

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 føringer for utseendet på bygningene, fellesarealet og hele bomiljøet. I tillegg til dette vil hensynet til naboen, og utseende fra fellesarealet, alltid veie svært tungt.

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 gjennomførelse, 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. 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 blant andelseiere på et beboermøte eller i generalforsamlingen.

Reglene trer i kraft 26. mars 2015.

Dokumentet ble vedtatt på generalforsamling 26.03.2015, og endret på beboermøter 17.06.2020 og 26.08.2021.

1. Paviljonger

Det er ikke tillatt med paviljong på terrasse, og permanente paviljonger kan ikke settes opp.

Det er tillatt med paviljonger i hagen, uten permanent gulv (se også punkt 5). En paviljong må settes opp i samråd med naboen og styret, og hensynet til naboen vil alltid veie tungt.

Paviljongen skal følge visse krav: Maksimalt 3x4 meter, med stoffvegger i avdempet, nøytral farge, og der det er flere paviljonger i samme husrekke, skal de være så like som mulig.

Når paviljongen ikke er i bruk skal veggene rulles opp eller til siden.

2. Uteboder/redskapsboder/drivhus

Alle typer må godkjennes av styret i forkant.

Plassering og utforming skal være lik innen en husrekke.

Maling og vedlikehold dekkes av beboer. Fargene skal være som huset.

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.

Gjerder skal være like innen en husrekke. Der det ikke er gjerde i husrekken fra før, og det settes opp nytt gjerde, gjelder følgende:

Gjerdet skal bestå av to langsgående bord, og skal males i samme farge i hvit, fargekode: 0502Y. 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. Dette gjerde er en del av det vernede bomiljø i Linjebo, og fargen skal være svart som i dag.

5. Hageheller/platting

Hageheller kan plasseres på eget område etter ønske. Det er ikke tillatt med platting, dvs. En konstruksjon som er hevet over bakken, uansett materiale.

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

Sørg generelt for å ha en velstelt hage – til glede for naboer.

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

Der det blir plantet hekk er det andelseiers plikt å trimme hekken på begge sider. Dersom hekken hindrer utsyn eller på annen måte er til sjenanse for naboer, er maksimal høyde 2,1 meter. Dette gjelder også mot fellesarealet.

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, dvs. det må være minst to trinn ned fra verandadøren. 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 parabolantennener eller andre antenner på husvegg eller tak. Parabolantennener 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.
- 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, låsolje 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 utelamper 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 varmepumpe 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 varmepumpe 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.