



Ørbækhave marts 2016

Bestyrelsens årsberetning for 2015

Udskiftning af fliserne i vores gangarealer

Bestyrelsen har haft mange møder og brugt mange timer i løbet af året på at få udskiftningen af vores gangfliser udført i forhold til det beløb, der blev godkendt på generalforsamlingen i 2015. Vi startede bestyrelsesåret med at finde frem til det bedste tilbud, der indeholdt de bedste garantier for en forening som vores. Vi havde 3 tilbud, som imødekom de foreskrevne regler for tilbud. Valget blev Nordfyns Brolægning ApS, der tilbød os en AB92 samt kvalitetssikringsmappe for entreprisen.

En AB92 indeholder 3 gennemgange i løbet af de første 5 år efter at belægningen er lagt. Den først ved afleveringen, den anden efter et 1 år, den tredje og sidste gennemgang efter 5 år. Samtidigt stilles en sikkerhed af entreprisesummen på 15% frem til afleveringen, derefter 10% det følgende år og 2% de sidste 4år.

Entreprisen blev udført til en sum af 849.000kr exkl. moms.

Opstart fandt sted i slutningen af august og endte med aflevering den 6. november 2015, hvor der blev lavet en mangelliste. Alle mangler og fejl er ved slutningen af februar 2016 udbedret og den sidste rate er betalt.

Vi håber at alle er glade for resultatet og den værdi det har tilført området.

For at bibeholde det resultat vil vi i bestyrelsen gerne minde jer om at det er forbudt at køre med biler, trailer, varevogne m.m. på vores stier samt vores grønne områder. Fliserne er ikke egnet til tung kørsel. Sætningsfejl som skyldes kørsel på fliserne dækkes ikke af vores AB 92 garanti med Nordfyns Brolægning ApS.

Vi har derfor også fået opsat store natursten for enderne af hver sti ud mod vejene. De vil i løbet af foråret/sommeren bliver malet hvide.

Vi opfordrer jer til at parkere jeres trailer på pladsen. Nøgler til bom kan fås hos formanden. Samtidig vil vi gerne opfordre jer til at udgå at højtryksrense fliserne de næste mange år, da det i længden ødelægger fliserne.

Vores næste gennemgang med NordfynsBrolægning ApS – anden gennemgang - vil finde sted senest 6. november 2016. Bestyrelsen vil sende en seddel ud før denne gennemgang, noter gerne ned i løbet af året, hvis I bemærker mangler/fejl.

Kommunale fortove og veje

Bestyrelsen har været i kontakt med Odense Kommune, Byrum og Mobilitet og bedt dem om at gennemgå deres fortove langs Sybergsvej, samt Carlsen Skøidt vej, så de lever op til standard – max 2cm kantfald. Samtidig hermed har vi bedt dem om at tjekke vejene for huller samt vejforhindringerne.

Kommunen er sidst i februar gået i gang med at forbedre forholdene.



Kommuneplantillæg nr.17 – nyt serviceområde ved Carlsen-Skiødts vej 2-6 – svar på klage fra Natur- og Miljøklagenævnet

I november 2016 kom svaret fra Natur- og Miljøklagenævnet. Desværre ikke til vores fordel. Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Odense Kommunes afgørelse fra 6. oktober 2014 om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af forslaget til kommuneplantillæg nr.17, og kommunens afgørelse står således ved magt. Afgørelsen er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. §17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

Bestyrelsen har efterfølgende valgt at se tiden an i forhold til eventuelle trafikale problemer for vores område.

Kloak problematik

Det er lang om længe lykkes ved brug af advokatbestand at få en vejledende udtalelse fra Odense Kommune om, hvordan husejerne hver især skal bidrage med betaling til vedligeholdelse og fornyelse af de fælles spildevandsledninger (kloak), vi har i området.

Det skal dog siges at en vejledende udtalelse aldrig udgør det samme som en egentlig beslutning i den konkrete sag, men da forholdene er så ensartede ved hver blok, så forventer advokaten at forsikringsselskaberne vil acceptere en (én gang for alle) vejledende udtalelse og opgøre husejernes dækning i forhold til denne.

Hele denne problematik betyder at vi har haft en ekstraudgift til advokathonorar.

Se bilag 1, samt nedenstående illustration.



De gule firkanter viser rækkehusene

De blå tal viser husnumre

De røde og grønne streger viser de fælles private kloakledninger. De røde og grønne tal viser hvilke huse, der skal deles om vedligeholdelses- og fornyelsespligten for de fælles private kloakledninger, jf. fordelingsnøglen.

De korte streger (sort, brun, orange, pink, lilla, mintgrøn) viser de ledninger, som hvert rækkehus selv står for.



Tinglysning af tillæg til vedtægterne

Vedtægtstilføjelse af §8 jævnfør generalforsamlingens beslutning marts 2014 er fortsat i tinglysningsproces med assistance af advokat.

”En fuldmagtshaver kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter. Afgivelse af fuldmagt er ikke til hinder for, at et medlem selv deltager i generalforsamlingen. Hvis medlemmet ønsker at afgive stemme bortfalder fuldmagten.

Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et medlem af vedkommendes husstand.”

Det har vist sig at vores gamle tinglysning fra 1994, som indeholder ændring af vedtægternes §6, 2. afsnit 1. punkt, ang. omlægning af kalenderåret til hvad vi kender i dag, kun er blevet tinglyst på vores fælles arealer.

Derfor skal vi først have den gamle ændring tinglyst for hver matrikel, hvor efter det nye tillæg til §8 kan tinglyses.

Vi håber at det sker i løbet af 2016 og der må forventes en ekstra udgift for det kommende budgetår. Lige som det har givet nogle ekstraudgifter i 2015.

Ændringen, som er vedtaget, angår interne forhold i foreningen, i og med at omhandler stemmeafgivelse ved fuldmagt. Odense Kommune er påtaleberettiget til alle ændringer dog ikke ændringer af intern karakter.

Advokaten vurderer, at Odense Kommune ikke behøver at godkende vedtægtsændringen, for at den kan anvendes. Det er således advokatens opfattelse, at den vedtagne ændring er gyldig og skal anvendes ved dette årets generalforsamling.

Kommenens salg af huse

Odense kommune har i løbet af 2015 solgt 4 huse og i 2016 5 huse.

Sidst i februar 2016 har kommunen sat 2 huse i offentligt udbud.

Affaldsproblemer langs Ørbækvej

Bestyrelsen har i 2015 sendt et brev til vores naboer, Rosengårdscentret, Shell/7-eleven, McDonald's samt Odense kommune for at få en dialog om vores affaldsproblemer langs Ørbækvej. Vi har henvist til den politik McDonald's har til affald og deres omgivelser.

McDonald's samt Odense Kommune er også de eneste der gerne vil mødes med os og tale om en fælles løsning. I løbet af marts måned mødes Claus Bech og Sine Løvendahl med McDonald's nye ejer.

Indtil videre har vi bedt vores gartner, Green Team om at holde vores areal ud til Ørbækvej.

Vi planlægger også at genindføre en miljødag i vores forening i løbet af forsommeren.

Gartner

I år har vi haft ekstraudgifter til:

1. Beskæring af hækken ved pladsen, så det nu er muligt at gå på fortovet ved Sybergsvej
2. Fældning af træer



3. Opsætning af natursten ved vores ny anlagte flisestier.

Snerydning

Bestyrelsen har bedt vores gartner, Green team om kun i fremtiden at glatførebekæmpe og snerydde på fortovene langs Sybergsvej og Carlsen-Skøidt vej.

Odense Kommune står nu for glatførebekæmpelse og snerydning af de asfalterede stier.

Pladsen

Igen i år har der været en del problemer med pladsen og hvilken type affald der må afleveres.

Bestyrelsen gør opmærksom på at det kun er planteaffald der må afleveres – ikke jord, sten, plast eller andet affald. Vi opfordrer til at et trailerlæs afleveres på de kommunale genbrugspladser.

Der er i løbet af 2015 sat en affaldsspand op til plast, som bestyrelsen har tømt en gang i mellem.

I begyndelsen af januar 2016 er der blevet lagt knust beton på området omkring pladsen, så alle nu kan gå tør skoet op på pladsen og aflevere deres affald på rette sted.

Vi håber at alle vil være med til at holde pladsen og tage vare på den i fremtiden.

Grundvandet

Vi har haft en del henvendelser fra beboere, der har haft vand i kælder/krybbekælder og som aldrig har haft det før.

Sine Løvendahl har talt med Odense kommune, Landbrug og Natur om problemet og fået at vide at grundspejlet/vandet her i begyndelsen af 2016 har været forhøjet 0,5 -1 meter. Da det er et enestående problem, som ikke har været der tidligere, vil kommunen på nuværende tidspunkt ikke gøre mere. Hvis problemerne vender tilbage til næste efterår/vinter skal vi kontakte kommunen igen.

Legepladserne

Børnegruppen afholdte en arbejdsdag i april måned, hvor den ene legeplads blev rengjort og malet.

I december måned havde vi en inspektion af vores legepladser og har efterfølgende modtaget en rapport. Med denne rapport i hånden er børnegruppen ved at finde ud af hvad der skal laves i fremtiden.

Fastelavn

Børnegruppen arrangerede igen i år en festlig fastelavnsfest i B67's lokaler. Der deltog 50 udklædte børn ifølge med lige så mange voksne.



Loppemarked

Liselotte fra Giersingvænget arrangerede i løbet af forsommeren et hyggeligt loppemarked på den grønne plæne mellem Ørbækvej og Sybergsvej. Der var rigtig mange der havde en stand og en god handelsdag.

Hunde i området

Bestyrelsen indstiller til at alle hunde i nærheden af vores legepladser skal være i snor. Der er indkøbt skilte som viser at hund skal være i snor. De vil blive sat op på vores legepladser.

B67

Vi har et velfungerende samarbejde med vores lokale fodboldklub B67, som hjælper med lokaler og servering i forbindelse med vores fastelavnsfest og generalforsamling. Derfor anbefaler vi også vores støtte til dem i 2016.

Bestyrelsesmiddag

Bestyrelsen takker foreningen for en god bestyrelsesmiddag, som vi havde i januar 2016.

En særlig tak til Børnegruppen og Liselotte, for jeres store frivillige arbejde og hjælp til Ørbækhave grundejerforening i 2015. Vi håber på et forsat godt samarbejde i 2016.

På vegne af bestyrelsen

Sine Løvendahl
Formand