

Retningslinjer fellesområder og grøntareal

Retningslinjer for bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder i Hellerudtoppen borettslag

1. Formål med retningslinjene

- 1.1. Å sikre at borettslaget har trygge og attraktive fellesområder.
- 1.2. Å sikre kontinuitet i bevaring, vedlikehold og endring av fellesområder.
- 1.3. Å sikre gode beslutningsprosesser rundt forvaltningen av fellesområder.

2. Hva er fellesområder

Fellesområde er hele borettslagets uteområde med unntak av husene og garasjene. Areal på innsiden av gjerder i inngangspartier, og definerte rådighetsområder knyttet til andeler på bakkeplan, regnes ikke som en del av fellesområder.

3. Styrets informasjonsplikt

Styret plikter å informere samtlige beboere på forhånd ved planer om vesentlige endringer av fellesområder. Informasjon til berørte er viktig når det gjelder planting og/eller felling av større trær. Informasjonen bør være konkret og med en begrunnelse for endringene.

4. Trær

Det skal alltid gjøres en helhetlig vurdering av hele fellesområdet når trær plantes eller felles, med tanke på det visuelle og på praktiske forhold. Trær gir trivsel og er en vesentlig del av borettslagets visuelle uttrykk. De større trærne utgjør en viktig del av nærmiljøet og fellesområdet i randsonen mellom husene og Østmarka. I prinsippet vil enhver større endring av dette miljøet, særlig felling av trær, på ulikt vis berøre samtlige beboere. Trærne forhindrer erosjon av jord, renser luften, er tilholdssted for fugler/insekter og gir et biologisk mangfold. *Se pkt. 4.3 Felling.*

4.1. Planting

Borettslaget skal primært plante trær som er naturlige i norsk flora som f.eks. furu, gran, alm, eik, ask, rogn, osp, lind, bøk, einer, lønn og frukttrær. Det skal ikke plantes giftige eller fremmedartede trær og busker, som man på plantetidspunktet vet fremkaller allergi.

Det er viktig å ta hensyn til at trær som vil bli høye og brede kan komme til å bli til sjenanse for beboere. Trærne bør plantes slik at de ikke i vesentlig grad endrer lysforhold for nærliggende leiligheter.

Dersom beboere ønsker at det skal plantes trær i fellesområder må de søke skriftlig til styret med en begrunnelse. Det gjelder også busker.

4.2. Vedlikehold trær

Vedlikehold av trær inngår i styrets oppgaver.

Frukt- og bærtrær - Beskjæring/tykning

Beskjæring/tykning av frukt- og bærtrær kan utføres av beboere hvis du/dere har litt kompetanse. Beskjæringen bør gjøres riktig og til rett tid i sesongen – målet er jo å få frukt og bær.

Frukt- og bærtrær som er plantet av andelseiere i fellesområder, er deres ansvar.

Ta gjerne kontakt med styret ved behov om hjelp.

Frukt- og bærtrær som er plantet av styret, er styrets ansvar.

Store trær

- Andelshavere har ikke anledning til å beskjære store trær på fellesområdet som er søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten. Ref. pkt. 4.3 Felling.
- Styret leier etter behov hjelp eksternt ved større oppgaver med trærne. Arborist eller annen fagperson sjekker helsetilstand på trær som ønskes felt/beskjært.
- Trær som viser tegn til sykdom eller annen svekkelse bør sjekkes jevnlig.

4.3 Felling

Hellerutoppen Borettslag er berørt av Småhusplan for Oslo kommune. Styret kan søke om felling av trær, søknad sendes til Plan- og bygningsetaten.

- Trær der omkretsen er: 90 cm ved 1 meters høyde er søknadspliktig.
- Trær der omkretsen er: mindre enn 90 cm ved 1 meters høyde er ikke søknadspliktig.
- Beskjæring av trær er ikke søknadspliktig.

Friske trær skal i utgangspunktet ikke felles. Trær kan felles hvis de utgjør en fare for beboere eller for borettslagets bygninger. I tillegg kan trær som viser åpenbart varige sykdomstegn eller åpenbar alderssvekkelse felles.

At et tre hindrer utsikt, drysser barnåler/kongler/løv, skygger og/eller er til sjenanse grunnet allergi er ikke i seg selv grunn nok til å felle det. Det må også tas hensyn til at et tre ikke kun har betydning for det nærmeste huset.

Beboere som ønsker at et tre skal beskjæres eller felles må sende en skriftlig søknad til styret der en oppgir hvorfor treet/grener ønskes fjernet.

For å sikre en helhetlig forvaltning av borettslagets fellesområder tar styret inn søknader fra beboere og behandler disse samlet én gang i året (**januar**). Styret skal i løpet av våren foreta befaring og ta stilling til planting og felling i henhold til gjeldende retningslinjer.

5. Tunene 1-8

Tunene, 1-8, skal bestrebes å være velstelte.

5.1. Planting

Hva som skal plantes på tunene i kasser og potter, avgjøres av beboerne på hvert tun, så lenge det ikke er giftige arter. Styret oppfordrer/legger til rette for felles dugnad på våren og tunkontaktene informerer beboerne. Det skal opplyses om hvor mye penger hvert tun kan bruke til innkjøp av blomster/planter/krukker og servering, per sesong.

5.2. Lekeplasser

Alle tunene har lekeplass. I tillegg har borettslaget en stor felles lekeplass.

5.3. Vedlikehold

Innleid firma kan/skal klippe plenene rundt i fellesområder samt renholde felles lekeplass.

Sittegrupper/benker, lekeapparater og sandkasser vedlikeholdes av styret. Evt. kan dette vedlikeholdet utføres av beboere på felles dugnad.

6. Ansvarsforhold

Det forventes at andelshavere er kjent med fellesområdene ved kjøp av leilighet i borettslaget.

Beboere er selv ansvarlig for beskjæring/vedlikehold av beplanting i sitt rådighetsområde. Hekker/fri hekk med blandet beplanting, skal ikke være til hinder for brøyting/brøyteredskaper og skape utrygge/uoversiktlige forhold ved interne veier.

Styret har hovedansvaret for vedlikehold av fellesområdene. Styret er ansvarlig for å følge opp innleide firmaer som utfører grøntarbeid og brøyting/strøing.

Styret må ta hensyn til infrastruktur, også under bakken som rør og kabler med mer, og til kommunale reguleringsplaner for området.