

Hyldetryk

Nr. 396

19. november 2025

**Der afholdes
Ekstraordinært beboermøde
torsdag den 27. november 2025 kl. 19-21
i beboerhuset**

Formalia

1. Formalia
 - Valg af mødeleder
 - Valg af beslutningsreferent
 - Valg af stemmeudvalg
 - Godkendelse af forretningsorden
 - Godkendelse af dagsorden
2. Fliser i de private haver som råderet
3. Ramper og fliser i haver ved tilgængelighedsboliger som råderet
4. Revision af husdyrreglementet
5. Opstilling af foodtruck/pølsevogn på Storetorv ved private arrangementer i beboerhuset
6. Orientering om tilbud vedr. genplantning efter byggesagen
7. Oplæsning og godkendelse af beslutningsreferat

*Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen*

Pkt. 2 Anlæg af fliser i den private have

På beboermødet den 17. september 2025 blev det besluttet at udsætte behandlingen af forslaget om fliser i de private haver.

I råderetskataloget er de nuværende regler formuleret således:

”Anlæg af fliseterrasser i haverne.

Som en forandring i henhold til råderetten, kan der anlægges fliseterrasse i udendørsarealerne tilhørende lejemålene.

Der stilles ikke krav til flisernes størrelse, materiale eller areal på terrassen.

Beboeren afholder alle omkostninger ved etableringen og efterfølgende vedligeholdelse.

Det er en forudsætning, at fliseterrassen anlægges håndværksmæssigt korrekt og løbende vedligeholdes.

Det er desuden et ufravigeligt krav, at der altid er en flisegang, min. 80 cm bred, fra køkkendøren til havestien.

Hvis fliseterrassen er vel vedligeholdet ved lejers fraflytning, vil der ikke være krav om reetablering eller udbedring/opretning.”

De nuværende regler holder ikke ift. lovgivningen, da afdelingen overtager vedligeholdelsespligten for flisebelægningsarbejder, der betragtes som forbedringsarbejder eller som forandringsarbejder uden krav om reetablering, når arbejdet er synet og godkendt.

Så hvis afdelingen ikke skal overtage vedligeholdelsesarbejdet, skal fliserne fjernes ved fraflytning, og det giver ingen mening i et ressource- og genbrugsformål.

Vi har derfor udarbejdet et nyt forslag i samarbejde med råderetsafdelingen og driften.

Flisebelægning i have

Omfang

Som en forandring i henhold til råderetten kan beboeren etablere flisebelægning i haven efter eget valg ift. flisernes størrelse, materiale eller areal på terrassen.

Fliserne skal anlægges, så der tages hensyn til afvanding ved kraftige regnskyl, så der er mulighed for nedsivning af regnvand og undgå oversvømmelser.

Udførelse

Arbejdet skal udføres lovligt og håndværksmæssigt korrekt samt i overensstemmelse med afdelingens råderetskatalog.

- Belægningen skal etableres med linjefald på 1% væk fra boligen svarende til 1 cm pr. meter
- Brønde, riste og lignende skal holdes fri og tilgængelige
- Under fliserne skal der etableres et bærelag af stabilgrus på mindst 12 cm samt et afrenningslag af grus på 2-4 cm
- Kantsikring skal etableres på alle frie sider for at sikre stabilitet
- Hvis en eksisterende flisebelægning udvides, skal udvidelsen udføres med fliser i samme type og format som den nuværende belægning, så det samlede udtryk forbliver ensartet og harmonisk

- Det er et ufravigeligt krav, at der altid skal være en flisegang på minimum 80 cm bredde ra køkkendør til havesti
- Belægningen skal placeres min. 30 cm. fra hegn og skel for at lette drift og vedligeholdelse
- Når arbejdet er synet og godkendt, bliver belægningen en del af det lejede og skal ikke fjernes ved fraflytning.

Vedligeholdelse

Når arbejdet er synet og godkendt, overtager afdelingen vedligeholdelsespligten for belægningen.

Vedligeholdelsespligten medfører en ekstra udgift til afdelingen, og huslejen vil blive forhøjet med denne udgift, når arbejdet er udført.

Renholdelse

Beboeren skal selv stå for den løbende renholdelse af flisebelægningen, jf. lov om leje af almene boliger.

Det betyder, at beboeren skal fjerne ukrudt og genopfylde fugerne med nyt fugesand, hvis der forsvinder sand under rengøring.

3. Ramper og fliser i haver ved tilgængelighedsboliger som råderet

Vi har desværre ikke modtaget det endelige forslag, men både driften og afdelingsbestyrelsen er positive over for, at der kan etableres ramper og fliser i i haver ved tilgængelighedsboliger. Vi foreslår derfor, at beboermødet principgodkender, at der arbejdes videre med et forslag, som fremlægges på regnskabsbeboermødet senest i marts 2026.



4. Revision af husdyrreglementet

Afdelingsbestyrelsen har gennemgået det nugældende husdyrreglement og har nogle forslag til ændringer, som kan ses herunder.

Tekst markeret med rødt foreslås fjernet

Tekst markeret med grønt foreslås tilføjet

Det er tilladt at holde op til 2 husdyr i en bolig i Hyldespjældet, såfremt man holder sine dyr i en sundhedsmæssig forsvarlig tilstand og dyrene ikke er til gene eller fare for de øvrige beboere. Det er dog ikke tilladt at holde hund i 1-rumsboligerne.

Alle hunde og katte skal registreres senest 1 måned efter indflytning/anskaffelse

For at blive registreret skal følgende medbringes:

Hunde over 16 uger: Gyldige forsikringspapirer, gyldig vaccinationsattest på Hundesygdom og Paravirus og gerne leverbetændelse (Coronavirus).

Det anbefales at forebygge mod ræveskab ved at bruge en spot-on (pipette) i nakken på hunden (recept) en gang om måneden.

Katte over 16 uger: Gyldig vaccinationsattest på Kattesyge og Katteinfluenza.

Udgående katte over 1 år skal være neutraliserede.

Hunkatte: P-piller/sterilisation

Hankatte: Kastration

Dispensation herfra kan gives for racekatte m.m. og skal søges hos afdelingsbestyrelsen.

Kaniner som befinder sig ude, skal være i bur i haven.

Alle hunde født efter den 1. januar 1993 skal mærkes og registreres i Dansk Hunderegister

Mærkning af hunde skal enten foretages ved øre- eller lysketatovering eller elektronisk ved injektion af en chip.

Hunde skal være mærket tydeligt med ejerens navn, adresse og telefonnummer.

Alle katte skal være øremærket eller chipmærket og registeret hos dansk Katte register.

En gang om året i maj måned vil hjemløse/ ikke mærkede katte blive indfanget af en kattefanget. De indfangede katte vil blive bragt til et internat eller aflivet efter gældende lovgivning. Ejere hæfter for alle udgifter til indfangning, evt. aflivning eller neutralisering af kattene. Besøg af Kattefanget skal orienteres i Hyldeposten og ved opslag på Hyldepostens egne opslagstavler mindst 1 måned før.

Det er forbudt at lade sin hund færdes uden at den føres i snor. Dyret må ikke overlades til personer, som ikke har den nødvendige myndighed over det. Det gælder i Hyldepostens og på vores parkeringspladser.

Det eneste sted hvor hundene må færdes frit, er på Hyldepostens hundelegeplads. Hundelegepladsen må benyttes i tidsrummet 9:00 – 20:00. (

Hunde må ikke luftes i lammefolden.

Hundeejere har pligt til at fjerne eventuelle efterladenskaber, hvis hunden besørger på Hyldepostens område. Hunde må ikke besørge i beboernes for- og bagbede.

Katteejere skal anlægge enten en kattebakke eller et passende, altid nygravet og nyrevet jordstykke i egen have, så katten kan bruge det om toilet. Katten skal have mulighed for at opholde sig et varmt og tørt sted udendørs. F.eks. en trækasse med et tæppe i et skur.

Opsætning af kattelem (Godkendt på beboermøde den 20. marts 2024 og VAs bestyrelse den 3. april 2024)

Der må etableres kattelem i boligens køkkendør som råderet efter flg. retningslinjer:

- Afmontering af eksisterende rude og opsætning af hvid isolerende plade med hul til kattelem i nederste rude i todelt glasdør
- Glasruden skal beboeren selv opbevare

- Både afmontering og retablering skal udføres af CVR registreret firma, og regning kal fremvises ved etablering og retablering samt godkendes af driften
- Til sikkerhed for retablering opkræves et depositum på ca. kr. 2-3.000

Opsætning af kattehegn (Godkendt på beboermøde den 17. september 2025)

Der må opsættes hegn på plankeværket som råderet efter flg, retningslinjer, der forhindrer katte i at forlade haven:

- Hegnet skal monteres på plankeværket således, at heget ikke overstiger overkanten af plankeværket.
- Beslagene skal males sorte som heget.
- Katteheget betragtes som en forandring og skal fjernes af beboeren. Beboeren har vedligeholdelsespligten i boperioden ved fraflytning.
- Der opkræves et depositum på kr. 2.000 til evt. retablering

Det er forbudt at holde muskel hunde og blandinger heraf i boliger i Hyldeespjældet, der henvises til hundeloven (Bekendtgørelse af lov om hunde, LBK nr. 329 af 02/03/2021).

Racerne vil med jævne mellemrum, blive bekendtgjort i "Hyldeposten" og kan ses på hyl-denet.dk

Kun skriftlige klager over brud på husdyrreglerne vil kunne tages op til behandling af BO-VEST.

Konstateres det, at ovenstående regler overtrædes, vil det kunne medføre, at tilladelsen til at holde husdyr inddrages, og at husdyret omgående skal fjernes fra bebyggelsen.

Hvis tilladelsen er inddraget, og beboerne fortsat holder husdyr, vil dette blive betragtet som misligholdelse af lejemålet, og lejemålet vil kunne blive ophævet i henhold til lejeloven.

Hundeloven skal altid overholdes.

Medfør af § 8 stk. 3, lov om hunde, jfr. Lovbekendtgørelse nr. 380 af 26. juni 1969 (historisk – slettes. §8 handler om at man skal erstatte skade hund forårsager og at man skal holde den ansvarsforsikret)

Lov om hunde, jfr. lovbekendtgørelse nr. 380 af 26. juni 1969, som ændret senest ved lov nr. 1064 af 23. december 1992. § 1, stk. 2, og § 12, stk. 3.

(historisk – slettes. §1 handler om mærkning og registrering og §12 er en konsekvensændring)

Bekendtgørelse nr. 384 af 17. juni 1984, kapitel 5, § 13, stk. 2. 4) Medfør af § 8, stk. 3, i lov om hunde, jfr. lovbekendtgørelse nr. 380 af 26. juni 1969 (historisk – slettes)

Vedtaget på beboermødet marts 1995.

Revideret den 29. april 2009, den 9. juni 2020, den 20. marts 2024, den 17. september 2025



5. Opstilling af foodtruck/pølsevogn på Storetorv ved private arrangementer i beboerhuset

I afdelingsbestyrelsen har vi fået en forespørgsel via ejendomskontoret om tilladelse til opsætning af en foodtruck på Storetorv i forbindelse med en barnedåb i vores beboerhus

Det har vi ikke beskrevet i vores udlejningsregler eller i husordenen. Derfor spurgte vi juristen i BO-VEST, der svarede, at når det ikke er beskrevet, er det op til fortolkning. Det gjorde vi så til beboerens fordel og sagde ja.

Juristen anbefalede os at tage det op på et beboermøde sammen med spørgsmålet om opstilling af pavilloner og festtelte.

Derfor har vi udarbejdet flg. forslag som tilføjelse til husordenen:

Det er tilladt at opstille en foodtruck eller en pølsevogn på Storetorv ifm. private og fælles arrangementer i beboerhuset efter flg. retningslinjer:

- Foodtrucken/pølsevognen må max. være opsat i 3 timer og fjernes senest kl. 20.00 af hensyn til de omkringboende beboere
- Der må kun leveres mad til gæsterne og ikke sælges til udefrakommende
- Spisning foregår i beboerhuset eller den aflukkede gårdhave
- Der må ikke opsættes pavilloner, festtelte, borde og bænke eller spilles musik ved private arrangementer, men kun ved fælles arrangementer som sommerfester, jubilæumsfester ol.

6. Orientering om tilbud vedr. genplantning efter byggesagen

På beboermødet den 27. maj 2024 godkendte beboermødet UdeArealUdvalgets (UAU) forslag til genplantningsplan efter byggesagen.

Efterfølgende har BO-VEST i samarbejde med driften og UAU og et eksternt konsulentfirma sendt materialet i udbud til tre entreprenører.

Der er modtaget to tilbud, som begge lå indenfor det afsatte budget på kr. 700.000.

I henhold til BO-VESTs interne regler skal der indhentes mindst 3 tilbud.

Det er dog blevet godkendt, at der blev arbejdet videre med de 2 tilbud af hensyn til den fremskredne tidsplan, og at det var vurderingen, at begge firmaer kunne løfte opgaven. Af de to firmaer er valget faldet på ” Stenbroens APS”, som havde det billigste tilbud på kr. 229.878,71.

Tidsplanen er rykket fra efteråret 2025 til 5/1 2026

På beboermødet gennemgår UAU genplantnings- og tidsplanen.



