

Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag.
Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett.

På ekstraordinær generalforsamling 21.09.2017 ble følgende tilføyelse gjort i vedtektene, punkt 4.1 Boretten:

(6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.

En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.

Andelseieren har vedlikeholdsplikt for det området vedkommende får eksklusiv bruksrett for. Videre plikter andelseieren å følge retningslinjer for beplantning, høyde på eventuelle gjerder, levegger, og andre regler og begrensninger for utnyttelse av området, gitt av styret eller gjennom borettslagets husordensregler.

Styret har utarbeidet regler i henhold til 3. avsnitt ovenfor. Reglene ble sendt ut sammen med Bertramposten sommeren 2018, hvor beboerne ble oppfordret til å komme med innspill. Styret har ikke mottatt noen innspill, og legger derfor fram reglene for generalforsamlingen til godkjenning.

.....

Regler for disponering av fellesområdene i Bertramjordet borettslag. Praktisering av vedtektenes regler for eksklusiv bruksrett.

Formålet med dokumentet

Dette dokumentet erstatter tidligere regler som er gitt på de områder dokumentet omhandler. Dokumentet er å anse som en del av borettslagets husordensregler.

Utgangspunkt

Borettslagsloven:

I et borettslag har den enkelte andelseier enerett til boligen og en sameierett til fellesarealene.

Vedtektenes § 4, boretten – punkt 6:

(6) Styret kan gi andelseiere eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealet ved at boliger i første etasje får disponere et mindre uteområde rett utenfor boligen sin som en erstatning for balkong, og for å redusere innsyn.

En forutsetning er at den eksklusive bruksretten ikke går på bekostning av de øvrige andelseierne. Det kan, hver for seg eller samlet, ikke etableres ordninger som legger beslag

på så stor del av uteområdet at det hindrer de øvrige eiernes muligheter for fysisk aktivitet og rekreasjon.

Andelseieren har vedlikeholdsplikt for det området vedkommende får eksklusiv bruksrett for. Videre plikter andelseieren å følge retningslinjer for beplantning, høyde på eventuelle gjerder, levegger, og andre regler og begrensninger for utnyttelse av området, gitt av styret eller gjennom borettslagets husordensregler.

Styrets praktisering av reglene for eksklusiv bruksrett

Siden borettslaget var nytt har det blitt praktisert en ordning med at beboere på bakkeplan har fått opparbeide hage og gjerde inn et mindre uteområde utenfor boligen, uten at dette var hjemlet i vedtektene. Ut fra oppdatering av vedtektene høsten 2017 har denne praksisen nå fått en juridisk forankring. Vedtektsendringen innebærer ingen nye rettigheter for andelseierne ut over gjeldende praksis.

- Det er styret som tar beslutning om størrelsen på den delen av fellesarealet som andelseieren kan gis eksklusiv disposisjonsrett for innenfor rammene som gis i dette dokumentet. Søknader om eksklusiv bruksrett som antas å ligge utenom styrets fullmakter avgjøres av generalforsamlingen med 2/3 flertall.
- Andelseierens uteområder skal beslaglegge minst mulig av fellesområdene og kan normalt ikke overstige 4 meter fra fasaden på gavlsider og baksider.
- Det skal være mulig å ferdes i fellesarealene mellom husene der terrenget tillater det.

I de fleste tilfellene er det området andelseier kan gis adgang til å disponere naturlig avgrenset ut mot vei, eller ved et naturlig grenseskille mot nabo. I tvilstilfeller, hvor flere andelseiere kan være interessenter til samme område, skal alle få disponere et tilnærmet like stort område. Det skal også settes av plass til å ferdes mellom husene, se foregående punkt.

All bruk av borettslagets fellesområder er midlertidig, og styret kan trekke tilbake tillatelsen til eksklusiv disposisjonsrett for hele eller deler av området hvis forholdene endrer seg. Eksempler på endringer er:

- Andelseier forsømmer vedlikeholdsplikten
- Andelseier ikke følger retningslinjer for bruk av området, jf husordensregler og pålegg gitt av styret
- Borettslaget har bruk for området i forbindelse med tekniske installasjoner, nybygg eller lignende.

Generelt om oppføring av bygningsmessige installasjoner på områder som andelseier har fått eksklusiv bruksrett til

Borettslagets eiendom 191/94 er fullt utbygget etter gjeldende regulering. Styret har derfor ikke anledning til å godkjenne verken tilbygg, redskapsboder, hagestuer, uthus, lysthus eller andre bygningsmessige tiltak som berøres av reguleringsbestemmelsene. Følgende kan settes opp med godkjenning av styret:

- Gjerde mot vei, maks høyde 90 cm. Styret kan etter søknad godkjenne høyde på inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner for dette.
- Levegg, maks høyde 180 cm, maks lengde 5 meter
- Mindre forstøtningsmurer, maks høyde 1 m, avstand fra nabogrense min. 1 meter
- Planering av terreng, inntil 50 cm over terreng (markterrasse)
- Oppbygget terrasse på inntil 15 m², maks. 50 cm over terreng.

En eventuell omregulering av eiendommen 191/94 vil kunne åpne for at andelseiere både kan utvide boarealet og gjøre andre bygningsmessige endringer på tomten hvis forholdene ellers ligger til rette for dette. En slik endring krever også et regelverk som blant annet fastsetter ansvarsforholdet mellom beboer og borettslaget. Styret vil sørge for at et slikt regelverk utarbeides dersom det blir aktuelt.

Regler for beplantning på andelseierens private område

- Det er andelseieren som er ansvarlig for beplantningen og vedlikeholdet i området man disponerer.
- Trær som er plantet, skal generelt ikke vokse høyere enn rekkehusets høyde.
- Det må unngås at trær og andre vekster som er plantet av andelseiere, skjerner for sol/lys og utsikt for andre andelseiere.
- Det skal unngås å plante trær, busker og vekster som fremmer allergi, er giftige og/eller er til skade for det biologiske mangfoldet. Tuja er ikke ønsket når det skal plantes nytt.
- Styret kan beslutte at hekker og andre vekster må fjernes eller beskjæres.
- I mellomrom mellom rekkehus (ved trappeganger og gangveier) skal hekker og beplantning være minimal, slik at fremkomsten ikke hindres. Områdene skal ikke privatiseres og tettes igjen.

Spesielt om hekker

- Hekkene skal ikke henge utover vei eller sti. Dette blir forstått slik at det 90 grader fra vei-/stikanten og rett oppover, ikke skal være noe som henger utover. Hekkens loddlinje skal ikke være ute i den asfalterte delen av gangveien.
- Hekker skal være «passe høye» slik at de ikke blir et visuelt hinder for trafikanter og fordi vi ikke ønsker at det skal være «borger» rundt boligene. Med «passe høyt» forstås maksimalt 2 meter målt fra vei, og ikke over 1 ½ meter over plantestedet dersom de står på kanten av en mur e.l.
- NB! Der hekkene er foran utebelysningen (f.eks. på uteboder) skal hekkene være trimmet ned under lysfeltet (ca. 50 cm nedenfor lyskilden).
- Hekkene skal være «korrekte» hele året, men et helt klart minimum er at de blir trimmet på våren og umiddelbart etter sommerferien.

Hageavfall

Det er kun ett godkjent område i borettslaget for kasting av hageavfall: Fyllingen er ved siden av ballbingen på Nedre tun.

Hageavfall skal IKKE kastes i skogen. Villfyllinger forsøpler det fine nærområdet vi har, Bertramskogen, og kan føre til problemer med rotter, mus og snegler og spredning av planter som ikke hører hjemme i naturen.

Hageavfall er biologisk nedbrytbart avfall fra hagene eller fellesområdene, eks:

- Avklipp fra plen og hekk
- Nedfallsfrukt
- Greiner og kvist
- Planterester og ugress

Hageavfallet skal ikke kastes i emballasje. Blomsterpotter, plast, søppel og lignende skal kildesorteres på vanlig måte. Hageavfall kan også leveres gratis til gjenvinningsstasjonene, f.eks. Grønmo.

Generelle regler for terrasser, plattinger og gjerder

Det er opp til den enkelte andelseier å velge om uteplassen skal være dekket av gress/beplantning eller et fast belegg av tre eller stein. Det er muligheter for å sette sitt personlige preg på uteplassen, og variasjonene er med på å skape borettslagets karakter. Den enkelte andelshaver må likevel utøve utforming med ansvar overfor fellesskapet. Det må tas hensyn til at uteområdet i utgangspunktet er et fellesområde og at man ikke skal privatisere med for store uteplasser og for høye gjerder og hekker. Det skal være fremkommelighet mellom boligene. Det må også tas hensyn til at enkelte utrykningskjøretøy krever en veibredde på 3,5 meter.

Terrasser

- Styret anbefaler i utgangspunktet at terrasser og plattinger plasseres mest mulig på bakken. Større høydeforskjeller må unngås.
- Ved høydeforskjeller større enn 50 cm. overfor bakken skal plattinger sikres med rekkverk. Terrasser over denne høyden fra bakken er dessuten søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.
- Støttemur bør brukes med ytterst varsomhet og i begrenset omfang.
- Sørg for å lede vann ut fra husveggen.
- Plattinger skal ikke festes i fasaden.
- Det må aldri fylles jord inn mot fasadekledningen. Det skal være minimum 15 cm. mellom bed og fasadekledning.

Gjerder

- Maksimal høyde på gjerde er 90 cm (gjerdehøyde). Som nevnt kan styret godkjenne inntil 150 cm hvis det foreligger spesielle grunner. Gjerder over denne høyden er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten
- Det anbefales at den mest vanlige gjerdenormen i borettslaget benyttes (parvise loddrette planker som former en spiss med vekselvis 2 og 4 cm mellomrom), men det viktigste er at gjerdet fremstår pent og solid.
- Gjerder på samme husrekke må holde samme retning og høyde for at det skal se pent ut. Hvert gjerde må være helt rett og ikke svinge ut og inn.
- Gjerder skal males i samme farge som huset
- Fundamentering er viktig for at ikke gjerdet skal bli skjevt etter en tid. Hver gjerdestolpe, som skal holde en avstand på maksimum 200 cm, skal enten støpes i en nedgravd sokkel eller bankes ned med såkalte gjerdespyd så den er stabil og rett.

Levegger

Med levegg menes sideavskjerming mellom leilighetene på bakkeplan i rekkehusene og blokkene samt avskjerming mot inngangspartiene og gangveiene mellom blokkene. Levegger kan maksimalt være 5 meter lange og 180 cm høye. Levegg som går 90 grader ut fra vegg skal helst skrå jevnt nedover fra høyeste punkt eller trappes ned til den når gjerdehøyde på 90 cm. Leveggen skal males i samme farge som huset.