

BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLDSPLIKT TIL PRIVATE HAGE- PARSELLER M.M.

GRENSEN BORETTSLAG

Dette dokumentet beskriver bruksrett og vedlikeholdsplikt for private hageparseller, samt retningslinjer for gjerder og skjermvegger i Grensen borettslag.

Revidert versjon 2006, vedtatt i styremøte 30. oktober 2006 med gyldighet fra 1. januar 2007.

1 GENERELT

1-1 GRUNNLEGGENDE PRINSIPPER

(1) I prinsippet har alle boliger med egen utgang på bakkenivå gjennom verandadør ment for slik bruk, mulighet til å opparbeide privat hageparsell med størrelse og utforming begrenset av terrenget og disse regler.

(2) Privat hageparsell skal så vidt mulig være rektangulær, og avgrenset av boligens/seksjonens bredde og en rett linje maksimalt fire meter fra husvegg.

(3) Privat hageparsell skal vedlikeholdes av andelseier og for dennes regning, og er underkastet det ettersyn som styret måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt tross advarsel kan styret la det utføre på andelseiers bekostning, eller beslutte at hageparsellen skal tilbakeføres til fellesområde.

(4) Styret, og de som skal utføre oppdrag for styret, skal ha uhindret adgang til parsellen for besiktigelse, vedlikehold av bygninger, o.l.

(5) Styret kan etter søknad gi den enkelte andelseier bruksrett/gjerderett til område utenfor egen hageparsell etter søknad og innhentet nabovarsel (se nedenfor), og da med vanlig vedlikeholdsplikt for de samme arealer. Dette forutsetter at slikt anlegg ikke betyr begrensninger i dagens bruk av fellesområder.

Med nabovarsel forstås her:

- for rekkehus er dette andelseier/andelseiere i tilstøtende seksjoner
- for småhus er dette andelseier/andelseiere i tilstøtende seksjoner samt de som bor i samme seksjon i etasjene over
- i blokk ivaretas dette gjennom oppgangskontakten i forbindelse med endring av bruksmulighet i fri- eller fellesareal.

(6) I alle tilfeller der tillatelse er betinget av inngått avtale med nabo, skal skriftlig og underskrevet avtale kunne forevises styret ved behov.

1-2 SØKNAD TIL STYRET

(1) Før oppsetting av gjerde eller skjermvegg eller anlegg av hageparsell skal det innhentes skriftlig tillatelse fra styret.

(2) Det er andelseier som er ansvarlig overfor styret. Alle søknader i hht. dette reglementet skal utarbeides og sendes inn av andelseier. Andelseier er også ansvarlig for at ikke beboer opptre i strid med dette reglementet.

2 OPPSETTING AV GJERDE ELLER HEKK

Med hekk forstås her både typisk hekkbeplantning, busker og annet som egner seg til avdeling mellom hageparseller.

2-1 GJERDE ELLER HEKK MELLOM PARSELLER

(1) Etter inngått avtale med nabo er det tillatt å sette opp lave gjerder eller plante hekk i delelinjene mellom parsellene. Slik avtale med nabo bør regulere typen gjerde eller beplantning, plassering, o.a.

(2) Gjerder eller beplantning mellom parseller må ikke overskride 90 cm i høyden.

2-2 GJERDE MOT GANGVEI ELLER ANNET FELLESOMRÅDE

(1) Det er også anledning til å sette opp lavt gjerde eller hekk mot gangvei eller annet fellesområde. Gjerdene skal være i samme høyde og noenlunde lik utforming.

(2) Maksimal høyde for gjerde eller hekk mot gangvei eller annet fellesområde er 90 cm.

(3) Gjerder mot gangvei eller annet fellesområde skal males i hvit farge eller være oljet/impregnert.

(4) Gjerde eller hekk må ikke settes nærmere kjørevei/kommunal gangvei enn 1 meter. Ved planting av hekk må det tas høyde for fremtidig vekst i tykkelsen.

(5) Ved oppsett av gjerde eller hekk mot gangvei inne på borettslagets område, som ikke regnes som kjørevei, skal det tas hensyn til fremkomst for større kjøretøyer som brøyteredskap, renovasjonskjøretøyer og utrykningkjøretøyer. De vurderinger som styret gjør og de pålegg som styret gir i slik sammenheng skal følges. Gjerder som settes opp i strid med dette kan bli pålagt revet.

2-3 GJERDE MOT OFFENTLIG VEI

Mot offentlig vei må oppsetting av murer, gjerder eller skjermvegger over 1,8 m byggemeldes til Oslo kommune.

3 OPPSETTING AV SKJERMVEGG

3-1 GENERELT OM SKJERMVEGGER

(1) Alle typer skjermvegg skal bygges og vedlikeholdes for andelseiers kostnad og skal males i hht til den fargeplan som husene til enhver tid har.

(2) Skjermvegg skal ha liggende panel. Den kan være tett eller utført i samme stil som veranda.

(3) Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader som påføres ledninger, kabler og rør i grunnen, og det anbefales å få påvist beliggenheten av disse før gjerde/leveg/mur settes opp, eller trær/planter plantes.

3-2 SKJERMVEGG MELLOM HAGEPARSELLER

Det er anledning til, etter inngått avtale med nabo, å sette opp skjermvegg i inntil 1,8 m høyde og 3 m lengde ut fra vegglinje ved oppholdsplass på terreng. Veggens nedtrappes 30 cm pr. stolpeavstand. Se vedlegg A.

3-3 SKJERMVEGG PÅ VERANDA

(1) Det er anledning til å sette opp skjermvegg på verandakant mot tilstøtende veranda i småhus og rekkehus. Veggens høyde skal ytterst på verandaen være maksimalt 35 cm over originalt verandarekkverk og skrå oppover mot vegg til overkant vindu eller verandadør. Skjermveggen skal ha samme utforming og farge som verandaen, se vedlegg B.

(2) Det er også anledning til å tette igjen glipper mellom bord i verandavegg så denne blir tett. Slik tetting skal gjøres på egen side (innsiden).

(3) Andelseier har vedlikeholdsplikt for alle skjermvegger.

3-4 SKISSER

Det er utarbeidet skisser for utforming av skjermvegg. Se vedlegg.

4 TRÆR OG BEPLANTNING

4-1 FJERNING AV TRÆR

- (1) Hovedprinsippet er at de opprinnelige trærne på eiendommen vår skal beholdes dersom det ikke er tungtveiende grunner til å felle disse. Tungtveiende grunner kan være fare for skade ved nedblåsning eller dersom trærne er til stor sjenanse for beboere.
- (2) Eksisterende, opprinnelige trær på egen parsell eller fellesareal kan ikke fjernes uten styrets godkjenning. Brudd på denne bestemmelse regnes som skadeverk og mislighold av andel.
- (3) Dersom styret gir godkjenning til fjerning at trær på egen hageparsell skal det plantes nytt tre på parsellen.

4-2 BEPLANTNING

- (1) Det må ikke plantes trær/planter som på grunn av høyde eller voksemåte kan bli til ulempe for naboene.
- (2) Det må ikke plantes trær/planter som vokser tett inntil husvegg og hindrer opptørking av veggflater etter fuktig vær. Skader som påføres treverket som følge av brudd på denne regel kan utløse erstatningskrav mot beboer.
- (3) All beplantning må gjøres på en måte som sikrer naboers praktiske mulighet til snømåking.

4-3 FALLFORHOLD FOR OVERVANN

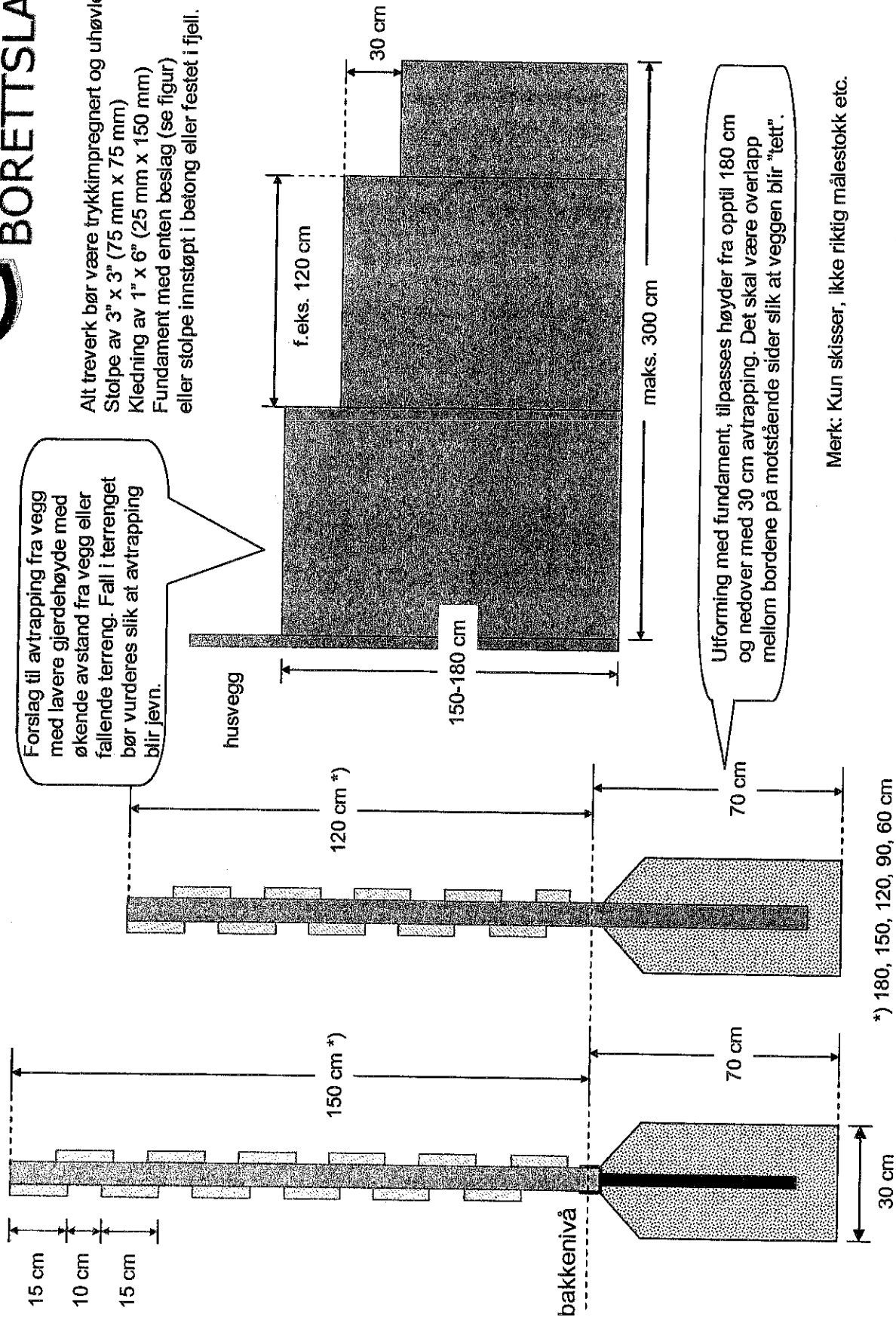
Terrenghøyder ved husvegg eller langs grenser til naboen må ikke endres slik at fallforholdene for overvann blir dårligere enn opprinnelig.

5 GYLDIGHET

Dette reglement er laget av styret med hjemmel i Vedtekter og Husordensregler for Grensen borettslag.

Reglementet erstatter alle tidligere utgaver og gjelder inntil det blir opphevet eller erstattet av annet reglement og beboerne blir varslet om dette.

Vedlegg A: Skisse for skjermvegger

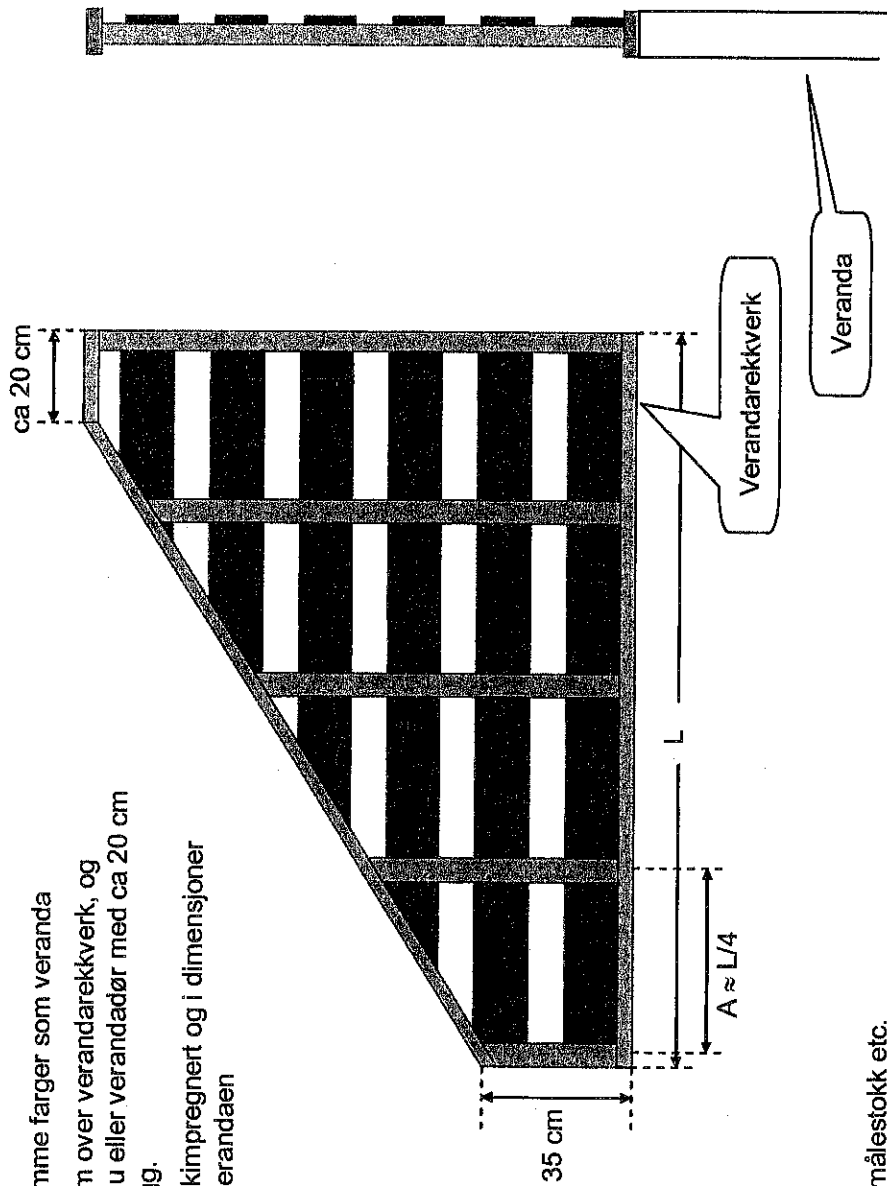


Alt treverk bør være trykkimpregnert og uhøvlet.
 Støpe av 3" x 3" (75 mm x 75 mm)
 Klledning av 1" x 6" (25 mm x 150 mm)
 Fundament med enten beslag (se figur) eller stolpe innstøpt i betong eller festet i fjell.

Merk: Kun skisser, ikke riktig målestokk etc.

Vedlegg B: Skisse for skillevegg på verandakant

- Utførelsen kan enten være tett eller åpen på samme måte som veranda.
- Skilleveggen skal beises i samme farger som veranda
- Høyde ytterst skal være 35 cm over verandarekkverk, og skrå oppover til overkant vindu eller verandadør med ca 20 cm horisontal del innerst mot vegg.
- Alle materialer skal være trykkimpregnert og i dimensjoner tilpasset materialene brukt i verandaen



For småhus er $L = 196$ cm og stolpeavstand $A \approx 48$ cm

Merk: Kun skisser, ikke riktig målestokk etc.