Grundejerforening Ørbækgård Område 6 - Referat af ordinær generalforsamling 2026

Tid og sted: mandag den 20. april 2026 kl. 19.30, Caroline Mathilde lokalet i Trommen.

Antal husstande i område 6: 43
Antal fremmødte husstande: 22 (30 personer)
Antal fuldmagter: 4

1. **Valg af dirigent og referent**
   Morten W. Andersen (624) blev valgt som dirigent. Johnny Henriksen (642) blev valgt som referent.

   Dirigenten oplyste, at generalforsamlingen, der skal afholdes inden udgangen af maj, var indkaldt med mere end 14 dages varsel, som det kræves i grundejerforeningens vedtægter, idet indkaldelsen er udsendt til alle grundejere og lejere den 26. marts via mailgruppen beboerne@omraade6.dk. Indkaldelsen indeholdt en dagsorden og et revideret regnskab for 2025 samt et forslag til budget for 2026 i overensstemmelse med vedtægterne. Dirigenten erklærede på det grundlag, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. **Bestyrelsens beretning om det forløbne år.**
   Formanden, Johnny Henriksen (642), aflagde på bestyrelsens vegne beretning om bestyrelsens aktiviteter i det forløbne år. Beretningen omfattede følgende punkter:

   - Præsentation af bestyrelsen
   - Kontingentindbetaling
   - Velkomstbrev til nye beboere
   - Info af grundejere og lejere
   - Vedligeholdelse af Område 6
   - Klipning af hække
   - Eftersyn m.v. af tagventilatorer og ventilationsanlæg
   - Sociale arrangementer (sommerfest og gløgg-arrangement)
   - Fibernet
   - Regnvandshåndtering i Usserød Ådal
   - Nyt fra Område 10
   - Kommende aktiviteter i Område 6 i 2026

   Bestyrelsens beretning er i sin helhed vedlagt dette referat som bilag 1, hvortil der henvises for yderligere information.

   Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning.

3. **Aflæggelse af regnskab for 2025, underskrevet af revision og bestyrelsen**
   Kasserer Carsten Neertoft (610) gennemgik grundejerforeningens regnskab for 2025, der var revideret af revisor og underskrevet af revisor og bestyrelsens medlemmer.

   Fra gennemgangen af det reviderede regnskab for 2025 skal følgende fremhæves:
   - Medlemskontingentet udgjorde 5.000 kr. pr. husstand
   - Indtægter i alt: 216.000 kr.
   - Udgifter i alt: 199.798 kr., heraf 146.683 kr. til Område 10
   - Årets resultat: 16.201 kr. før henlæggelse til vejvedligeholdelse

- Egenkapital efter henlæggelse ultimo 2025: 72.310 kr.
- Akkumulerede henlæggelser ultimo 2025: 328.090 kr.

Regnskabet for 2025, der er vedlagt referatet som bilag 2, blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne
Bestyrelsen har modtaget tre fra medlemmerne, der ønskes behandlet på generalforsamlingen.

Forslag 1 fra Kasper Kofoed, nr. 629.
Hastighedsdæmpende bump: Kasper foreslår, at der etableres et ekstra hastighedsdæmpende bump på Ørbækgårds Allé i svinget ved udgangen til Hørsholm Allé. Begrundelsen er, at for mange bilister kører for hurtigt rundt i svinget.

Forslaget blev drøftet. Flere var enige i, at flere bilister kører for hurtigt på Alléen og i det omtalte sving. Én mente dog, at det største problem er, at bilisterne kører midt på vejen. Prisen for et hastighedsdæmpende bump vil afhænge af typen af bump, der designmæssigt skal være i overensstemmelse med nuværende hastighedsdæmpende bump. Det bør endvidere overvejes om etablering af et nyt bump skal ske i forbindelse med, at der lægges ny asfaltbelægning på Ørbækgårds Allé.

Det blev besluttet, at henstille til den nye bestyrelse om at bringe forslaget til behandling på førstkommende bestyrelsesmøde i Område 10.

Forslag 2 fra Oscar Schønfeld, nr. 607.
Mulig skade på sokkel i 607: Oscar, der har købt 607 som dødsbo pr. 1. januar 2026, oplyste, at der er en mulig skade på husets sokkel på grund af trærødder fra et eller to piletræer mellem 607 og 608, der blev fældet i efteråret 2024. Trærødder er trængt ind i husets afløbssystem i stueplan og gjort det ubrugeligt. Hans forsikringsselskab har accepteret at betale for udbedring af skaden på afløbssystemet inde i huset men vil ikke dække udgifter til reparation af en eventuel skade på husets sokkel.

Han mener derfor, at undersøgelse af en mulig skade på sokkel i 607 samt efterfølgende udbedring af eventuel skade, skal bekostes af grundejerforeningen eller dennes forsikringsselskab. Begrundelsen er, at grundejerforeningen – efter hans og hans fars mening - er ansvarlig for skader, som forårsages af træer, der vokser på grundejerforeningens matrikel. Dette synspunkt er bekræftet af en advokat, som hans far har kontaktet.

Johnny oplyste, at de to piletræer mellem 607 og 608 blev fældet i efteråret 2024, så snart bestyrelsen blev informeret om, at rødder fra de to piletræer var trængt ind i afløbssystemet i 607.

Ifølge grundejerforeningens forsikringsselskab, Tryg, har bestyrelsen ikke pådraget sig et personligt ansvar, da træerne blev fældet, så snart bestyrelsen blev informeret om skaden. Det er bestyrelsens holdning, at en sag om eventuel erstatning skal håndteres som forsikringssag.

Under diskussionen blev det fremhævet, at huset er købt som dødsbo, og at huset derfor er købt som beset med de skader og fejl, der måtte være. Køber har endvidere haft viden om skaden på det tidspunkt, hvor han har underskrevet købsaftalen. Det blev også fremhævet, at træerne er plantet af entreprenøren i forbindelse med bebyggelsens etablering før husene blev solgt og før der blev etableret en grundejerforening.

En afstemning viste, at et stort flertal blandt de fremmødte medlemmer stemte imod, at grundejerforeningen skal betale for undersøgelse og efterfølgende udbedring af en eventuel skade på husets sokkel.

Forslag 3 fra Mette B. Kuhlmann, 623, samt Anne og Morten W. Andersen, 624.
Beskæring af beplantning langs engområdet: Randbeplantningen langs engområdet vest for Område 6 breder sig år for år ind på Område 10s græsareal og hen mod husene i bl.a. Område 6, hvorved græsarealet i Område 10 er blevet indskrænket betydeligt og dermed utilgængeligt for beboerne.

Forslagsstillerne ønsker derfor, at randbeplantningen bliver beskåret og trukket tilbage, så græsarealet på fællesarealet i Område 10 genetableres svarende til tilstanden i 2016. Dette er illustreret på et luftfoto, der viser beplantningens udbredelse fra 2016 og 2025. Arbejdet ønskes igangsat snarest muligt, og at der fremover sikres regelmæssig vedligeholdelse af randbeplantningen, så beplantningen ikke igen breder sig og indsnævrer fællesarealet.

Johnny oplyste, at han har videresendt forslagsstillernes ønske om beskæring af randbeplantningen til formanden for Område 10 med opfordring til at arbejdet prioriteres, så det bliver udført i 2026.

Det blev besluttet at pålægge den nye bestyrelse at viderebringe forslaget til behandling på førstkommende bestyrelsesmøde i Område 10.

5. **Vedtagelse af budget for indeværende år samt fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud**
Kasserer Carsten Neertoft (610) gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2026, der var udsendt til grundejere og lejere sammen med årsregnskabet for 2025.

Fra gennemgangen af budgettet skal følgende poster skal fremhæves:
- Medlemskontingentet for 2026 er foreslået til 5.000 kr. pr. husstand.
- Indtægter i alt: 216.000 kr.
- Udgifter i alt: 235.070 kr., heraf 176.500 kr. til Område 10
- Årets resultat: - 19.070 kr. før henlæggelse til vejvedligeholdelse
- Egenkapital efter henlæggelse ultimo 2026: 37.240 kr.
- Akkumulerede henlæggelser ultimo 2026: 344.91 kr.

Johnny (642) gjorde opmærksom på, at udgiften til Område 10 for 2026 er steget med ca. 30.000 kr. i forhold til 2025, hvilket skyldes at bestyrelsen for Område 10, der i flere år har kørt med underskud for at reducere egenkapitalen, har besluttet, at der fremover skal være balance mellem indtægter og udgifter.

Jens (615) oplyste, at en yderligere stigning i bidraget til Område 10 i de kommende år ikke kan udelukkes bl.a. fordi asfaltbelægningen på Ørbækgårds Allé og gæsteparkeringspladser skal fornyes inden for en overskuelig fremtid. Fornyelse af asfaltbelægningen forventes at koste omkring 1 million kr. og Område 10 har p.t. hensat omkring 660.000 kr. til vejvedligeholdelse.

Bestyrelsens forslag til budget for 2026 enstemmigt godkendt af generalforsamlingen, og det er vedlagt referatet som del af bilag 2.

6. **Bestyrelsen foreslår forhøjelse af medlemskontingent fra og med 2027**
Bestyrelsen foreslår, at medlemskontingentet fra og med 2027 forhøjes fra 5.000 kr. til 6.000 kr., der som hidtil skal indbetales i to lige store rater den 1. marts og 1. september.

Begrundelsen er, at Område 6s årlige bidrag til Område 10 fra og med 2026 er steget med ca. 30.000 kr., hvilket har bragt saldoen på driftskontoen ned på ca. 37.000 kr. ved årets udgang, og at saldoen ved udgangen af 2027 vil være tæt på nul, hvis vi fastholder kontingentet på 5.000 kr.

Kassereren forklarede, at årsagen til at bestyrelsen ikke foreslår kontingentforhøjelse fra 2. halvår 2026 er, at vi gerne vil undgå to forskellige betalinger i samme år, hvilke tidligere har givet problemer med forkerte indbetalinger og ekstra arbejde for kassereren.

Bestyrelsens forslag til kontingentforhøjelse blev enstemmigt godkendt.

7. **Valg af formand, der samtidig er repræsentant i den fælles grundejerforening**
Den nuværende formand, Johnny Henriksen (642), oplyste, at han efter 8 år som formand, ikke genopstiller.

Jes Holm (639) blev valgt som ny formand for det kommende år.

8. **Valg af bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter**
Der skal i h.t. foreningens vedtægter vælges en bestyrelse, der består af mindst to medlemmer foruden formanden, samt evt. suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmer for 2025/2026 har – foruden formanden - været:
- Jens Lærkedal (615), webmaster – genopstiller ikke
- Carsten Neertoft (610), kasserer – genopstiller ikke
- Thomas Lunding (618), bestyrelsesmedlem - genopstiller
- Jes Holm (639), bestyrelsesmedlem – er valgt som formand
- Jes Linnet (613), suppleant – opstiller til bestyrelsen

Følgende blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for det kommende år:

- Thomas Lunding (618)
- Jes Linnet (613)
- Janne Ahmt (634)

Kasper Kofod (629) blev valgt som suppleant.

9. **Valg af revisor og revisorsuppleant**
Allan Olesen (603) blev genvalgt som revisor. Mika Bärlund (630) blev genvalgt som revisorsuppleant.

10. **Eventuelt valg af administrator**
Da der er valgt en bestyrelse, er der ikke behov for en administrator.

11. **Sommerfest i 2026 (fastsættelse af dato og nedsættelse af festudvalg)**
Det blev besluttet at holde sommerfest i Område 6 lørdag den 22. august.

Der blev nedsat et festudvalg bestående af Jes Linnet (613), Janne Ahmt (634) og Jens Lærkedal (615). Desuden vil den nye være tilknyttet festudvalget.

12. **Eventuelt**
Der vil blive afholdt gløgg-arrangement søndag den 21. eller 28. november. Johnny (643) og Jens (615) vil igen stå for arrangementet.

Referatet godkendt af: - fortsætter på næste side

Dato: 23. april 2026

Formand for Område 6: Johnny Henriksen (642)

Dato: 23/04-26

Dirigent: Morten W. Andersen (624)