

Vedligeholdelse og brug af fællesarealer

Forslag fra bestyrelsen til behandling på generalforsamlingen 2025 under dagsordenens pkt. 4.

Baggrund for forslag

Baggrund for bestyrelsens forslag 4.2 og 4.3 er i punktform:

- Fællesarealerne er i dårligere stand sammenlignet med tidligere. Nogle steder virker det direkte forsømt. Det står i skarp kontrast til fx Amalieparken, som er meget velholdt.
- Vi har meget beskeden opbakning til arbejdsdage.
- Der er forvirring og manglende viden om vilkår og grundejerforpligtelser.
- Uhensigtsmæssig brug af veje og græsrabatter (som er en del af vores fællesarealer).
- Nogle naboer oplever gener.
- Risiko for ulykker og konflikter.
- Risiko for unødvendig høje omkostninger til vedligeholdelse af veje og grønne områder på sigt.
- Påvirkning af ejendomsværdi og områdets attraktivitet som sådan.

4.2 Vedligeholdelse af grønne områder

Bestyrelsen fremsætter forslag om et markant kvalitetsløft af niveauet for vedligeholdelse vores grønne områder, baseret på outsourcing til gartner og præcise forpligtelser for de enkelte grundejere.

Følgende genopretningsopgaver gennemføres i det tidlige forår (er besluttet og planlagt af bestyrelsen):

- Nedskæring af volden, hvor alt plantemateriale efterlades som flis på volden.
- Kantning og oprensning af alle brostenskanter.

Indgåelse af aftale med ny gartner, som fremover varetager langt de fleste opgaver vedr. den løbende vedligeholdelse af grønne områder, herunder:

- Græsslåning af fællesarealer herunder græsstykke ved volden langs Byagervej, græsabat langs stamvejen mod Folkehuset samt rabatten mod Folkehuset på vejen ved 111 (de gule rækkehuse). Forbedret kvalitetsniveau og frekvens afstemt væksten.
- Trimning/kantning, efter behov, af græs ved træer på fællesarealer, bålplads, højen med rutsjerør og vendepladser.
- Trimning/kantning af brostenskanter i hele Regnbuen.
- Kantning af græs ved fortovet mod Byagervej.
- Kantning af græs ved kantsten langs stamvejen mod Folkehuset.
- Trimning af hybenroser på volden og fjernelse af misvækster (når det hele vokser op igen) frem til næste nedskæring.
- Beskæring af buskadser langs stamvejen ind mod Vildrosen/åen ned til stikvejen mod nr. 111.
- Beskæring af buskadser mod Folkehuset langs vejen ved nr. 111 og fortsætte ned langs stien ved boldbanen.
- Beskæring af træer og buske langs Beder - Malling stien, for enden af togvognen.
- Opstamning af træer på fællesarealet.

Følgende opgaver skal varetages af den enkelte grundejer:

1. Klipning af hække ind til skel senest d. 15. august, så hækken ikke vokser ud over fællesarealer.
2. Løbende trimning af al vegetation og ukrudt på egen grund (herunder ved og omkring hække), så det ikke breder sig ud på fællesarealer.
3. Friholde/fejve vej og græsabat (ud for egen grund) for grus, sten og diverse genstande.

Ovenstående skal medvirke til at området fremstår almindelig pænt og brugbart, samt at gartneren uden hindringer eller besvær kan klippe græsset og vedligeholde fællesarealer helt ind til skel.

Bemærk, at græsrabatterne mellem de enkelte grunde og veje/stier er fællesarealer (altså ikke en del af de enkelte grunde). Klipping af græsrabatterne samt lugning/trimning af brostenskanterne vil fremover blive varetaget af gartneren. Dette har tidligere påhvilet de enkelte grundejere.

Vi forventer, at der forsat vil være 1-2 fælles arbejdsdage, hvor diverse opgaver fx i forhold til legepladser, kloakker og ad hoc ting kan varetages. Vi håber også, det kan blive en god fælles oplevelse for naboerne at deltage i. Hvis der forsat er meget lavt fremmøde til arbejdsdage i 2025, vil bestyrelse tage initiativ til yderligere outsourcing med forøget kontingent til følge.

Ovenstående planlægges og styres af nyt udvalg for drift af fællesarealer, med reference til bestyrelsen.

4.3. Retningslinjer for brug af fællesarealer

Bestyrelsen fremsætter forslag om retningslinjer for brug af fællesarealerne i Regnbuen. Forslaget skal ses som en slags "husorden", der kan sikre fælles forståelse, trivsel og godt naboskab.

Nogle af nedenstående punkter kan være dilemmafyldte eller have gråzoner – for hvad er egentlig rimeligt og hvordan skal det tolkes? Og hvordan sikrer vi fleksibilitet uden at det ender med "det vilde vesten", hvor vi hver især gør, hvad der lige er mest bekvemt for os selv, eller måske bare hvad naboen også har gjort.

Bestyrelsen anser de fleste af punkterne som almindelig sund fornuft. Det er bare godt at have det skrevet ned, for at have fælles vedtagne retningslinjer, der er vejledende for den enkelte, og som kan være udgangspunkt for en konstruktiv dialog naboer imellem, hvis der skulle opstå problemer eller uenighed.

Det er vigtigt med en god drøftelse og evt. tilpasning på generalforsamlingen, så vi sikrer god forståelse og solid opbakning blandt grundejerne i Regnbuen.

Retningslinjer:

1. Vi skal alle sammen være her, og vores fællesarealer skal bruges med respekt for hinanden.
2. Vi tager hensyn og vi spørger/informerer naboer, hvis der kan komme væsentlige gener.
3. Det er altid OK at sige til, hvis man følger sig generet. Og vi går altid ind i en konstruktiv dialog, hvis en nabo måtte ønske det. Det gælder naturligvis også for personer, der ikke bor i Regnbuen.
4. Veje, græsrabatter (mellem vej og egen grund) samt øvrige fællesarealer skal så vidt muligt friholdes for parkering, skraldespande og henstilling af diverse genstande, leverancer mv.
5. Biler skal som hovedregel parkeres på egen grund. Biler, der ikke kan stå på egen grund, parkeres på vendepladser/p-pladser. Hvis der ikke er plads der, kan der parkeres midlertidigt på græsabat ud for egen grund (så vidt muligt). Dette gælder også gæsters biler.
6. Drift af virksomhed i egen bolig må ikke være til gene for naboerne.
7. Det er i orden (kortvarigt) at slå festtelt op på fællesarealer uden for egen grund, hvis naboer og genboer siger ok herfor, og hvis fællesarealerne efterlades i samme stand, som da teltet blev slået op.
8. Det er ikke tilladt at efterlade (have)affald eller andre genstande på fællesarealer. Det gælder specielt også vores bålplads.