Bilag 1 til referat af ordinær generalforsamling i Område 6 den 20. april 2026 – punkt 2

Bestyrelsens beretning for 2025/2026

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 2025 holdt 4 bestyrelsesmøder, hvor vi har drøftet mange emner af relevans for Område 6, hvoraf jeg vil gennemgå de vigtigste, der har særlig relevans for beboerne i Område 6. Referater af bestyrelsesmøderne findes på grundejerforeningens hjemmeside: www.omraade6.dk, der løbende opdateres af vores webmaster.

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 2025 udsendt 10 rykkere til 10 forskellige grundejere, heraf 2 i 1. halvår og 8 i andet halvår. Alle grundejere har efterfølgende betalt kontingent. Der er således ingen restancer for 2025.

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 er udleveret til to nye husstande i 2025, en ejer og en lejer. Velkomstbrevet er opdateret i september 2025 med en revideret udgave af fællesregler for Ørbækgård.

Info af grundejere og lejere.
Bestyrelsen informerer løbende grundejere og lejere i Område 6 via mailgruppen beboerne@omraade6.dk om bestyrelsens arbejde og andre aktuelle emner. Der er i 2025 udsendt 15 mails til grundejere og lejere om bestyrelsesmøder (4), generalforsamling (2), sociale arrangementer (4), kloakrensning (1), eftersyn af ventilationsanlæg (1), fibernet (1), klipning af hække (1) samt Novafos regnvandsprojekt (1).

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

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.

Bestyrelsen har for 2025 indgået en aftale med Kjærgaard Anlægsgartner om vedligeholdelse af fælles arealer i Område 6 som beskrevet ovenfor.

Derudover er der i 2025 udført et par ekstra opgaver. Det drejer sig om beskæring/soignering af paradisæblebuske mellem 637 og 638 samt mellem 613 og 614 samt plantning af tre dronningebuske mellem 607 og 608 til erstatning for de to piletræer, der blev fældet i 2024.

Endvidere har vi i 2025 fået oprenset regnvandsbrønde med rist på adgangsvejen til Område 6 og i de indre gårde (617-620 og 624-627). Der er i alt registreret 20 regnvandsbrønde med rist men kun 18 blev oprenset, idet de to resterende brønde var dækket af hæk og blade, og de blev derfor ikke opdaget i tide. Oprensningen er udført af A.L. Entreprise og har kostet 7.500 kr. inkl. moms.

De samlede udgifter til vedligeholdelse af Område 6 i 2025 udgjorde i alt 37.062 kr. inkl. moms, hvoraf 18.562 kr. er engangsudgifter.

Klipning af hække.

Bestyrelsen har bemærket, at mange hække ud mod adgangsvejen til Område 6 breder sig langt ud over rendesten og fortov. Derved begrænses gåendes mulighed for at benytte fortovet, men det er især et problem, hvor der er en regnvandsbrønd med rist ud for ejendommen, og hækken helt eller delvist skjuler brøndristen, så den ikke er synlig og tilgængelig for oprensning. Endvidere er det et problem, hvis blade og grene dækker risten, så regnvand fra vejen ikke kan løbe i brønden. Desuden er flere hække for høje.

Hække ud mod vej skal ifølge Hegnsloven/Lokalplan 74 holdes inden for ejendommens skel, og de må ikke være højere end 180 cm. Det er bestyrelsens holdning, at regnvandsbrønde med rist altid skal være synlige og frit tilgængelige for inspektion og oprensning og, at riste skal holdes fri for blade og andet, der forhindrer at regnvand fra vejen kan løbe i brønden.

En kortlægning i september 2025 af hækkes bredde og højde gav følgende resultat:

- 12 ejendomme havde en hæk, der overholdt kravene eller var mindre 10 cm for bred.
- 23 ejendomme havde en hæk, der var mere end 20 cm for bred, nogle endda op til 70 cm for bred.
- 9 ejendomme havde en hæk, der højere end 180 cm.

Bestyrelsen har den 16. oktober 2025 sendt en mail ud til alle beboere om reglerne for hække med en henstilling om at hække klippes/beskæres i løbet af efteråret, så de overholder kravene til bredde og højde i Hegnsloven/Lokalplan 74. Endvidere har vi henstillet til beboere, der har en regnvandsbrønd med rist ud for deres ejendom, at de aktivt medvirker til at holde brøndristen fri for blade og grene m.v.

Status i begyndelsen af 2026 viste at:

- 7 grundejere har klippet deres hæk, hvoraf to dog stadig er 20 cm for brede, hvilket kan hænge sammen med, at hækplanterne er plantet for tæt på skel.
- 28 grundejere med hæk, der ikke overholder ovennævnte breddekrav, har ikke klippet deres hæk.
- Endvidere er 4 hække stadig højere end 180 cm.

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. Bestyrelsen besluttede derfor at undersøge interessen for et nyt koordineret eftersyn og vedligehold af tagventilatorer og ventilationsanlæg i løbet af 2025, idet der blev gjort opmærksom på, at de enkelte grundejere selvfølgelig selv skal betale for eftersyn og vedligehold af deres eget anlæg.

Der blev indhentet tilbud fra to ventilationsfirmaer, hvor valget faldt på KB Ventilation, der afgav tilbud på eftersyn og vedligehold/reparation af tagventilator, rensning af luftkanaler og regulering af ventilationssystem.

28 grundejere tilmeldte sig og deltog i projektet, der blev gennemført i løbet af foråret 2025. Projektet blev koordineret af Jes Linnet (613) og Jens Lærkedal (615).

Sociale arrangementer.

Sommerfest:
Sommerfesten blev afholdt lørdag den 23. august 2025, hvor bebyggelsens 25års jubilæum blev fejret. Det var en vellykket fest, hvor 31 voksne og 4 børn deltog. Teltet blev rejst ved fælles hjælp, og de fremmødte havde et par hyggelige timer sammen om eftermiddagen, hvor der blev serveret øl, vin, sodavand og snacks samt slik til børnene. Aftenarrangementet blev indledt med en velkomstdrink og en velkomsttale fra formanden, hvorefter der var lækker buffet fra Ejby & Lindhardt. Festen var arrangeret af Jes L. (613), Janne (634), Jes H. (639), Jens (615) samt Kirsten og Bo (611). Sommerfesten har kostet foreningen 3.067 kr.

Gløgg-arrangement:
Gløgg-arrangementet blev afholdt søndag den 23. november 2025. Der var god tilslutning til arrangementet, hvor 28 voksne og 7 børn havde nogle hyggelige timer sammen. Johnny (643) og Jens (615), der stod for arrangementet, havde indkøbt juletræ, 10 flasker gløgg, 2 liter kakao, og 120 æbleskiver 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 foreningen 1.351 kr.

Fibernet.
Som bekendt er der nu gravet fiberkabler ned i Område 10 omkring alle storparceller med undtagelse af Område 1 og 9. Det vides ikke hvor mange grundejere, der har tilsluttet sig fibernettet, men i Område 6 er det pt. 16 grundejere.

Formanden for Område 10 har i april og september 2025 sammen med repræsentanter for flere storparceller samt GlobalConnect og Petri & Haugsted foretaget inspektion af traceer og tilstødende græsarealer, hvor fiberkablerne er gravet ned, med henblik på at vurdere om retableringen er udført tilfredsstillende. Inspektionen viste, at der mange steder skal efterfyldes med jord p.g.a. lunker i terrænet, kørespor i græsset udbedres, større sten skal fjernes og flere steder skal der eftersås. Der er udarbejdet en rapport over fejl og mangler, der forventes at blive udbedret i forbindelse med et års gennemgangen i juni 2026.

Regnvandshåndtering i Usserød Ådal.
Område 10 har i august 2025 modtaget information fra Novafos om, at der som led i kommunens spildevandsplan skal foretages adskilles af regnvand og husspildevand. Området mellem Hørsholm Allé og Usserød Å er udpeget som område, der er velegnet til separering af regnvand fra husspildevand. Projektets primære formål er at adskille regnvand fra husspildevand og udlede det i Usserød Å efter naturlig rensning i et regnvandsbassin og tre overrislingsfelter.

Projektet omfatter i sin nuværende form et indhegnet regnvandsbassin og tre overrislingsfelter langs Skolestien, delvist på Område 10s matrikel nord for Område 7 og 8. Det vil bl.a. betyde, at en mindre del af Område 10 langs Skolestien vil blive inddraget i projektet, at beplantningen på de berørte områder vil blive helt eller delvist fjernet. Endvidere skal Skolestien sandsynligvis flyttes længere op på skråningen modsat Område 10.

Alle beboere i Ørbækgård og andre grundejerforeninger, der bliver berørt af projektet, har i eBoks modtaget en folder om projektet og er blevet inviteret til informationsmøder den 12. og 26. marts 2026.

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. Der er i Område 10 afholdt 5 bestyrelsesmøder og en ordinær generalforsamling i 2025.

Af konkrete beslutninger/projekter i 2025, der har relevans for Område 6, skal nævnes:

- Aftalen med Gartner Carlsen om vedligeholdelse af Område 10 er opsagt pr. 1. marts 2025.
- Der er fra og med 2025 indgået en aftale med Kjærgaard Anlægsgartner om snerydning og glatførebekæmpelse samt vedligeholdelse af de grønne arealer i Område 10.
- Fællesreglerne for Ørbækgård er blevet opdatereret i september 2025. De opdaterede fællesregler er vedlagt som bilag til vores velkomstbrev til nye beboere.
- Asfaltbelægningen på Ørbækgårds Allé er blevet inspiceret og det vurderes, at revner fortsat kan udbedres med revneforsegling, men det må forventes, at der skal lægges ny asfalt på inden for de nærmeste par år. Udgiften hertil forventes at blive omkring 1 million kr.
- Forslag om afmærkning af P-båse på gæsteparkeringspladserne for at sikre en bedre udnyttelse af parkeringsarealet har været drøftet. Forslaget er imidlertid droppet p.g.a. prisen, og fordi en afmærkning vil betyde færre P-båse end angivet i Lokalplan 74 p.g.a. det stigende antal store elbiler, der kræver mere plads.
- Der er nedsat en arbejdsgruppe til at kortlægge den eksisterende træbeplantning i Område 10, herunder udpege store træer, der på sigt bør fældes og erstattes af nye træer, udpege områder, der egner sig til genplantning af store træer og biodiversitetsbeplantning samt beskæring/fornyelse af randbeplantning langs engområdet og omkring legeplads og boldbane.
- 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 2026.

Bestyrelsens foreløbige planer for 2026 omfatter:

- Aftale med Kjærgaard Anlægsgartner om vedligeholdelse af Område 6
- Fældning af to store piletræer ved gavlen af 643 på grund af risiko for, at træernes rødder kan ødelægge husets fundament samt efterfølgende plantning af buske til erstatning for de fældede træer
- Sommerfest i august
- Gløgg-arrangement i november

Endelig skal nævnes en tvist med ny ejer af nr. 607 og dennes far, der har købt ejendommen pr. 1. januar 2026, om erstatning for mulig skade på husets fundament som følge af, at trærødder fra et eller to store piletræer mellem 607 og 608, der er trængt ind husets afløbssystem, og sat det ud af funktion, og som muligvis også har beskadiget fundamentet. Den tidligere ejers forsikringsselskab har accepteret at betale for ødelæggelsen inde i huset men ikke for en eventuel skade på fundamentet.

De to piletræer blev fældet i efteråret 2024, så snart bestyrelsen blev informeret om skaden. Vi har drøftet sagen med vores forsikringsselskab, Tryg, der på det foreliggende grundlag ikke mener, at bestyrelsen har pådraget sig et ansvar. Dette er den nye køber og dennes far enig i, men han mener dog, at grundejerforeningen har et ansvar for skader, der opstår på grund af træer på grundejerforeningens område. Bestyrelsen har tilkendegivet overfor køber, at det i givet fald må håndteres som en forsikringssag.

Med disse ord vil jeg afslutte bestyrelsens beretning for 2025/2026.