Referat af bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørbækgård Område 6

Tid og sted: onsdag den 21. maj 2025 kl. 19.30 i nr. 642

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

Fraværende: Jes H. (639)

Referent: Johnny / Dato: 26.05.2025

1. Inspektion af Område 6

Flytning af to store sten ved sandkassen: Jes L. ønskede at få flyttet de to store sten til venstre for sandkassen 1-2 meter længere væk fra nr. 613, da han ikke uden at køre ind på græsarealet ved sandkassen kan bakke ind i sin carport. Det blev aftalt, at der indhentes tilbud på flytning af de to sten ca. 2 meter hen mod nr. 614.

Sandkassen: Nettet var ikke lagt ordentlig på sandkassen, hvilket bl.a. skyldes, at bordet stod alt for højt oppe og ikke var sat i midten af sandkassen. Det gør det vanskeligt at fastgøre nettet på krogene, der er placeret under kantbrædderne. Nettet skal være stramt spændt ud for at undgå, at det lægger sig på sandet. Det blev aftalt at markere krogenes placering, så de tydeligt kan ses. Endvidere graves bordbenene dybere ned i sandet, så det er muligt at fæstne nettets kantsnor på krogene. Jes L. følger op.

Vedligeholdelse af bord/bænk ved sandkassen: Bord/bænk trænger til at blive gjort rent for alger og fugleklatter. Bord/bænk var i øvrigt placeret alt for tæt på sandkassen, formodentlig flyttet i f.m. græsslåning. Bord/bænk skal flyttes længere væk fra sandkassen. Johnny følger op.

Hækbredde og regnvandsbrønde: Flere hække breder sig ud over rendestenen og ud på fortovet, hvilket især er et problem, hvis der ud for ejendommen er en afløbsbrønd for regnvand. Hækken ud for nr. 629, 634 og 636 dækker rendesten og regnvandsriste. Regnvandsristen ud for nr. 636 har indtil for nylig været dækket af hæk og blade, så den ikke var synlig, og den er derfor ikke blevet renset op i f.m. den nylige oprensning af regnvandsbrøndene.

Piletræer i Område 10 ved hjørnet af nr. 626: Bestyrelsen i Område 7 har anmodet om at få de tre piletræer ved hjørnet af nr. 626 fældet, da de tager udsynet over engområdet for nogle beboere i sydfløjen af Område 7. Ejeren af nr. 626 oplyste, at de ikke var generet af træerne. Der var generelt enighed om, at det begrænsede udsyn over engområdet ikke kan betragtes som en væsentlig gene. Vi er generelt imod, at trægruppen som helhed fældes, men vi er åbne over for, at træerne opstrammes og, at det yderste spinkle træ hen imod Område 7 eventuelt fældes. Johnny følger op på sagen.

Piletræer ved gavlen af nr. 643: Formanden for Område 9 har spurgt om vores holdning til fældning/topbeskæring af de to piletræer ved gavlen af nr. 643, da en beboer føler sig generet af, at træerne skygger for solen et par timer om eftermiddagen. Træerne, der blev opstammet i 2024, er ikke til gene for beboerne i nr. 643, og vi ønsker ikke, at de fældes eller topbeskæres. Vi

vurderer ikke, at skygge på terrassen i Område 9 et par timer om eftermiddagen er en væsentlig gene, som retfærdiggør, at træerne fældes. Johnny følger op på sagen.

2. Godkendelse af referat fra 12. marts 2025

Referat af bestyrelsesmødet den 12. marts 2025 blev godkendt uden bemærkninger.

3. Konstituering af bestyrelsen

Da bestyrelsen er den samme som i 2024 foretages der ingen ændringer i bestyrelsens sammensætning eller opgavefordeling. Carsten fortsætter som kasserer og Jens fortsætter som web-master.

4. Økonomisk status

Saldoen på grundejerforeningens driftskonto er p.t. 143.699 kr. Efter betaling af 1. rate til Område 10 vil saldoen være reduceret til 92.360 kr.

5. Kommunikation med grundejere og lejere

Den seneste mail til beboerne vedrørende generalforsamlingen blev som sædvanlig sendt fra Johnnys private gmail-adresse til mailgruppen beboerne@omraade6.dk . På grund af usikkerhed om hvorvidt alle kontaktpersoner modtager mailen sendte han efterfølgende en mail direkte til deres private email-adresse for at høre, om de havde modtaget mailen. Ca. 25 meldte tilbage, at de ikke havde modtaget mailen, der derfor blev videresendt til deres private email-adresse.

Problemet er måske, at Johnny sender fra sin private gmail-adresse. Måske er der også en begrænsning på, hvor mange modtagerne, der må være i mailgruppen? Endvidere er det måske forvirrende for systemet, at bestyrelsens mailgruppe mail@omraade6.dk er sat på som cc.

Carsten oplyste, at han tilsyneladende ikke har problemer med, at kontaktpersonerne modtager mails, der sendes fra hans private hotmail. Mails Jens og Jes L. vedrørende eftersyn m.v. af ventilationsanlæg er sendt fra mail@omraade6.dk via one.com, og alle kontaktpersoner har tilsyneladende modtaget disse mails.

Det blev besluttet, at mails til mailgruppen beboerne@omraade6.dk fremover skal sendes fra mail@omraade6.dk via one.com. Endvidere skal bestyrelsen ikke sættes på som cc. Jens sender en instruktion til Johnny.

I forbindelse med næste nyhedsmail til kontaktpersonerne følges op med en mail til kontaktpersonernes private email-adresse for at høre, om alle har modtaget mailen.

6. Aftale med ny gartner om vedligeholdelse af Område 6

Johnny har haft møde med Marco fra Kjærgaard Anlægsgartner om vedligeholdelse af Område 6. Han kommer med et tilbud på grundlag af den plan, vi har lagt for vedligeholdelsen i 2025, der omfatter fjernelse af ukrudt på flisebelagte arealer (3 gange), herunder de indre gårde, de to grustrapper og omkring træerne på de udmatrikulerede P-pladser samt opsamling af blade efter

løvfald. Endvidere vil tilbuddet omfattet soignering af de 3 paradisæbletræer mellem nr. 637 og 638.

7. Hækbredde og regnvandsbrønde

Det blev i forbindelse med inspektionen af Område 6 bemærket, at mange hække breder sig ud over rendestenen og ud på fortovet langs adgangsvejen. Det er især et problem, hvis der er en regnvandsbrønd (med rist) ud for ejendommen, og hækken helt eller delvist skjuler risten, så den ikke er tilgængelig for oprensning. Endvidere er det et problem, hvis blade og grene dækker risten, så regnvand fra vejen ikke kan løbe i brønden.

Hække skal ifølge Hegnsloven holdes inden for ejendommes skel, hvilket der ikke er mange grundejere, der overholder.

Det blev diskuteret, hvordan vi skal forholde os til problemet. Der var enighed om, at regnvandsriste skal være synlige og frit tilgængelige og, at ristene skal holdes fri for blade og andet, der forhindrer, at regnvand fra vejen kan løbe i brønden.

Thomas og Jes L. foreslog, at vi udarbejder en kort vejledning om, hvordan de pågældende grundejere kan opfylde dette krav, f.eks. med foto af hvordan det bør og ikke bør se ud. Thomas tog foto af forholdene ved 634 og 636, som evt. kan bruges som illustration.

Johnny foreslog, at vi kunne indhente et tilbud fra gartneren på at klippe alle hække, der er for brede (og for høje), som interesserede grundejere kunne tilmelde sig (i lighed med eftersyn af ventilationsanlæg).

Spørgsmålet tages op igen på næste bestyrelsesmøde.

8. Plantning af buske mellem 607 og 608

De store piletræer mellem 607 og 608 blev som bekendt fældet i 2024, da rødder fra træerne havde gennemtrængt fundamentet til 607 og infiltreret afløbssystemet i huset.

Det har efterladt område mellem 607 og 608 som bar græsplæne, hvilket ser lidt kedeligt ud. Det samme er i øvrigt tilfældet mellem 604 og 605. Johnny foreslog, at der plantes buske i de to områder på en måde, så de ikke er til gene for græsslåningen.

Det blev vedtaget at indhente tilbud fra Kjærgaard Anlægsgartner på indkøb og plantning af buske i de to områder.

9. Fældning af træer ved nr. 626 og 643

Som nævnt under inspektionen af Område 6 er bestyrelsen generelt imod at træerne i Område 10 ved 626 fældes, men vi er åbne for at træerne opstammes og at det spinkle træ nærmest Område 7 eventuelt fældes.

Vi er endvidere imod, at de to piletræer ved gavlen af 643 fældes, da vi ikke anser skygge på en altan i Område 9 et par timer om eftermiddagen som en væsentlig gene.

Johnny oplyste, at han vil tage spørgsmålet om bevarelse af store træer, herunder ønsket om fældning af træerne ved nr. 626 og 643, op på næste bestyrelsesmøde i Område 10.

10. Evaluering vedr. eftersyn m.v. af ventilationsanlæg

Projektet vedr. eftersyn af ventilationsanlæg, der var koordineret af Jes L. og Jens, er forløbet planmæssigt og uden problemer. 28 grundejere havde tilmeldt sig. Eftersyn m.v. blev udført af KB Ventilation på tilfredsstillende måde. KB Ventilation har som supplement givet tilbud på udskiftning af lejer og kondensator i tagventilatorerne, der må formodes at være godt slidte efter 25 års drift. Det er dog op til de enkelte grundejere om de vil tage imod tilbuddet.

11. Evaluering vedr. oprensning af regnvandsbrønde

Oprensning af regnvandsbrønde med rist på adgangsvejen til Område 6 er udført af A.L. Entreprise den 6. maj. Oprensningen har omfattet 17 regnvandsbrønde, hvilket har kostet grundejerforeningen 7.500 kr. inkl. moms.

Det har siden viste sig, at der er en endnu regnvandsbrønd ved 636, der ikke er blevet registreret og dermed ikke oprenset, da brøndristen på det pågældende tidspunkt ikke har været synlig på grund af en bred hæk og blade.

Se endvidere bemærkningerne under punkt 7.

12. Rensning af kloakstikledninger

Der er tilsyneladende mange kontaktpersoner, der ikke har modtaget mailen fra Johnny den 7. marts vedrørende eventuelle problemer med afløbsledninger fra køkken og toilet. Det blev derfor besluttet at gentage undersøgelsen i løbet af efteråret.

13. Rensning af flisebelægning på adgangsvej

Der er forsat stemning for, at vi får renset flisebelægningen på adgangsvejen og i de indre gårde for mørke belægninger på grund af lav og alger. Johnny indhenter tilbud.

14. Sommerfest

Sommerfesten afholdes lørdag den 23. august. Der skal gøres lidt mere ud af festen i år end tidligere, da vi gerne vil markere, at bebyggelsen har 25-års jubilæum i 2025.

Festudvalget består p.t. af Jes Linnet (613) og Janne Ohmt (634), hvilket ikke er nok til at arrangere sommerfesten. Der skal helst være yderligere 3 medlemmer uden for bestyrelsen.

Jes L. sender, som bestyrelsens repræsentant, en mail ud til beboerne og efterlyser 3 medlemmer til festudvalget.

15. Nyt fra Område 10

Der er afholdt ordinær generalforsamling i Område 10 den 24. april. Referat af generalforsamlingen, revideret årsregnskab for 2024 og budget for 2025 er sendt til bestyrelsens medlemmer.

Dokumenterne er endvidere lagt i Dropbox og på grundejerforeningens hjemmeside, hvor de er tilgængelige for alle grundejere og lejere.

Formanden for Område 10, Lonni, har den 28. april sammen med deltagere fra GlobalConnect, Petri & Haugsted samt boligområderne inspicereret alle områder, hvor der er gravet fiberkabler ned, for at vurdere om reetableringen er tilfredsstillende udført. Inspektionen viste, at der mange steder skal efterfyldes med jord p.g.a. lunker i terrænet, større sten skal fjernes og visse steder, skal der muligvis eftersås. Resultatet af inspektionen er sammenfattet af GlobaConnect i en rapport med tilhørende foto-dokumentation den 5. maj. Lonni følger op på reetableringen.

16. Næste bestyrelsesmøde

Næste bestyrelsesmøde afholdes tirsdag den 16. september 2025 kl. 19.30 i nr. 642.

17. Eventuelt

Intet.