



Ørbækhave, januar 2019

Bestyrelsens årsberetning for 2018

2018 var året hvor Ørbækhave grundejerforenings medlemmer

- fik mulighed for at tilmelde sig fibernet
- fik nyt gartner team
- fik en rede gyng
- fik ny lås i porten
- en festlig Halloween

samt andre ting som vi vil berette om her i årsberetningen.

Grundejer

I løbet af 2018 skiftede 9 ejendomme grundejere, hvoraf 1 ejendom tidligere var ejet af Odense Kommunes.

Odense Kommunes andel i foreningen er i dag 32 ejendomme, hvoraf 2 er til salg.

Husk at du som sælger samt nye ejere har pligt til at informere foreningen om salg/køb inkl. jeres private data, som bopæl, e-mail adresse og telefonnummer.

Velkomst pjec

Velkomst pjecen til nye ejere/beboer i Ørbækhave findes på foreningens hjemmeside og sidste version er fra juli 2018. Pjecen sendes også pr. mail til nye ejere, så snart kasserer og formand får informationer om nye ejere.

I pjecen findes de vigtigste ting beskrevet i forhold til de gældende vedtægter, deklARATIONER, samt de daglige rammer for foreningen.

Kontingent og flise opkrævninger.

Fra 2017 er alle opkrævninger, kontingent og fliser, sendt ud via ForeningLet systemet.

173 medlemmer er i dag tilmelding af betalingsservice og vi håber at de sidste 31 medlemmer også vil tilmelde sig.

Systemet sender automatisk 1. og 2. rykker inkl. gebyr på 100kr pr rykker, hvis 2. rykker ikke betales til tiden sendes opkrævning videre til inkasso via foreningen advokat.

Vores succes har været udsendelse af færre rykker, for 2. halvår blev der sendt 14 rykker ud.

Desværre har vi i år måtte benytte os af foreningens advokat for at få udestående penge hjem.

Vandrør og fjernvarmerør problematik

I begyndelsen af 2016 fik foreningen med advokatbistand en vejledende udtalelse fra Odense Kommune om, hvordan vi husejerne hver især skal bidrage med betaling til vedligeholdelse og fornyelse af de fælles spildevandsledninger (kloak), vi har. Dette notat findes på vores hjemmeside.



Efter afgørelsen for fælles spildevandsledninger, bad foreningens bestyrelse advokaten om at få en lignende vejledning for betaling til vedligeholdelse og fornyelse af de fælles vand- og fjernvarmerør, der løber igennem hver husrække, da foreningen ikke kan forsikre noget der ikke er en del af foreningens ejendom/matrikel og derfor ikke er forpligtet til at betale for de udgifter, som foreningen har gjort frem til efteråret 2017.

Foreningen advokat har vendt og drejet mulighederne for at foreningen kan vedtage en fordeling af husejernes dækning af vandvær. Men det kan ikke lade sig gøre.

Foreningens deklaration fastlægger, at der skal etableres en grundejerforening til drift og vedligeholdelse af fællesarealerne. Formålsbestemmelsen i foreningens vedtægt siger samstemmende med dette, at formålet er at varetage interesserne med de under foreningens område hørende ejendomme. Foreningens legitimitet strækker sig ikke længere end til fællesarealerne. Generalforsamlingen kan ikke træffe beslutninger der rækker ud over dette.

Derfor vil fremtidige udgifter hellere ikke blive dækket af foreningen.

Det efterlader desværre vandstikledningerne i et ingen mands land og advokaten kan ikke komme det nærmere end anbefalingen som er beskrevet i notatet - vandledninger og andre ledninger i Ørbækhave.

Bestyrelsen har sendt notatet og bilag 1. pr. e-mail til alle grundejer den 3. februar 2018, hvor det anbefales at læse notatet og bilag 1 godt igennem og evt. kontakte ens forsikringsselskab for at tjekke hvordan man hver især er dækket.

Som hovedregel gælder følgende for husejerenes husforsikring:

En husforsikring dækker ikke tæring af synlige vand- og varmerør. Der kan være dækning for pludselig udstrømning af vand.

Der til vælges dækning af stikledning, hvis der skal opnås dækning af rør der fører fra huset til hovedledningen.

Fibernet

På generalforsamlingen i marts 2018 blev der besluttet at give Energi Fyn lov til at tilbyde fibernet til foreningen i samarbejde med bestyrelsen. Det var et krav at 102 husstande tilmeldte sig (50%).

Ved deadline den 31. August 2018 var der 61 husstande der havde tilmeldt sig, hvilket svarede til 30%. Det betyder at der ikke kommer fibernet i Ørbækhave i denne omgang. Foreningen er velkommen til at hente nyt tilbud fra Energi Fyn, når man er sikker på at man kan få minimum 50% tilslutning.

Forsikringer

Grundejerforeningens forsikringer er blevet gennemgået og opdateret til at foreningen i dag har følgende forsikringer:



- Lovpligtig ansvarsforsikring, der dækker uheld der sket på foreningens fællesarealer.
- Netbanksforsikring, der dækker i tilfælde af netbanksindbrud på foreningens netbankkonto.
- Cyberforsikring, der dækker omkostningerne efter virus- og hackerangreb.
- Bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker udgifter til evt. søgsmål rettet mod bestyrelsens dispositioner.

Nabohjælp

Som beboer i foreningen er man forpligtet til at tilmelde sig nabohjælp, hvor foreningen har været medlem siden 2016.

Hvis din ejendom ikke er tilmeldt, så hver sød at tilmelde dig på www.nabohjaelp.dk.

Husk at sætte et af de tilsendte klistermærker på din/jeres postkasse.

Er dine klistermærker f.eks. gået i stykker, falmet, postkassen udskiftet eller hoveddøren blev malet, kan nye mærker bestilles på nabohjaelp@dkr.dk eller ringe 45 15 36 58 og du vil få tilsendt nye klistermærker.

Verisure privatalarmer

Grundejerforeningen Ørbækhave har lavet en cross-aftale med Verisure privatalarmer som er en ikke-bindende og uforpligtende aftale.

Gennem aftalen tilbydes foreningens medlemmer et gratis sikkerhedstjek af bolig, samt en alarmløsning til en nedsat pris.

Ønsker I at gøre brug af aftalen skal I blot opgive Grundejerforeningen Ørbækhave som emnegiver, når I kontakter Verisure.

Kontakt sikkerhedskonsulent Roxane på 23733231.

Hvad får foreningen ud af det?

Foreningen får et mindre beløb som vi kan bruge til små projekter, f.eks. legeredskaber, hegn om pladsen eller hvad der skulle være af ekstra behov for i foreningen.

Ved brug af familie, venner eller naboer, der har verisure som emnegiver får de 3 måneders abonnement gratis. Så hvis du ønsker at pengene i stedet skal gå som et bidrag til foreningen, så vælg den som emnegiver.

Støj

Der henstilles til at man viser hensyn til sine naboer og omgivelser mht. larm og støj, i form af høj musik, hundegøen osv., da vi bor tæt. Ved uoverensstemmelser opfordres til dialog og skønnes ordensreglementet at blive overtrådt kan der tages kontakt til politiet. Bestyrelsen for foreningen kan ikke hjælpe jer, da de ikke har myndighed dertil.

Støjværn

Mulighederne for at få etableret støjværn langs Ørbækvej undersøges af foreningens advokat. Miljøstyrelsen har en vejledende støjgrænse for vejtrafik i boligområder. Den er på 58db og beregnes som en døgnvægtet middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19 – 22) tillægges et



genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22 – 07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud. Miljøstyrelsen skriver også at der især på steder, der er belastet med mere støj end 68 dB (døgnvægtet) (10 dB yderligere), bør der tages særlige forholdsregler for at reducere støjen mest muligt.

Spørgsmålet er så, hvordan vi får dokumenteret støjniveauet i området. Af bekendtgørelse om kortlægning af ekstern støj og udarbejdelse af støjhandlingsplaner fremgår det, at der senest den 30. juni 2022, skal der være udarbejdet støjkort støjhandlingsplaner for større, samlede byområder bestående af dele af Aarhus, Aalborg og Odense kommuner.

Det er derfor relevant at finde ud af om kommunen har tænkt sig at støjmåle ude hos os i den anledning.

De sidste målinger fra 2017 som kan findes via det link:

<http://miljoegis.mim.dk/spatialmap?&profile=noise>

Det kan ses at beboerne på Sybergsvej har et støjniveau som ligger et sted mellem 60-70dB

Alternativt skal vi selv bekoste en støjmåling, for at have dokumentation for, at der er et behov.

Pladsen

I november 2018 blev der sat i nye cylinderlås i porten. Der blev lavet nogle udleveringer tidspunkter for alle via opslag på facebook og porten. For de få der ikke har fået en nøgle endnu, udleveres den ved at kontakte formand@oerbaekhave.dk.

Tilbage i foråret blev der lagt nyt lag af knust beton til tilkørselsvejen op til containeren, så man ikke skal igennem et mudderet stykke. Græsset og heget ved pladsen er gennem hele året blevet passet, og der er blevet observeret at det ikke er alle som har forstået at man skal aflevere sit affald i containerne og ikke rundt om i området. Vi beder jer om at følge reglerne for affaldet og pladsen. Vi vil meget gerne problemet med rotter til livs.

Der må kun afleveres haveaffald i containerne – ikke jord, sten, plast eller andet affald.

Aflæsning af trailerlæs skal foregå på de kommunale genbrugspladser og ikke i foreningens container.

Har man en campingvogn eller trailer er man velkommen til parkere den på pladsen i forhold til de beskrevet regler på porten til pladsen – husk at opgive reg.nr. til bestyrelsen, da man to gange om året vil blive bedt om at køre dem ud, så græsset hvor de står kan slås.

Vi håber at alle vil være med til at overholde reglerne for pladsen og tage vare på den i 2019.

Rotter

2018 var der store problemer med rotter i hele foreningen.

Husk at hvis du ser en rotte har du pligt til at anmelde det til Mortalin på 88420000. Uden for deres åbningstider skal Beredskab Fyn kontaktes på 65511800.

<https://www.odenserenovation.dk/Skadedyr/Rotter.aspx>

Gartner

Fra 1. april 2018 overtog B. Egeberg Andersen / Ib Rasmussen vedligeholdelsen af området.



Som med alt nyt var der opstartsvanskeligheder, men vi hurtigt dem af vejen. Bestyrelsen er meget tilfredse med det udførte arbejde og samarbejdet generelt. Vi har fået et meget bedre overblik over hvad der bliver lavet og hvad vi betaler for.

I november havde bestyrelsen et møde med Ib Rasmussen hvor vi gennemgik området og de ting der skal laves i 2019 for at området fremstår pænt og trimmet. En af de større opgave for 2019 vil være beskæring af beplantningen omkring vores vendepladser, legepladser, samt det grønne område ved Carlsen Skiødts vej inkl. brombærhegnet. Der vil stadigvæk blive kantskåret langs alle flisestier 1 gang pr. år, opsamling af papir og andet affald en gang i måneden udover de normale vedligeholdelse opgaver.

Der er lavet en ny kontrakt for 2019, som det vil fremgå at budgettet vil posten være lidt højere end 2018 i forhold til almindelig prisstigning.

Snerydning

Vores udgifter til glatførebekæmpelse og snerydning af fortovene langs Sybergsvej inkl. stikningsstierne op til Ørbækvej og ind til Carlsen-Skiødts vej har i 2018 været lidt højere end budgettet pga. vejret i 1. kvartal – 41.156,25 ifh. 40.000kr.

Hunde i området

Vi gør opmærksom på at alle hunde skal være i snor i nærheden af eller på vores legepladser, samt at hundeejerne opsamler deres hunds efterladenskaber.

Legepladserne

I 2018 blev der sat et nyt gyngestativ med en stor rede gyngede op i området. Samtidig med blev svævebanen renoveret så den er i orden igen. HAGS har haft en tekniker ude og gennemse alle vores HAGS legeplads produkter og der er en del som skal skiftes. Udgifterne til disse er med i regnskabet for 2018. Udskiftninger kommer til at foregå i løbet af foråret 2019.

Alle legeredskaber og bordbænkesæt blev algebehandlet i foråret.

I sensommer blev vippen ved Larsen Stevns Vænget taget ned pga. råd og dårlig tilstand. Samtidig med blev alle skraldespandene fjernet fra legepladserne pga. rotter og husholdningsaffald.

Der vil komme et forslag på nye legeredskaber til legepladsen ved Larsen Stevns Vænget, som bestyrelsen håber foreningen vil takke ja til, så vi kan få en gode legeplads igen i løbet af 2019.

Facebook

Foreningens facebook gruppe ”Ørbækhave Grundejerforening” har i dag omkring 255 medlemmer. Gruppen er en lukket gruppe for beboerne og når man tilmelder sig vil man først skulle svare på nogle spørgsmål inden man bliver lukket ind i fællesskabet. Fraflytter man området opfordres man til at melde sig ud.

Gruppen er en form for opslagstavle, hvor bestyrelsen informerer jer om nyheder, begivenheder og ikke mindst når der er opdateringer på hjemmesiden, derudover bliver siden brugt flittigt til at orientere hinanden og annoncere.



Bestyrelsen værdsætter, at alle holder en god tone i opslagene og husker at slette sine opslag når de ikke er aktuelle mere.

Grundet den nye persondatalovgivning vil bestyrelsen administratoren en gang om måneden rydde op i alle opslag, samt vis tonen kammer over.

Angående billeder opfordrer vi jer til at lave albums for begivenheder, samt huske at spørge personerne på billederne om det er okay at I ligger dem op.

Det er grunden til at der er blevet ryddet op og slettet opslag på vores facebook side i starten af 2019.

Sociale aktiviteter

Fastelavn

Børnegruppen arrangerede igen i år en festlig fastelavnsfest i B67's lokaler.

Tilmeldt var 34 udklædte børn ifølge med 50 voksne.

I 2019 afholdes fastelavn den 3. marts. Husk at sætte kryds i kalenderen.

Affald

Der blev afholdt to miljødage, forår og efterår, i 2018 i foreningen. Mange benyttede lejlighed til at deltage og samtidig fik de en snak med andre beboer og bestyrelsen.

Sidste fredag i måneden samler gartnerne affald på foreningens områder, inkl. hækken langs Ørbækvej.

Den 31. marts og 6. oktober 2019 afholdes miljødage i foreningen – mødested pladsen kl. 10 -12 – sæt kryds og deltag.

Sommerevent

Igen i 2018 engagerede Børnegruppen sommerevent lørdag den 18. august med god succes.

Dagen startede med forskellige aktiviteter for børnene og blev fulgt op med fællesspisning i teltet der i år var placeret på plænen nede ved børnehaven.

Det var dejligt at se alle generationer, nye som gamle beboere som deltog i dagen. I alt deltog 20 børn og 20 voksne.

Halloween

Årets halloween arrangement var en stor succes. Masser af udklædte børn, stor gavmildhed og masser af flotte pyntede huse.

Halloween er den 31. oktober. Husk at sætte kryds i kalenderen.

B67

Vi har et velfungerende samarbejde med vores lokale fodboldklub B67, som hjælper med lokaler og servering i forbindelse med vores fastelavnsfest og generalforsamling.



Foreningen sponsorere B67 med 3000kr om året.

Bestyrelsesmiddag

Bestyrelsen takker foreningen for en god bestyrelsesmiddag, som vi havde i januar 2018.

En særlig tak til Børnegruppen, for jeres store indsats og frivillige arbejde med fastelavnsfest, sommerfest og halloween i 2018. Vi håber på et forsat godt samarbejde i 2019.

Husk du kan holde dig opdateret hvad der sker i Ørbækhave på www.oerbaekhave.dk .

På vegne af bestyrelsen

Sine Løvendahl
Formand