Referat af bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørbækgård Område 6

Tid og sted: mandag den 16. marts 2026 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: 19.03.2026

1. **Godkendelse af referat fra 2. december 2025**
   Johnny bemærkede, at der var to fejl i referatet fra 2. december 2025. Under godkendelse af referat fra 16. september 2025 var der ved en fejl anført datoen for det foregående bestyrelsesmøde. Under punkt 8 var Jes L benævnt Jens L. Med disse bemærkninger blev referatet fra 2. december 2025 godkendt.

2. **Status vedrørende økonomi og kontingentbetaling**
   Carsten oplyste, at alle grundejere har betalt kontingent for 1. halvår 2026. Saldo på driftskontoen den 16. marts er 179.669 kr.

3. **Forhøjelse af medlemskontingent**
   Område 10 har i flere år kørt med underskud på budgettet for at nedbringe egenkapitalen til et rimeligt niveau. Bestyrelsen fra Område 10 har nu besluttet, at der fra og med 2026 skal være balance mellem indtægter og udgifter. Det betyder, at Område 6s årlige bidrag til Område 10 fra og med 2026 stiger fra 150.000 til 176.500 kr., hvilket er medtaget i bestyrelsens budgetforslag for 2026.

   Det betyder, at der for 2026 må forventes et underskud på ca. 35.000 kr. efter henlæggelse til vejvedligeholdelse, hvilket skal sammenholdes med at saldoen på driftskontoen ved årets udgang er ca. 37.000 kr. På det grundlag er det ikke realistisk at fastholde den årlige kontingentbetaling på 5.000 kr.

   Det blev derfor besluttet, at bestyrelsen på generalforsamlingen fremlægger forslag om en forhøjelse af det årlige kontingent med 1.000 kr. således, at kontingentet forhøjes til 6.000 kr. fra og med 2027.

4. **Generalforsamling den 20. april**
   Følgende skal forberedes og være klar til generalforsamlingen:
   - Generalforsamlingen afholdes i Trommen, Caroline Mathilde lokalet, mandag den 20. april. Vi har lokalet til rådighed fra kl. 19.15 og generalforsamlingen starter kl. 19.30.
   - Indkaldelse med dagsorden og revideret regnskab for 2025 og forslag til budget for 2026 udsendes af Johnny til beboerne senest 14 dage før generalforsamlingen, dvs. senest den 6. april
   - Dagsordenen udvides med et punkt om bestyrelsens forslag til kontingentforhøjelse
   - Årsberetning udarbejdes af Johnny og sendes til kommentering og godkendelse i bestyrelsen
   - Der skal vælges nye medlemmer til bestyrelsen, da Johnny, Jens og Carsten ønsker at udtræde af bestyrelsen. Jes H og Thomas overvejer at stille op som formand og næstformand.
   - Carsten sørger for forplejning i form af drikkevarer og snacks.

5. **Problemer i f.m. brug af mail@omraade.dk**
   Der har i den senere tid været problemer med, at mails fra Johnny til bestyrelsens mailgruppe mail@omraade6.dk ikke har kunnet afleveres til Thomas' private e-mail. Jens, Thomas og Jes H. har arbejdet på at

løse problemet. Det har vist sig, at der manglede en SPF-record, der nu er tilføjet med hjælp fra One.com. Problemet skulle dermed være løst.

6. Skade på fundament i 607 p.g.a. trærødder

Vi har den 14. marts modtaget en mail fra Jeppe Schoenfeld, far til Oscar Schønfeld, der for nyligt har købt 607. Henvendelsen vedrører skaden på husets fundament, der er forårsaget af trærødder fra to piletræer, der blev fældet i løbet af efteråret 2024, så snart vi blev gjort opmærksom på problemet.

Jeppe Schoenfeld er enig med os i, at bestyrelsen ikke har handlet ansvarspådragende, da vi straks fik fældet de to piletræer, så snart vi fik oplysning om problemet. Imidlertid mener han, at grundejerforeningen har et erstatningsansvar for udbedring af skaden på fundamentet, da de to piletræer stod i Område 6, og han spørger derfor, hvordan vi kommer videre med sagen.

Johnny har i 2024 haft en dialog med Jeppe Schoenfeld om problemet med, at trærødder fra de to piletræer mellem 607 og 608 har trængt igennem 607s fundament og infiltreret afløbssystemet i husets stueplan. Jeppe har oplyst, at skaden er anmeldt til den afdøde ejers forsikringsselskab, der dog kun vil dække udgifter til udbedring af skaden på afløbssystemet inde i huset men ikke skaden på fundamentet. Han har derfor været fuldt bekendt med problemet, da hans søn købte huset. Endvidere er huset et dødsbo og ifølge gældende regler er huset derfor købt som beset.

Der er enighed i bestyrelsen om, at det i givet fald er sag mellem købers og grundejerforeningens forsikringsselskaber, hvilket Johnny meddeler Jeppe Schoenfeld.

7. Vedligeholdelse af Område 6 i 2026

Johnny udleverede på mødet en oversigt over vedligeholdelse af Område 6 i 2026, der omfatter følgende opgaver som skal betales af Område 6:

- To gange fjernelse af ukrudt på flisebelægning og de to grustrapper, inkl. de indre gårde og omkring træerne ved de udmatrikulerede P-pladser (maj og september).
- Skæring af græskanter, hvor der er behov for det
- Opsamling af blade efter løvfald.

Thomas gjorde opmærksom på, at vi i lyset af skaden på fundamentet i 607 som følge af trærødder bør fælde de to store piletræer ved gavlen af 643 for at undgå, at der opstår lignende skade på fundamentet i 643. Det blev besluttet at fælde de to piletræer i løbet af 2026. Vi skal nok regne med en udgift på ca. 10.000 kr., hvilket kan rummes inden for vedligeholdelsesbudgettet på 40.000 kr. Johnny indhenter et tilbud fra Stig Jørgensen, der stod for fældning af træerne mellem 607 og 608.

8. Status vedr. klipning/beskæring af hække

Johnny udleverede på mødet en statusoversigt over klipning af hække i Område 6.

- 7 grundejere har klippet deres hæk, hvoraf to dog stadig er 20 cm for brede. Dette kan muligvis hænge sammen med, at hækplanterne er plantet for tæt på skel.
- 18 grundejere med hække, der breder sig mere end 20 cm ud over skel, har ikke klippet deres hæk. Heraf er 4 hække højere end 180 cm.

- 10 grundejere med hække, der breder sig mindre end 20 cm ud over skel, har ikke klippet deres hæk.

Johnny informerer om status for hækklipning i bestyrelsens kommende nyhedsbrev med ros til dem, der har klippet deres hæk, og en opfordring til dem, der ikke har klippet deres hæk, om at få det gjort snarest muligt.

9. Ønske om ændring af tilkørselsforhold ved nr. 613

Jes L. har forgæves søgt at få et tilbud på armering af en 0,5 meter græsstribe langs kanten af det grønne område ud for 608-613, som det blev besluttet på foregående bestyrelsesmøde.

Jes L. er endvidere nået til den konklusion, at den aftalte løsning ikke løser han udfordring med at bakke ind i carporten. Den bedste løsning for ham er at få flyttet de to store sten til venstre for sandkassen 1-2 meter hen mod 614 og græsarmere en stribe på hver side af flisegangen.

Bestyrelsen gør ikke mere ved sagen. Jes L. kan, hvis han stadig ønsker at ændre tilkørselsforholdene ved 613, anmode om at få det på som punkt på dagsordenen til generalforsamlingen.

10. Udbedring af lunke i flisebelægning ved 614

Niels Rosenberg, 614, har gjort opmærksom på en lunke i flisebelægningen omkring en vandlås ud for 614, hvor der samler sig regnvand, hvilket har givet anledning til islag i den hårde vinterperiode vi har haft, og dermed udgjorde en risiko for at gående kan falde og komme til skade.

Jens bemærkede, at problemet muligvis har været forstærket af jord i vandrenden ud for 613, der er blevet renset op i f.m. klipning af hans hæk.

Da risikoen for islag ikke længere er til stede, gør vi for nuværende ikke noget ved sagen, men vi noterer os, at lunken eventuelt skal udbedres på et senere tidspunkt.

11. Rensning af kloakstikledninger

Johnny oplyste, at han ikke har haft tid til at følge op på beslutningen om at iværksætte en koordineret fælles forebyggende rensning af kloakstikledninger i Område 6.

Efter drøftelse af bestyrelsens opgaver blev det besluttet, at vi ikke tager initiativ til koordinering af en fælles forebyggende rensning af kloakstikledninger i Område 6. Grundejere, der får problemer med tilstopning af afløbsledninger, må selv sørge for at rekvirere et kloakfirma.

12. Opsætning af solceller

Adelina Brask, 636, har spurgt om hun må sætte solceller op på taget af huset.

Bestyrelsen har principielt ingen beføjelser til at blande sig i, hvad den enkelte grundejer foretager sig på egen matrikel, så længe det ikke er til gene for andre. Vi har dog udarbejdet anbefalinger for vedligeholdelse af udvendigt træværk og opsætning af markiser for at sikre et bygningsmæssigt harmonisk udseende af området. Det kunne vi måske også gøre i f.m. opsætning af solceller, hvis det bliver aktuelt. Opsætning af solceller på hustage vil markant ændre bygningernes udvendige udseende, og det skal derfor i h.t. Lokalplan 74 godkendes af kommunen.

Endvidere er der nogle regler og anbefalinger for opsætning af solceller i private boliger (fra Ebbefos Energy), hvoraf følgende skal fremhæves:

- Solcelleanlæg skal opsættes i overensstemmelse med krav i lokalplan for det pågældende område og kræver normalt byggetilladelse fra kommunen. Der skal b.la. tages hensyn til æstetik, farver og panelplacering.
- Solcelleanlæg skal opsættes mindst 2,5 meter fra naboskel.
- Foreninger anbefales at udarbejde fælles retningslinjer for placering, kvalitet og dokumentation, så kravene anvendes ensartet i bebyggelsen.

Johnny spørger formændene fra de andre storparceller om de har erfaringer med solcelleanlæg, hvorefter han sender et svar til Adelina.

13. Regnvandshåndtering i Usserød Ådal

Som omtalt i referatet fra bestyrelsesmødet den 16. september 2025 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 har afholdt informationsmøde om regnvandshåndtering i Usserød Ådal på Usserød Skole den 12. marts (der oprindeligt skulle have været afholdt den 15. januar). Alle beboere i Ørbækgård skulle gerne have fået en invitation til mødet i eBoks.

Johnny havde desværre ikke mulighed for at deltage, og der var heller ikke andre fra bestyrelsen der deltog i mødet. Det er heller ikke så aktuelt for Område 6, da projektet kun berører Område 10s nordlige grænse ud mod Skolestien og kun til en vis grad har betydning for udsigten fra Område 7 og 8.

14. Nyt fra Område 10

Der har siden vores foregående bestyrelsesmøde været afholdt to bestyrelsesmøder i Område 10 den 4. december 2025 og den 12. februar 2026. Jens deltog i mødet den 12. februar som vikar for Johnny.

Referat af de to møder er til orientering sendt til bestyrelsens medlemmer og lagt i Dropbox. Her skal blot nævnes, at ordinær generalforsamling i Område 10 afholdes den 16. april i Trommen og, at projektet om opmærkning af P-båse på gæsteparkeringspladserne er droppet.

Jes H. bemærkede, at nye omkostningskrævende initiativer, der ikke falder ind under almindelig vedligeholdelse af Område 10, bør komme fra bestyrelser eller medlemmer i de ni storparceller og om nødvendigt godkendes på en generalforsamling i Område 10 og i de enkelte storparceller.

15. Næste bestyrelsesmøde

Næste bestyrelsesmøde afholdes mandag den 12. maj 2026 kl. 19.00 hos den nye formand.

16. **Eventuelt**

Intet.