moms.
- Indkøb og plantning af 3 stk. kejserbuske mellem 604-605 og 3 stk. dronningebuske mellem 607-608. Pris: 11.375 kr. inkl. moms.

Første gangs fjernelse af ukrudt og opstamning mv. af paradisæbletræer er udført i august med tilfredsstillende resultat.

5. Plantning af buske mellem 604-605 og 607-608.

Som nævnt under punkt 4 vil der i løbet af efteråret blive plantet en gruppe på 3 kejserbuske mellem 604-605 og en gruppe på 3 dronningebuske mellem 607-608. Plantning af kejserbuske og dronningebuske forventes at ske i oktober eller november.

6. Mangelfuld gadebelysning i Område 6

Syv ud af 15 gadelamper i Område 6 har i flere måneder været uden lys. Det er af flere personer anmeldt til Andel Lumen telefonisk eller via "Dit gadelys"-appen uden, at der er sket noget. Senest har Johnny den 10. september telefonisk anmeldt de defekte gadelamper. Johnny følger op på sagen, hvis der ikke sker noget inden for nærmeste fremtid.

7. Klipning/beskæring af hække

Det blev i forbindelse med inspektionen af Område 6 den 21. maj bemærket, at mange hække breder sig ud over ejendommens skel og ud på fortovet/vejen. I henhold til Hegnsloven skal hække ud mod vej holdes inde på egen grund, dvs. inden for skel, og de må ikke være højere end 180 cm.

De brede hække udgør et særligt problem, hvis der er en regnvandsbrønd med rist ud for ejendommen, og hækken helt eller delvist skjuler risten, så den ikke er tilgængelig for inspektion og oprensning. Endvidere er det et problem, hvis blade og grene dækker risten, så regnvand fra vejen ikke kan løbe i brønden.

Johnny udleverede en oversigt over hækbredde i forhold til skel og højde i forhold til 180 cm.
Af oversigten fremgår følgende mht. hækbredde i forhold til skel:

- 12 ejendomme: +10 cm eller mindre
- 10 ejendomme: +20-35 cm
- 13 ejendomme: +40-70 cm

Endvidere fremgår, at 9 hække er højere end 180 cm.

Det blev besluttet, at vi i første omgang informerer grundejerne om reglerne for hække og henstiller, at de snarest muligt, dvs. i løbet af efteråret, beskærer deres respektive hæk, så den holder sig inden for ovennævnte krav. Endvidere indskærpes det, at regnvandsriste ved/under hække skal være frit tilgængelige for inspektion og oprensning og, at riste skal holdes fri for blade og grene, der kan forhindre, at regnvand kan løbe i brøndene. Johnny sender information til kontaktpersonerne i en separat mail.

8. Rensning af kloakstikledninger

Johnny udsendte i begyndelsen af marts en mail til kontaktpersonerne i Område 6 om der var nogen, der havde problemer med afledning af spildevand fra køkken eller toilet. Kun en eller to meldte tilbage, hvilket nok skyldtes at mange ikke havde modtaget mailen, der var sendt fra hans private mailadresse. På det seneste bestyrelsesmøde blev derfor besluttet at drøfte behovet for at gentage undersøgelsen på næste møde.

Der var enighed om at gentage undersøgelsen, men bestyrelsen vil kun tage initiativ til en koordineret rensning af kloakstikledninger, som de enkelte grundejere dog selv skal betale, hvis der er et udbredt problem med afledning af spildevand fra kloakstikledninger. Johnny følger op med en separat mail til kontaktpersonerne.

9. Evaluering af sommerfest

Sommerfesten, der blev afholdt den 23. august som en 25 års jubilæumsfest, var arrangeret af et festudvalg bestående af Jes (613), Janne (634), Jes (639), Jens (615) samt Kirsten og Bo (611). Det var en vellykket fest, hvor 31 voksne og 4 børn deltog. Teltet blev rejst ved fælles hjælp, og de fremmødte havde derefter et par hyggelige timer sammen om eftermiddagen, hvor der blev serveret øl, vin og snacks til de voksne og slik til børnene. Aftenarrangementet blev indledt med en velkomstdrink og en velkomsttale fra formanden. Buffeten, der blev leveret af Ejby & Lindhardt, var som tidligere lækker og rigelig. Teltet blev taget ned og pakket sammen næste dag. Festen har kostet foreningen 3.067 kr.

10. Gløgg-arrangement

Johnny og Jens vil igen i år gerne stå for et gløgg-arrangement ligesom de foregående år. Carsten stiller også sin carport i nr. 610 til rådighed for servering af gløgg, kakao og æbleskiver.

Gløgg-arrangementet afholdes søndag den 23. november. Johnny og Jens udsender invitation i god tid.

11. Gravearbejde ved indkørslen til Område 6

Firmaet EDF Danmark har fået tilladelse af kommunen til gravearbejde ved indkørslen til Område 6 i forbindelse med udskiftning af et kabel.

Gravearbejde og retablering af flisebelægning er udført i mandags. Retablering af flisebelægningen ser ud til at være udført tilfredsstillende.

12. Tilbud på bredbånd fra TDC/Yousee

YouSee har den 5. august sendt en mail til formændene for alle ni boligområder i Ørbækgård om muligheden for et billigere bredbånd via COAX-kablet. Efterfølgende har en repræsentant for YouSee præsenteret deres løsningsmodel på et bestyrelsesmøde i Område 10 den 15. september. YouSees løsningsmodel er nærmere beskrevet i to foldere, der blev udleveret på mødet.

YouSee tilbyder en aftale om billigere bredbånd via COAX-kablet, der dækker alle ni boligområder, og som forudsætter, at mindst 80% af boligejerne tilslutter sig ordningen. Der vil blive ansat en administrator til at administrere opkrævning og betaling. Aftaleperioden er 36 måneder, hvorefter den kan genforhandles. Der er mulighed for 200/200 Mbit eller 1000/1000 Mbit. Med 80% tilslutning vil prisen være 209 kr./md, uanset hvilken løsning man vælger. YouSee vil sørge for information af beboerne, hvis det bliver aktuelt.

Der var enighed om, at YouSees tilbud kommer alt for sent, idet mange grundejere har skiftet til fibernet, måske 40-50%, og det er ikke sandsynligt, at de ønsker at skifte tilbage til COAX, selvom de kan få en billigere pris på bredbånd. Det er efter vores vurdering ikke realistisk at nå op på en tilslutning på 80%. Vi foretager os ikke mere i den sag, men afventer og ser, hvad der sker.

13. Tilbud på rensning af tagrender og tage

Vi har den 5. september modtaget en henvendelse fra Fliseservice Danmark, der gerne vil give os et tilbud på bl.a. rensning af tagrender og tage, som de har udført i Område 5. Endvidere tilbyder firmaet rensning og algebehandling af flise- og træterrasser.

Vi har ikke behov for rensning af vores zinktage, og det er ikke indtrykket at der generelt er behov for rensning af tagrender. Rensning af terrasser er den enkelte grundejers sag og ikke et anliggende for bestyrelsen. Vi siger derfor nej tak til tilbuddet.

14. Regnvandshåndtering i Usserød Ådal

Novafos og NIRAS afholdt den 11. september et udendørs orienteringsmøde ved Skolestien med formænd og andre interesserede fra grundejerforeninger i Ørbækgård og tilgrænsende grundejerforeninger, hvor de orienterede om deres planer for regnvandshåndtering i Usserød Ådal.

Baggrunden for projektet er, at regnvand, som led i kommunens planer for klimasikring, skal adskilles fra husspildevand og afledes til Usserød å i stedet for som nu til kommunens rensningsanlæg.

Projektet omfatter i sin nuværende udformning et indhegnet regnvandsbassin langs Skolestien helt eller delvist på Område 10, nord for Område 8. Herfra skal regnvandet afledes mod Usserød å til tre overrislingsfelter i forlængelse af hinanden langs Skolestien, helt eller delvist på Område 10, nord for Område 7.

Projektet vil bl.a. betyde, at en mindre del af Område 10 langs Skolestien vil blive inddraget i projektet og, at beplantningen på de pågældende felter vil blive helt eller delvis fjernet. Endvidere skal Skolestien sandsynligvis flyttes længere op på skråningen modsat Område 10.

Novafos vil afholde et informationsmøde for alle beboere i de berørte grundejerforeninger i løbet af november, hvor interesserede kan høre nærmere om projektet.

Projektet er kort beskrevet i en folder fra Novafos/NIRAS og i en mere omfattende teknisk rapport fra NIRAS, der blev sendt til mødedeltagerne. Johnny har videresendt de to rapporter til bestyrelsens medlemmer.

15. Nyt fra Område 10

Der har været bestyrelsesmøde i Område 10 den 15. september. Johnny gennemgik dagsordenen fra mødet, hvoraf følgende skal nævnes:

- Fibernet: Lonni har i et stykke tid haft en dialog med GlobaConnect om reetablering af de områder, hvor fiberkabler er nedgravet, idet reetableringen flere steder ikke er tilfredsstillende. GlobalConnect mener, at reetableringen er i overensstemmelse med normal standard, men har tilbudt at lade en uvildig syns- og skønsperson vurdere det. De reetablerede områder vil sammen med en repræsentant for GlobalConnect blive inspiceret torsdag den 18. september.
- Det blev besluttet, at undersøge muligheden for markering af parkeringsbåse på gæsteparkeringspladserne, da de i dag ikke udnyttes optimalt.
- Fællesreglerne for Ørbækgård opdateres med hensyn til udstyr og effekter på fællesarealerne, hvor det indskærpes, at udstyr m.v. der opstilles på fællesarealerne skal fjernes hver aften bl.a. af hensyn til gartnerens arbejde.

Referat af bestyrelsesmødet vil blive videresendt til bestyrelsens medlemmer, når det foreligger.

16. Næste bestyrelsesmøde

Næste bestyrelsesmøde afholdes tirsdag den 2. december 2025 kl. 19.30 i nr. 642.

17. Eventuelt

Intet.