

ESTETISK ENHETSPLAN

for

Linjebo Borettslag

For at Linjebo skal fremstå med en så enhetlig fysisk og estetisk fasade som mulig er det nødvendig å ha klare regler for hva den enkelte andelseier kan gjøre av endringer og tillegg på utearealene. Det må også tas hensyn til at borettslaget er tatt opp i kommunens kulturminnevernplan og at det fra kommunens side er gitt klare føringer for utseendet på bygningene.

Hovedregel er at ingen leiligheter skal skille seg nevneverdig ut fra de andre leilighetene på samme rekke, og at det skal strebes etter å beholde de fargene som er i bruk i dag.

I utgangspunktet skal alle endringer søkes om til styret før gjennomføring, med enkeltunntak som beskrevet i dette dokumentet. Styret ønsker likevel å bli underrettet om alle tiltak som gjennomføres, slik at man beholder en totaloversikt over borettslagets fasade.

Det må merkes at regelverket beskrevet her *ikke* har tilbakevirkende kraft (bortsett fra for de som allerede har fått beskjed om utbedring). Det betyr at avvik som eksisterer i borettslaget i dag får stå, men når/hvis de byttes ut skal nye regler følges. Regelverket er ikke å anse som fullstendig eller uttømmende, og dersom man har planer for noe som ikke står i dette dokumentet må styret konsulteres *før* innsats påbegynnes.

Dersom reglene i dette dokumentet ikke følges, og den ansvarlige får pålegg (enten fra styret eller kommunen) om å gjøre endringer, må dette gjøres for egen regning.

Resten av dette dokumentet tar for seg ulike forhold som utgjør borettslagets fasade, og spesifiserer krav til dette, samt hvor innkjøps- og vedlikeholdsansvaret ligger.

Dette dokumentet kan endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen. Dokumentet er behandlet på generalforsamling 26. mars 2015, og endret lett 3. mai 2018. Reglene trer i kraft 26. mars 2015.

1. Paviljonger

Permanente paviljonger kan ikke settes opp, men midlertidig oppsetting (noen dager) er greit.

Det er ikke tillatt med paviljong på terrasse.

2. Uteboder/redskapsboder

Alle typer må godkjennes av styret i forkant.

Plassering og utforming skal være lik de som eventuelt er satt opp i nabohager.

Maling og vedlikehold dekkes av beboer.

3. Postkasser

Postkasser tilhørende hver rekke skal ha samme farge og mest mulig lik fasong. Beboerne i hver rekke bestemmer selv farge og fasong, men styret har forslag til type.

Ved utskifting dekker beboer selv postkassekostnaden.

Postkassene skal merkes tydelig med navn og nummer.

Innkjøp og vedlikehold av postkassestativ er borettslagets ansvar.

4. Gjerder

Alle gjerder i borettslaget skal være av samme type. Styret skal godkjenne oppsett av nytt gjerde før arbeide påbegynnes.

Gjerdet skal bestå av to langsgående bord, og skal males i samme farge som de andre godkjente gjerdene i borettslaget. Bordene skal måle 140-150 mm høy, i 22 mm tykkelse. Det er 120 mm avstand mellom plankene – og total høyde er ca 50-60 cm avhengig av hvor høyt over bakken det nederste bord plasseres.

Gjerder inne i borettslaget skal settes opp for andelseiers regning. Utskifting av slike gjerder er også i utgangspunktet andelseiers ansvar. Unntak er for eksempel hvis gjerdet blir skadet i forbindelse med snørydding eller renovasjon.

Gjerde som omkranser Linjebo er borettslagets ansvar, og skal være av samme type og farge som i dag.

5. Hageheller

Hageheller kan plasseres på eget område etter ønske.

6. Tørkestativ

Det er den enkelte andelseiers ansvar å anskaffe og sette opp tørkestativ. Stativ som erstatter et gammelt skal settes opp på samme sted. Ønskes stativet flyttet skal dette først godkjennes av styret. Nye stativ skal ikke settes opp på fellesområdene.

7. Beplantning

Det er ikke tillatt å sette opp trær som blir flere meter høye. Grensen går på 5 meter.

Det er ikke tillatt å sette opp hekker som blir høyere enn 2,1 meter, og det er andelseiers plikt å trimme hekken på begge sider.

Oppsetting av hekker som avgrenser hagen skal godkjennes av styret. Hekker mellom naboer skal i tillegg godkjennes av nabo.

Utenfor egen hage er det ikke tillatt å sette opp eller felle trær/busker/hekker uten godkjenning fra styret. Dette på grunn av problemer med høyt grunnvann, samt risiko for at røttene skader avløpsrør.

8. Terrasse

Skillevegger mellom leiligheter i samme rekke skal være i identisk utførelse i hele rekken. Fargen skal være lik husfargen og beises samtidig med huset. Styret fastsetter når skillevegg og hus skal beises, da borettslaget dekker kostnaden.

Styret skal godkjenne utskifting av skillevegger før arbeide igangsettes. Borettslaget dekker materialer og arbeide, men oppfordrer nevenyttige beboere til å gjøre arbeidet selv.

Styret skal godkjenne enhver utvidelse og endring av terrasser.

Terrassegulv skal settes opp i bakkehøyde (ikke høyere enn ca 20 cm). Andelseier må selv dekke kostnader til materialer og maling/beis. Det legges ingen føringer på hvilket materiale terrassegulvet er laget i.

Rekkverk rundt terrassen skal i samme rekke være i samme stil/utførelse og høyde, og skal ha samme farge som huset.

Fastmonterte/permanente leegger er ikke tillatt verken på terrasse eller i hage. Avtagbare leegger kan ikke overskride 1,8 meter.

9. Parabol/Antenner

Det er ikke tillatt å feste parabolantenner eller andre antenner på husvegg eller tak. Parabolantenner er kun tillatt om den plasseres på verandagulv og ikke er synlig over verandakanten. Det er med andre ord ikke tillatt å montere parabol på hverken rekkverk, mur eller panelvegg.

10. Markiser/persienner

Utskifting og oppsetting av nye markiser skal godkjennes av styret på forhånd.

Farge og mønster skal være mest mulig lik andre på samme rekke. Dette gjelder også plassering av vannbrett.

Utvendige persienner er tillatt, men skal være mest mulig lik andre på samme rekke. Fargen må være nøytral; helst grå eller sort.

11. Vinduer

Det er borettslagets ansvar å skifte vinduer. Unntaket er dersom det er satt inn større kjellervindu; i så fall faller alle kostnader for eventuell utskifting av dette på andelseier.

Ved innsetting av større kjellervindu gjelder følgende regler:

- Maksimale mål er 110x75. Dette er minimum for godkjent rømningsvei, og større vinduer vil ikke godtas. Dette må da være med innover-åpning og lysgrav utenfor.
- Vindu kan monteres enten som ett vindu der det er et lite vindu i dag, eller to vindu med ett i hver side. Ett vindu i midten vil ikke godtas.
- Fargen skal være hvit (ikke kontrastfargen som på øvrige vinduer). Da vil det bli minst mulig synlig utenfra.
- Innsetting skal gjøres av fagperson.
- Skader som for eksempel vanninnsig som skjer under arbeidet med innsetting av større vinduer i kjeller dekkes ikke av borettslaget. Heller ikke egenandel dekkes.

12. Ytterdører

Utskifting og vedlikehold av ytterdører er borettslagets ansvar.

Før det blir godkjent å skifte ut problematiske dører vil styret vurdere om andre tiltak er tilstrekkelig, for eksempel tettelist, låseolje m.m.

Bytte av lås/håndtak er i utgangspunktet andelseiers ansvar, men kan bekostes av borettslaget såfremt utskifting er nødvendig på grunn av slitasje eller skade.

Kattedør kan installeres, men det er ønskelig at dette skjer i verandadør. Ved installasjon av kattedør skal døren dog uansett bringes tilbake til sitt opprinnelige utseende ved salg, med mindre kjøper ønsker å overta døren som den er. Kjøper skal da gjøres oppmerksom på at en senere utskifting er beboers ansvar og kostnad, og ikke vil bli bekostet av borettslaget.

13. Utelamper

Skal være enten modell «Oslo» fra Lampemagasinet, eller modell «Genova» fra Norlys, og fargen skal være sort. Dette gjelder alle lamper som festes på huset (både i inngangsparti og på terrasse).



Lampen i inngangspartiet skal plasseres ved siden av inngangsdøren (ikke over).

14. Trapper

Trapper ved frontpartiet er borettslagets ansvar og skal være i type metall, som i dag. Trapper til terrassedør er andelseiers ansvar.

15. Kjellerlemmer

Lemmene skal behandles med olje eller beis. Det er opp til hver rekke hvilken farge lemmen skal ha, men hver rekke skal kun ha én farge.

Borettslaget dekker olje og beis.

16. Varmepumpe

Styret skal godkjenne hvor på huset varmpumpe skal plasseres. Varmepumper med sjenerende lyd kan forlanges å bli slått av eller byttet ut med en stillere modell.

Skader som følger av vanninnsig forårsaket av avløpsvann fra varmpumpe dekkes ikke av borettslaget.

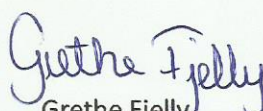
17. Utekraner m/utvendig røropplegg

Utekranene skal vedlikeholdes for andelseiers regning. Utskifting av kran – eller oppsetting av nye kraner – dekkes av andelseier. Unntatt er kranen i leiligheten som forsyner resten av rekken med utevann.

Skader som følger av dårlig vedlikehold eller uansvarlighet dekkes ikke av borettslaget.

For generalforsamlingen


Jan Olesen
Styreleder


Grethe Fjelly
Styremedlem


Terje Mikal Mjelde
Styremedlem