

Bestyrelsens årsberetning for 2023

Grundejer

I løbet af 2023 skiftede 10 ejendomme grundejere. Odense Kommunes andel i foreningen er i dag 28 ejendomme.

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

Velkomstpjece

Alle nye grundejer modtager en mail fra foreningen med en velkomstpjece, som vi har nu opdateret, hvor de vigtigste ting beskrevet i forhold til de gældende vedtægter, deklarationer, samt de daglige rammer for foreningen. Pjecen findes også på foreningens hjemmeside til alle beboers information.

Kontingent opkrævninger

Siden 2017 er alle kontingentopkrævninger blevet sendt ud via ForeningLet-systemet.

Kontingent for 2023 var 903kr pr. halvår, og der forventes en stigning i lighed med tidligere år på 2% med mindre andet vedtages på ordinær generalforsamling når evt. forslagene bliver diskuteret.

Systemet sender automatisk 1. og 2. rykker, inkl. gebyr på 100 kr. pr rykker.

Hvis 2. rykker ikke betales til tiden sendes opkrævning videre til inkasso via foreningens advokat.

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 vær 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 <https://www.nabohjaelp.dk/bestil/klistermaerker> eller ring på 45 15 36 58 og du vil få tilsendt nye klistermærker.

Kørsel i vores område i forhold til flytning, håndværker m.m.

Der skal søges om at køre på Grundejerforeningens områder via bestyrelsen og godkendes dette, skal retningslinjer følges. Sker der skader på grønne arealer samt fliser står dette for egen regning. Fliserne er **KUN** beregnet til gang og cykler – det er ikke kørefliser og underlaget er ikke lavet til, at der kører tungere køretøjer.

Der skal søges ved Odense Kommune for kørsel på kommunes område (asfalterede og grusstier). Dette gøres online her <http://rov.vd.dk/rovvm>

Arealerne, der skal køres på, skal dækkes med køreplader.

Hvis man skal have en container stående til sit arbejde, skal der ansøges om dette, via dette link: <https://www.odense.dk/erhverv/tilladelser-og-bevillinger/raadenovervej>

Nabostøj

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 være overtrådt, er det politiet man skal kontakte og ikke foreningens bestyrelse, da de ikke har myndighed dertil. Der er mange som har brugte FB gruppen til at orientere om fester og lignende så naboerne er orienteret.

Hærværk

Der har været en enkelt (så vidt vi ved) tilfælde af hærvæk. En af de lokale "bander" havde malet deres "logo" på gavlen af én af rækkerne. Politiet blev informeret for at holde øje med lignende tilfælde.

El-ladestander

Foreningens advokat har undersøgt muligheder for at opstille el-ladestander i forbindelse med vores parkeringsarealer i området. Odense Kommune har langt om længe svaret på vores forespørgelse via advokaten. Her har I svaret fra Odense Kommune: "Vi kan godt forstå, at I tænker det ville være nemmer at bruge de arealer, som allerede bliver brugt til parkering. I tilfældet her, er problemet at lade kablerne vil komme til at ligge på vejmatriklen. Her har det ikke nogen betydning om der er et fortov eller andet, da det er matrikelgrænsen som har betydningen i det her tilfælde.

Ved at lade kablerne kommer ind på den offentlige vejmatrikel, kræver det en tilladelse efter Vejloven, for at de må være der. I 2022 skete der en ændring i Vejlovens § 80, som gør at vi ikke længere kan give en tilladelse til opstilling af offentlige ladestander og herunder heller ikke til kablerne til de offentlige ladestander, da kablerne er en del af ladestanderne.

Vejmyndigheden har derfor ikke nogen hjemmel til, at kunne udstede denne type af tilladelser længere. Den mulighed I ønsker, er derfor ikke noget som vi kan give eller har hjemmel til at give tilladelse til."

Odense Kommune kan derfor kun henvise til, at I kan etablere dem, så det hele forgår inden fra jeres egne matrikler eller til at benytte de offentlige ladestander, som er blevet etableret rundtomkring. Odense kommune arbejder også på, at der skal opsættes offentlige ladestander rundt om i kommunen, så det netop bliver nemmer for borger at lade, som ikke kan etablere deres egne ladestander.

Med det svar er den eneste mulighed for etablering af El- ladestander i Ørbækhave at lave et anlæg på pladsen område. Dette skal dog drives af et privat selskab, da grundejerforeningen ikke må drive forretning.

Tillæg til deklaration §3 hegnforhold

Bestyrelsen indgav forslag om et tillæg til deklaration §3 Hegnsforhold til generalforsamlingen med henblik på, at foreningen i fremtiden kan etablere, et fast hegn langs Ørbækvej i 2022

§3 lyder i dag som

"Hegn i området skal foretages med levende hegn.

Parceller, der grænser til veje, stier og fællesarealer har fuld hegns- pligt mod disse arealer. ”
Tillæggsforslaget:
"For så vidt angår matrikel. nr. 12 æ da hegningen mod Ørbækvej udføres som fast hegn"

Advokaten har i løbet af 2023 fået lov af bestyrelsen til at ændre teksten for deklaration §3 efter dialog og ønske fra Odense Kommune.

Hegnsforhold

§ 3 tilføjes følgende:

Så længe matrikel 12æ er ejes af Grundejerforeningen Ørbækhave eller en anden grundejerforening etableret til opfyldelse af vilkårene i denne deklaration, da er adkomsthaveren berettiget til at opstille andet hegn end levende hegn mod Ørbækvej. Hegn mod Ørbækvej skal opfylde hegnslovens vilkår. Hvis andet hegn end levende hegn stilles i skel, da er det fortsat adkomsthaveren til matr.nr. 12æ der bærer hele etableringsudgiften lige som vedligeholdelsespligten til den side af hegnet, der vender ud mod Ørbækvej også påhviler adkomsthaveren til matr.nr. 12æ.

Foreningens advokat arbejder stadigvæk på at få ændring af deklaration §3 godkendt af Odense Kommune så den kan tinglyses.

Vi krydser finger for at det lykkes og der kan arbejdes videre med et forslag om opsætning af hegn langs Ørbækvej.

Hæk mellem Ørbækvej og Letbanen

Bestyrelsen har siden mødet med Odense Kommune og Rosengårdscentret i forhold til etableringer af overdækning ml. letbanestationen og rosengårdscentret, bedt advokat om at arbejde på at det tidligere hæk langs parkeringspladsen på rosengårdscentret, reetablering på grund af de gener fra billygterne, der nu skinner i gennem over til os.

I nu er det ikke lykkes advokaten at få fat i en person som vil tage ansvar. I øjeblikket der en henvendelse fra advokaten ved den øverste ledelse af letbanen.

Julemarked ved Rosengårdscentret

Bestyrelsen havde et møde med Rosengårdscentrets ledelse i starten af november 2023:

Mødet var et informationmøde ang deres planer for jeres julemarkedet.

Det var meget åben og positive, og der vil blive holdt et møde med dem igen i løbet af foråret.

Inden mødet fik bestyrelsen en rådgivning af foreningens advokat.

Pladsen

I lighed med tidligere år har bestyrelsen sammen med nogle beboere, fjernet have affald osv rundt om containeren.

Containeren bliver flittigt brugt, dog opfordrer bestyrelsen stadigvæk alle til at følge reglerne for, hvilket affald, der må afleveres og brugen af pladsen.

Der må kun afleveres haveaffald, skåret/brækket i små stykker i containerne – ikke jord, sten, plast eller andet affald.

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

Bestyrelsen er ved at udarbejde mere klar retningslinjer til brug af pladsen og containeren. Der har været en del opslag på FB og lign angående det og vi vil prøve at gøre det mere forståelig.

Har man en campingvogn eller trailer er man velkommen til at parkere den på pladsen i forhold til de beskrevne regler som kommer op 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.

Rotter

Rotter i området er stadigvæk et problem.

Husk, at hvis du ser en rotte har du pligt til at anmelde det til Mortalin på 78773460.

Udenfor deres åbningstider skal Beredskab Fyn kontaktes på 65511800.

Via dette link kan man hurtigt og nemt lave en anmeldelse

<https://www.odense.dk/borger/miljoe-og-affald/rotter/rotter-og-andre-skadedyr>

Gartner

Bestyrelsen er tilfredse med det udførte arbejde og samarbejdet generelt, vi har med Ib Rasmussen som har solgt sin forretning, men stadigvæk er vores kontakt person. Vi har fået et meget bedre overblik over, hvad der bliver lavet og hvad vi betaler for.

Det store fokus for 2023 var stadigvæk den fremadrettede vedligeholdelse samt evt forbedringer til de grønne område samt legepladserne.

I november 2023 havde bestyrelsen et møde med Ib Rasmussen, hvor vi gennemgik området og de ting der skal laves i 2024 med udgangspunkt i de udfordringer, der er i området så det i fremtiden fremstår plejet og trimmet.

Som tidligere nævnt er vores anlæg efterhånden blevet gamle og de store udfordringer ligger i, at der en del af vores planter, der har set bedre dage og trænger til en udskiftning.

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 vedligeholdelsesopgaver.

Den ny kontrakt for 2024 vil, som det vil fremgå af budgettet, stige med 3.5% hvilket skyldes en normal prisregulering, samt vores fokus på vores beplantning i diverse hegn.

Forslagene til ændringer/forbedring tage vi når vi behandler forslag under generalforsamling.

Snerydning

Vores udgifter til glatførebekæmpelse og snerydning af fortovene langs Sybergsvej inkl. stikningsstierne op til Ørbækvej og ind til Carlsen-Skiødts vej, var i 2023 lig 8738,00 kr.

Budgettet for vinterpleje 2024 er justeret til i forhold til en gennemsnitspris for de sidste 5 år.

Det er en nøglepost, som er meget svær at beregne.

Legepladserne

I september havde vi den årlige og lovpligtig gennemgang af vores legepladser. Denne blev udført af Dalpin, der er specialister i vurderinger af legepladser.

Denne omkostning er medregnet i budget for legepladserne.

Vi fik påbud på af fjerne legehuset på legepladsen ved LSV, da det ikke levede op til kravene.

Legehuset er fjernet.

Der er en del opgaver som skal udføres i 2024, som udvidelser og opfyldning af faldegrus på alle legepladserne. Derudover er der de sidste gamle dele af svævebanen som skal skiftes og der er nogle efterspændinger, der skal laves i 2024.

På sigt skal alle trædelene slibes og olieres, dette forventes at blive i 2025 og på et tidspunkt skal rutsjebanen også skiftes.

Træerne på fællesarealer

Vi har haft en skovfoged til at gennemgå alle de træer på fælles arealer. Han er kommet med en faglig vurdering af træernes "helbred" og det vedligeholdelse der kræves nu og i det nærmeste fremtid. Han kommer til General Forsamling for at redegøre for de forslag han har. Samtidig er der kommet nogle henvendelse fra boligejerne ang. træerne på fælles arealerne som evt er til gene i deres haver. Advokaten har svaret: " Jeg har læst nærmere og konstateret at grundejeren kun selv må beskære grenen på træet hvis:

- Grenene vokser gennem et hegn/hæk, eller hænger så lavt over hegnet/hækken, at det skades.

- Grenene hænger så lavt ind over grunden , at man ikke kan komme til med sine havemaskiner.

- grundejeren kan kræve at grenene beskæres, hvis de udgør en sikkerhedsfare grundet deres tand. F.eks. pga. råd."

Kommunens genhusning

Vi har haft et møde med kommunen ang deres brug af nogle af kommunens tilhørende ejendomme til husning af unge mennesker. Det var en meget åben dialog. Vi har også haft advokaten til at kigge på det og han har svaret: " så ser jeg kun en mulighed for indsigelse, hvis botilbuddet rent faktisk kan karakteriseres som andet end en bolig – altså karakteriseres som f.eks. en institution. " Ifølge diskussionen med kommunen er det ikke tilfældet. og de tilbød at møde op til generalforsamling for at fortælle om kommunens ideer.

Facebook

Foreningens Facebook gruppe "Ørbækhave Grundejerforening" har i dag omkring 284 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 skal man melde sig ud.

Gruppen er en form for opslagstavle, hvor bestyrelsen informerer jer om nyheder og begivenheder, 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 bestyrelsens administratorer jævnligt rydde op i alle opslag, samt hvis tonen kammer over.

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

Hunde i området

Vi gør opmærksom på at alle hunde skal være i snor i nærheden af eller på vores legepladser, samt opfordre alle hundeejerne til at opsamle deres hunds efterladenskaber. Det er desværre ikke alle der overholder disse retningslinjer.

Sociale aktiviteter

Der er penge i budgettet til nogle sociale arrangementer.

I 2023 blev der afholdt en fastelavns fest, hvor mange deltog (det hjælp med det gode vejr!) til stor fornøjelse for både voksen og børn. Tak til dem som var med til at arrangere dagen

I begyndelsen af december afholdte bestyrelsen en ”julefest” med juice, gløgg, og æbleskiver.

Der var mange som deltog og gav udtryk for at det var en god initiative, og skulle gentages i 2024. Hvis der er nogle som har lyst til at være med til at arrangere det igen, må du/I meget gerne melde jer til bestyrelsen. Og vi takker B67 for lån af klubhuset.

Se foreningens kalender på hjemmeside www.oerbaekhave.dk for de aktiviteter der kommer i 2024.

B67

Vi har et velfungerende samarbejde med vores lokale fodboldklub B67, som hjælper med lokaler i forbindelse med vores generalforsamling. Der er mulighed for at leje lokaler til egen arrangementer til fordelagtig priser

Foreningen sponserer B67 med 3000 kr. om året.

Bestyrelsesmiddag

Bestyrelsen takker foreningen for en årlige bestyrelsesmiddag.

På vegne af bestyrelsen
David Winkler
Formand