



13. maj 2026
LW
Versionsnummer 1

Notat om forslag til ændringer i vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog afdeling 11

Til afdelingsmødet fremlægges et revideret vedligeholdelsesreglement samt et selvstændigt råderetskatalog for afdeling 11, Riisvängen I.

Tidligere har regler om vedligeholdelse og råderet været samlet i ét dokument. Med opdelingen bliver reglerne mere overskuelige og lettere at finde rundt i for beboerne.

Vedligeholdelsesreglementet – forslag til ændringer

Vedligeholdelsesreglementet beskriver boligens standard, vedligeholdelsesansvar og reglerne for den løbende vedligeholdelse af boligen og udearealerne. Reglementet er opdateret efter AAB's skabelon og tilpasset afdelingens særlige forhold og arkitektoniske karakter.

Det nye vedligeholdelsesreglement indeholder blandt andet:

- mere detaljerede beskrivelser af den løbende havevedligeholdelse
- præcisering af ansvar for udvendigt træværk og godkendte råderetsarbejder
- præcisering af farvekoder og glans i forskellige rum i boligen.

Følgende konkrete forslag til ændringer er indarbejdet i nyt udkast til vedligeholdelsesreglementet:

1. Afsnit om afdelingens særlige forhold og arkitektoniske karakter:

Riisvängen 1 – afdeling 11 er opført i perioden 1939-1943 og består af dobbelthuse i en tidstypisk dansk funktionalistisk stil. Bebyggelsen er planlagt som en helhed med boliger, haver og veje, der tilsammen skaber et grønt og harmonisk boligområde. Afdelingen rummer 145 boliger fordelt på 2-5 værelser.

Husene er enkle i deres udtryk med klare former, saddeltage og gode, gennemprøvede materialer. De ligger i et åbent bebyggelsesmønster med egne haver, hvilket giver lys, luft og grønne omgivelser – kvaliteter, som stadig er vigtige at bevare.

Vedligeholdelsesreglement skal være med til at sikre bebyggelsen, så den også fremover fremstår samlet og velholdt. Når man vedligeholder eller ændrer på sin bolig, er det derfor vigtigt at tage hensyn til både husets oprindelige udtryk og helheden i området.

Det betyder blandt andet, at man skal:

- *Bevare husets proportioner og form*

- *Vælg farver og materialer, der passer til det oprindelig udtryk*
- *Tage hensyn til facader, vinduer, døre og tag, så de fremstår ensartede*
- *Sikre, at ændringer også passer ind i omgivelserne – både i forhold til naboer og fællesarealer*
- *Som udgangspunkt må ændringer ikke ændre på bebyggelsens samlede udtryk.*

2. Vedligeholdelsen af udvendigt træværk

Det er foreslået præciseret, at følgende farver må anvendes:

- *hvid,*
- *lys og mørk grå,*
- *svenskrød,*
- *meget mørk blå – svarende til Pinotec nordic royal blue*
- *Sort*
- *jordfarver: grøn og brun.*

3. Havevedligehold hække

Afsnit vedr. hække foreslået præciseret og udbygget med følgende formulering:

Hækken skal klippes 1-2 gange årligt. Passende første klipning i juli, gerne efter endt blomstring, og igen i september/oktober, eller en enkelt klipning i august/september. Hækken holdes i en, efter forholdene, passende højde som giver mulighed for privatliv i haverne. Højden på hækken mod nabohave må kun ændres efter aftale med naboen, og må gerne være mere end 1,8 m. Hæk mod offentlig vej og sti skal følge hegnslovens bestemmelser. Ligusterhække, som er den primære hæksort i afdelingen, holdes bedst hvis den klippes to gange årligt. For at passe på havens fugle og insekter, er det bedst at vente med 1. klipning til efter afblomstring

Derudover er der indarbejdet tekst fra forslag om vedligeholdelse af kældre. Dette udgår, hvis forslaget om vedligeholdelse af kældre ikke godkendes på afdelingsmødet.

Råderetskatalog – forslag til ændringer

Råderetskataloget beskriver rammerne for råderetten i afdelingen, altså hvilke forbedringer og forandringer beboerne kan udføre i og udenfor boligen, og hvilke betingelser der gælder.

Der er primært tale om en opdeling og præcisering af reglerne og ikke en udvidelse af råderetten med det nye råderetskatalog.

Det nye råderetskatalog er opdelt i:

- råderet inde i boligen
- råderet udenfor boligen

· Endvidere er råderetskataloget tydeligere omkring:

- godtgørelse
- merleje
- egenbetaling
- reetableringspligt

Konkrete forslag til præciseringer og ændringer i forhold til eksisterende råderetsmuligheder:

1. Forslag til ændring vedr. vinterhaver, udestuer og vindfang

Det foreslås at indarbejde nye formuleringer om vinterhaver, udestuer og vindfang. Ændringen betyder at følgende forslag indarbejdes i råderetskataloget:

Eksisterende vinterhaver, udestuer og vindfang kan blive stående i afdelingen indtil de skal udskiftes. Der gives ikke tilladelse til at etablere nye vinterhaver, udestuer eller vindfang af hensyn til afdelingens arkitektoniske fremtoning og helhed.

Der opkræves merleje til øgede vedligeholdelsesudgifter samt til fremtidig nedtagning. Lejeren har mulighed for selv at overtage vedligeholdelsen. Hvis lejeren vælger egen vedligeholdelse, opkræves der ikke merleje til vedligeholdelse.

Baggrunden for forslaget er hensynet til afdelingens arkitektoniske fremtoning og helhed.

2. Forslag til ændring vedr. muret garage

Den nuværende formulering om carporte suppleres med følgende afsnit:

Lukkede garager må ikke placeres længere fremme på grunden end husenes byggelinje til vejen.

Baggrunden for forslaget er hensynet til afdelingens arkitektoniske fremtoning og helhed.

3. Forslag til ændring vedr. carporte

Den nuværende formulering om carporte suppleres med følgende afsnit:

- *Carporte må ikke placeres længere fremme på grunden end husenes byggelinje til gaden.*
- *Ved etablering af carport må der ikke bores ind i eksisterende murværk. Stolper skal opføres med stolpesko, så de er over jord. Tilladte materialer: udendørs træ, komposit og stål.*

Baggrunden for forslaget er hensynet til afdelingens arkitektoniske fremtoning og helhed.

4. Forslag til ændring vedr. havemur

Formulering i råderetskatalog vedr. havemur ændres til følgende formulering:

Det er tilladt at etablere havemur/hegn i skel ved terrassen på bagsiden af huse. Mur/hegn må kun etableres ved terrassen og ikke længere ned i haven. Muren må max være 2. meter høj, men skal tilpasses terrænet. Etableres som egenfinansieret råderet uden godtgørelse. Lejer står for vedligeholdelse.