

Forslaget vedtaget på generalforsamlingen den 24.04.07
Ændret på side 2 på generalforsamlingen den 15.04.13

Forslag til generalforsamlingen om principper for udvendig vedligeholdelse af vore bygninger og arealer.

1. Baggrund for at fremsætte forslaget

Efter etableringen af andelsboligforeningen og indflytning af andelshaverne er vedligeholdelsen af de udvendige dele af boligerne og af arealerne foregået lidt på må og få og forholdsvis tilfældig uden en egentlig overordnet plan for opgaven.

De positive konsekvenser af dette er, at et mindretal af andelshavere indtil nu har taget ansvaret på sig og bare gjort tingene uden at lave et stort nummer ud af det. Det har samtidig bevirket, at vore bygninger og ydre områder fremstår som både velplejet og velholdt.

Der har imidlertid også kunnet spores nogle negative konsekvenser. Flere af de andelshavere, der har været flittigst, har udtrykt utilfreds med, at ikke alle har bidraget lige meget. Der har også været givet udtryk for, at arealer som af den enkelte andelshaver opfatter som fællesarealer, ikke er blevet vedligeholdt som ønsket.

På baggrund af ovennævnte har bestyrelsen vurderet, at der er behov for at få fastlagt nogle retningslinier for vedligeholdelsen med det håb, at forventningerne til hinanden og til vedligeholdelsesarbejdet bringes i størst mulig overensstemmelse.

2. Vedligeholdelse af bygninger

Udvendig vedligeholdelse af bygningerne er andelsboligforeningens opgave. Følgende udføres på fastlagte arbejdsdage.

- Maling af træværk

Følgende udføres af hver andelshaver på hver sin bolig:

- Smøring af bevægelige dele på vinduer og døre ud til det fri i henhold til vedligeholdelsesplanen (udleveret af Kaj Jensen, Kolding Byhuse II til alle andelshavere)

Følgende vedligeholdes af håndværkere for andelsboligforeningen:

- Reparation af murværk, tagrender og tag

3. Vedligeholdelse af arealer

3.1 Fællesarealer

Som fællesarealer betragtes følgende områder:

- Arealer, hvor der findes æbletræer fra den gamle æbleplantage
- Arealer mellem flisebelægningen øst for bygningerne og æbletræerne hhv. heget øst for blok 3.
- Arealer syd for bygningerne, der er afgrænset af bygningerne og skellet efter matrikelkortet, dog højst til afgrænsningen til æbletræerne.
- Arealerne nord for bygningerne mellem bygningerne og asfaltvejen.

3.2 Arealer, som den enkelte andelshaver har ansvaret for vedligeholdelsen af:

Følgende arealer vedligeholdes af den enkelte andelshaver ud for sin egen bolig:

- Arealet øst for bygningerne mellem flisegangen og bygningen
- Arealet vest for bygningerne mellem bygningen og heget til Fåremarken (for blok 1) og mellem bygningen og æbletræerne (for blok 2 og 3)

Hvis der er tvivl om den konkrete afgrænsning mellem den enkelte andelshavers område og fællesområdet, træffer bestyrelsen beslutning om afgrænsningen.

3.3 Niveauet for vedligeholdelsen for den enkelte andelshaver

- Græsset skal være nogenlunde kortklippet
- Ukrudt i områder med prydplanter skal fjernes til dertil beregnede områder
- Træer og buske må ikke være højere end 180 cm i henhold til vedtagelsen på generalforsamlingen den 30.03.06..

4. Arbejdsdage

Bestyrelsen fastlægger for det kommende halvår datoer for arbejdsdage og de opgaver, der skal udføres. Fastlæggelsen af datoer sker af bestyrelsen og bekendtgøres forud for hvert halvårs begyndelse. Der kan normalt regnes med 4 arbejdsdage om året, nemlig 2 om foråret i april og maj samt 2 om efteråret i september og oktober. Er der behov for flere arbejdsdage, søges mandskab skaffet ad frivillighedens vej.

Arbejdsdagene vil som hovedregel blive placeret på lørdage eller søndage.

~~Enhver andelshaver er forpligtet til at deltage i 3 ud af de 4 arbejdsdage og bidrage efter evne. 1)~~

~~Andelshavere, der ikke møder op og arbejder på arbejdsdage, kan frigøre sig for forpligtelsen ved at betale et beløb pr. gang. Beløbet fastlægges af bestyrelsen. For 2007 er beløbet på 250 kr. pr arbejdsdage. 1)~~

1) Slettet efter vedtagelse på generalforsamlingen den 15.04 13

5. Konsekvenser ved ikke at beslutte forslaget

Forslaget har til formål at holde udgifterne til vedligeholdelse nede og dermed bidrage til en billigere husleje.

Såfremt vedligeholdelse ikke kan udføres af andelshaverne som en fælles opgave, må der forudses en stigning i huslejen på en størrelsesorden på ca. 500 kr. pr. måned pr. andelshaver alene til dette formål men altså afhængig af, hvor meget der skal udføres. Beløbet fremkommer som et forsigtigt og uforpligtende skøn over prisen til eksterne anlægsgartners tilbud.