



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
66 Skæring Bæk
29. april 2026

Forslag 2

4. Råderet

Jeg forslår at vi må opsætte/ få opsat regnvandsopsamler.

Begrundelse: Tanken bag en regnvandsopsamler er først og fremmest at spare på vandet/pengepungen. Da vi bor i en grøn afd. Og vores på landsplan rentvandsforsyninger er maks presset. Jeg synes det kunne det gir mening at opsætte en regnvandsopsamler, til vanding af bede og stueplanter. Mvh. Morten Hansen

Bemærkning fra AAB

Opsætning af regnvandsopsamler kan bidrage til at reducere forbruget af drikkevand til havevanding.

Hvis afdelingen ønsker at indføre dette som en fælles løsning, kræver det investering i indkøb og installation, hvilket vil påvirke afdelingens budget i forbindelse med opsætning.

Det er vigtigt at sikre, at eventuelle opsamler placeres, så de ikke generer adgangsforhold eller skaber gener for andre beboere.

Forslag 3

4. Råderet

Der stilles forslag om, at reglen om at terrassen kun må udgøre 50% af havens areal bliver afskaffet.

Begrundelse: Da det meste af vores græs alligevel er fyldt med mos, og når det regner med vand, ønsker vi at udvide terrassen, for at kunne få bedre udnyttelse af haven og terrassen.

Men det er begrænset af 50% regelen.

Bemærkning fra AAB

Forslaget om at afskaffe reglen om, at terrassen maksimalt må udgøre 50 % af havens areal, kan dog ikke umiddelbart imødekommes uden videre. 50 %-reglen er en del af det vedtagne råderetskatalog og er fastsat ud fra flere væsentlige hensyn, herunder nedsivning og håndtering af regnvand (LAR), beskyttelse af bygninger mod fugt, overholdelse af bygningsreglementet samt et ensartet udtryk i afdelingen.

En generel afskaffelse af reglen kan medføre øget risiko for fugtproblemer mod sokler og fundamenter, udfordringer med afledning af regnvand samt spørgsmål om ligebehandling mellem beboerne.

Hvis der ønskes mulighed for større terrasser end de nuværende 50 %, vil det forudsætte, at råderetskataloget ændres formelt og vedtages på et afdelingsmøde. Ligeledes vil det kræve en teknisk vurdering af konsekvenserne, herunder forhold vedrørende regnvand, afstande til bygninger og eventuelle eksisterende LAR-løsninger.

Afhængigt af omfang og udformning kan det desuden være nødvendigt med dialog med kommunen i forhold til byggetilladelse, lokalplan eller bygningsreglement.

Samlet set kan forslaget derfor kun realiseres, hvis der gennemføres en ændring af råderetskataloget og foretages de nødvendige tekniske og myndighedsmæssige afklaringer.

Forslag 4

4. Råderet

Der stilles forslag om, at der gives tilladelse til at opføre pergola på træterrassen

Begrundelse: Læ

Bemærkning fra AAB

Forslaget om at give tilladelse til opførelse af pergola på træterrasser kan ikke imødekommes inden for de nuværende rammer.

Afdelingens råderetskatalog giver ikke mulighed for opførelse af pergola eller andre faste overdækninger på terrasser.

En pergola betragtes som en fast konstruktion/overdækning og adskiller sig dermed fra de tilladte løsninger som læskærm eller læsejl.

Hvis der ønskes mulighed for pergola, vil det kræve en ændring af råderetskataloget vedtaget på afdelingsmødet samt en vurdering af afstande til bygning og ensartethed i afdelingen.

Forslag 5

4. Råderet

Jeg vil gerne have opdateret vores råderetskatalog da der er 2 ting som ikke er korrekte så det fremadrettet bliver korrekt .

Forslag nr 1 : Er et forslag fra 2024 om opførelse af en afskærmningsvæg under halvtag den er kommet i råderet og det er forkert, han skulle arbejde sammen med afdelingsbestyrelsen og driften om et blivende projekt, det er ikke foregået, så det vil jeg gerne at det bliver slettet.

Forslag nr 2 : Er et forslag både fra 2024 og 2025 om at sætte et hegn langs med træterrassen og 50 cm inde fra hæk, nu er der så sat hegn op klods op af hækken ud fra huset, så det der er skrevet ind i råderetskataloget er forkert i forhold til hvad afstemningen gik på. Så derfor skal det være det vi har stemt om og ikke noget andet, så må det være et nyt forslag. I 2024 var det pga det blæser meget langs Hjortshøjvej, bøgehækken tager ikke meget vind.

Så det er et ændringsforslag hvor der skal stå at det er på langs af terrassen 50 cm inden for hækken i samme materiale som havelågen. Mit forslag vil derudover være at hegnet bliver Max 160cm i højden.

Bemærkning fra AAB

Hvis råderetskataloget rettes, så det svarer til de konkrete forslag, vil det betyde, at tidligere godkendte løsninger fjernes eller ændres, så de stemmer overens med det, der reelt er besluttet ved afstemning. Det kan give større klarhed for beboerne og sikre, at reglerne følges korrekt.

Ændringerne har ikke væsentlige økonomiske konsekvenser for afdelingen, men vil kunne betyde, at enkelte beboere skal ændre eller fjerne allerede udførte arbejder, hvis de ikke er udført i overensstemmelse med de gældende beslutninger. Forslaget kan behandles på afdelingsmødet, da det vedrører indholdet af råderetskataloget.

Forslag 6

2. Drift

Det foreslås, at der etableres faste parkeringspladser, således at hvert husnummer får én parkeringsplads umiddelbart foran hoveddøren. Parkeringspladserne vil blive markeret som båse med dertilhørende husnummer.

For at det kan lade sig gøre, ønskes det, at vejtræerne bliver fældet. Dette vil også løse problemet med harpiks, der drypper ned på bilerne. Såfremt dette forslag stemmes igennem, skal ordensreglementet opdateres til at afspejle disse nye parkeringsforhold.

Begrundelse: Baggrunden for forslaget er, at parkeringspladserne i lang til har været anledning til misforståelser, diskussioner og konflikter, som både bestyrelsen og AAB er blevet involveret i.

Bemærkning fra AAB

Forslaget kan ikke gennemføres uden væsentlig negativ indvirkning på bebyggelsesplanen og mængden af beplantning i afdelingen.

Ved etableringen af bebyggelsen er der lagt megen vægt på udformningen af landskabet, beplantningen og parkeringspladserne for at skabe et beboer- og børnevenligt, fredeligt udeareal tæt på boligen. Træerne er vigtige for den samlede bebyggelsesplan og livet mellem husene.

Landskabsstrategien for Skæring Bæk bygger på:

- udeliv
- øjenkontakt
- sociale relationer

Træerne mellem parkering og boliger:

- skaber opholds- og legezoner
- sikrer, at bilerne ikke dominerer lege- og opholdsarealer som en ubrudt parkering langs boligvejene
- giver børn mulighed for at færdes uden konstant trafik tæt på hoveddøren. Flere parkeringspladser foran hoveddøren vil skabe mere trafik på boligvejene.

Hvis træerne fjernes og erstattes af parkering:

- flyttes flere biler tættere på facader og indgange
- øges den interne biltrafik, og der vil være flere manøvrer og udbakninger
- reduceres arealer, som i dag bruges uformelt til leg og ophold
- fra boligen og forhaven vil der være udsigt til en række parkerede biler

Hvis vejtræerne skal fjernes og erstattes af parkeringsareal, skal vej-kassen oprensnes for muld, og der skal foretages indbygning af nyt bærelag, opretning af berørte områder og etablering af ny græsarmering i området. Dette arbejde vil beløbe sig til 450.000 kr.

Det vil tilsvarende være meget omkostningsfuldt og tage en længere årrække, hvis afdelingsmødet på et senere tidspunkt skulle ønske at genetablere beplantningen med træer i afdelingen.

Der er i dag 92 parkeringspladser langs boligvejene og yderligere 67 parkeringspladser til de 94 boliger i afdelingen. Hvis afdelingsmødet ønsker det, kan der reserveres én plads pr. bolig, uden at der af den

grund skal fældes træer og uden, at det vil påføre afdelingen omkostninger. Hvis afdelingsmødet ønsker det, vil det kunne behandle et ændringsforslag om det i forbindelse med behandlingen af dette forslag. Forslaget skal endeligt godkendes af organisationsbestyrelsen da det har vidtrækkende konsekvenser for den næsten nyetablerede afdeling.

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet, men kræver en huslejestigning alene i det kommende år. Herefter bortfalder udgiften. Huslejestigningen svarer samlet til 4,5% eller i gennemsnit 398 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
2-rums bolig (54.0 m ²)	5.215 kr.	233 kr.	5.448 kr.
3-rums bolig (100.0 m ²)	9.584 kr.	428 kr.	10.012 kr.
4-rums bolig (114.0 m ²)	10.527 kr.	470 kr.	10.997 kr.

Forslag 7

6. Øvrige forslag

Der stilles forslag om, at der bliver ensrettet kørselsretning på Tømmerhaven, da der ikke er plads til at 2 biller kan køre forbi.

Begrundelse: Smal vej

Bemærkning fra AAB

Der kan søges om at få vejen gjort ensrettet, men på grund af vejens bredde gælder ensretningen for alle færdselsarter (inkl. cykler). Vejens bredde gør, at der ikke kan gives tilladelse til "cykelmodstrøm", hvor cykler ikke er omfattet af ensretningen.

Forslag 8

6. Øvrige forslag

Der stillers forslag om, at det skal være tilladt at sætte tv-overvågning op udvendigt ved vores lejemål

Tv-overvågningen må kun dække det areal, som lejereren har eksklusiv brugsret til, jf. lejekontrakten, som for eksempel lejers egen have eller terrasse.

Fællesarealer i afdelingen herunder stier, fortov, grønne områder, legepladser osv. må ikke fremgå hverken helt eller delvist på tv-overvågningen, ligesom nabohaver, og arealer som andre lejere har eksklusiv brugsret til, heller ikke må fremgå hverken helt eller delvist.

Tv-overvågningen må heller ikke optage andre beboeres vinduer eller døre. Der skal ske reetablering ved fraflytning, eller hvis gældende lovgivning ikke overholdes og kameraet derfor skal fjernes. Boligorganisationen kan af lejer opkræve depositum i forbindelse med udgifter til reetablering.

Lejer afholder alle udgifter til indkøb, montering og reetablering.

Eventuel tilladelse til opsætning af tv-overvågning gives af AAB på baggrund af ansøgning fra lejer.

Tilladelsen er betinget af, at driften kan finde et passende sted til montering af tv-overvågningen, henset til ejendommens klimaskærm.

Gældende lovgivning herunder tv-overvågningsloven samt GDPR skal overholdes

Begrundelse: Plantorama har på det seneste haft lys tændt hele natten, så der må foregå noget som ikke tåler dagens lys i området. Så det er yderst aktuelt at få kameraovervågning. Med overvågning på privatarealet vil man kunne forbygge uheldige hændelser og Politiet/Forsikringselskabet har flere redskaber.

Bemærkning fra AAB

Forslaget kan fint stilles i den nuværende form.

Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 21. maj 2025, blev der vedtaget i alt 3 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Der stilles forslag om at erstatte den nuværende basketballbane ved Tømmerhaven med en legeplads, hvor området børn (og voksne) kan samles. Forslag fra Sømm-Sall: Legetårn, vippe, faldsand, termoplast (opstregning), ramme og hegn på to sider er vedlagt som bilag.

**Under
implementering**

Bestyrelsen indstiller forslag om at vores ventilationsrør bliver rengjorte indvendige da der kommer en del skidt ind af dem, fremover vil vi gerne have det lagt ind i vores DV skema hvert 4-5 år. Økonomi beregnet på baggrund af udgift i 2025/2026, samt herefter hvert 4 år.

Udført

Der stilles forslag om, at der kan gives tilladelse til at sætte hegn op langs træterrassen, på indvendig side af hækken.

Udført