

Retningslinje for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Levegg - Skjerming - Innglassing

1. Generelt

Denne retningslinjen beskriver krav og veiledning for montering og vedlikehold av levegg, skjerming og innglassing på terrasse, balkong eller veranda tilknyttet eierseksjon.

Leveggen, skjermingen eller innglassingen må være av en slik utforming at den ikke er til ulempe eller hinder for andre seksjonseiere.

Montering av levegg, skjerming eller innglassing på bakkeplan kan føre til at vaktmestertjenesten fraskriver seg ansvaret for vedlikeholdet av tilstøtende fellesområder. M.a.o. vil seksjonseieren som monterer levegg, skjerming eller innglassing selv får ansvaret for at berørte og tilstøtende grøntområder/fellesområdet samsvarer med resten av hagebyen, og fremstår som velstelt til enhver tid.

Seksjonseier blir ansvarlig for eventuelle feil og mangler på bygning- og fellesarealer som følge av, eller som har tilknytning til, monteringen.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold av alle monteringer. Levegger, skjerminger og innglassinger skal til enhver tid være i god stand, og i samsvar med resten av hagebyens utforming.

Alle seksjonseiere som skal montere levegg, skjerming eller innglassing må legge til grunn at alle uteområder er å anse som sameiets felleseie.

Levegger, skjerming eller innglassing tillates kun oppsatt etter følgende retningslinjer, og må i sin helhet bekostes og vedlikeholdes av den enkelte sameier. Monteringene må av hensyn til sameiets felles estetikk og utseende ha tilnærmet lik utførelse i hele sameiet.

Denne retningslinjen gjelder ikke for etablering av vinterstue på takterrasse. Styret kontaktes for nærmere informasjon.

2. Levegg balkong (over bakkeplan)

Levegger på balkong skal i prinsippet utformes som skillevegger mellom overbygde verandaer, etablert ved oppføring av bygningene, og plasseres på sidene av balkong.

Det er i utgangspunktet innhentet tilbud i 2 varianter:

- a) Ramme med tett vegg med samme farge som eksisterende
- b) Ramme med «ruglete» klart glass, type Niagara.

Rammen skal være i galvanisert stål som eksisterende, eller natur-aluminium.

Alu-Service, Fetsund – Tlf. 63 93 45 40 og Lumon Norge, Skjetten – Tlf. 22 32 33 88 har gitt tilbud som er prekvalifisert av styret.

Andre leverandører utelukkes ikke dersom kravene oppfylles.

3. Levegg terrasse (bakkeplan)

Levegg kan plasseres ut og inn ved seksjonens sidebegrensning.

Leveggene må være av treverk, og i samme farge som trepaneler øvrig i Jessheim Hageby.

Levegger i samme rekke må ha lik form og størrelse.

Øvrige krav er fastsatt i vedlegg 1: Levegg terrasse – Krav til utførelse.

4. Annen skjerming på balkong/veranda

Vertikal persienne for periodevis skjerming for sol, vind og innsyn over balkongens rekkverk tillates med samme krav til søknad, varsling, bestilling og oppsetting som for annen solavskjerming. Det skal benyttes duk og farge iht. fastsatte krav.

Duk festet på innsiden av åpent balkongrekkverk tillates uten varsling. Det skal benyttes duk og farge iht. fastsatte krav.

Det vises til: Retningslinje – Solskjerming.

5. Innglassing

Ved innglassing må eksisterende rekkverk (fallsikring) beholdes intakt og uendret. Det skal tilstrebes løsning med minst mulig synlige profiler slik at innglassingen blir minst mulig synlig. Det skal benyttes klart glass. Eventuelt synlige profiler skal være i diskre og mørk farge slik at hagebyens totalinntrykk ikke forringes.

For eventuelt tak på innglassing skal takvinkelen være slik at taket kommer under eventuelt rekkverk til seksjonen over.

Innglassinger på samme fasade må tilpasses hverandre spesielt.

For innglassing på øverste etasje må takvinkel følge hovedtakets vinkel.

På øverste takterrasse må det tas spesielle hensyn til gulvkonstruksjonen. Det kreves faglig kvalifisert firma som må stå ansvarlig for beregning, anmeldelse og utførelse.

Innglassing av balkonger er meldepliktig. Dersom styret godkjenner søknad (ref. pkt. 7), må seksjonseieren sende søknad til kommunen, inkludert styrets uttalelse. Styret skal underrettes om kommunens vedtak før montering.

Lumon Norge, Skjetten – Tlf. 22 32 33 88 har gitt tilbud som er prekvalifisert av styret.

Andre leverandører utelukkes ikke dersom kravene oppfylles.

6. Vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser

Sameiets vedtekter, husordensregler og eierseksjonsloven skal legges til grunn ved montering av levegg, skjerming eller innglassing.

Både søker og tilstøtende seksjonseiere plikter å gjøre seg kjent med eierseksjonsloven og nabolovens § 2, samt gjeldende vedtekter og husordensregler.

7. Styregodkjennelse

Før montering av levegg, skjerming eller innglassing må den enkelte seksjonseier søke styret om godkjennelse. Igangsetting eller forberedelser må ikke forekomme før styret har behandlet søknaden. Dersom dette forekommer, er dette for den enkelte seksjonseiers risiko.

Styret kan kreve utført arbeid tilbakeført/endret dersom utførelsen ikke er i samsvar med den godkjente søknaden, eller om tiltaket ikke er godkjent.

Levegger, skjerming eller innglassing som ikke er i samsvar med gjeldende retningslinjer må fjernes.

Søknaden skal inneholde tegninger, forklaringer, opplysninger om farge og eventuelt øvrige momenter av betydning for monteringen og øvrige seksjonseiere.

Levegg, skjerming eller innglassing tillates uansett ikke dersom dette sjenerer andre seksjonseiere ved for eksempel å sperre for sol eller utsikt. Den enkelte seksjonseier må selv undersøke dette, og har opplysningsplikt ovenfor styret.

8. Godkjenning fra nabo

Den som ønsker å montere levegg, skjerming eller innglassing må innhente godkjenning fra tilstøtende seksjonseiere, og har selv ansvaret for at alle godkjenninger er innhentet. Godkjennelsene må vedlegges søknaden.

Med tilstøtende seksjonseiere menes eier(e) av seksjon ved siden(e) av seksjonen det søkes for, og eiere av andre seksjoner monteringen kan ha ulempe for.

Tilstøtende seksjonseiere må gjøres kjent med omfanget og utformingen av levegg, skjerming eller innglassing før godkjenning.

9. Tvister

Styret fraskriver seg ethvert ansvar i forbindelse med montering av levegg, skjerming eller innglassing.

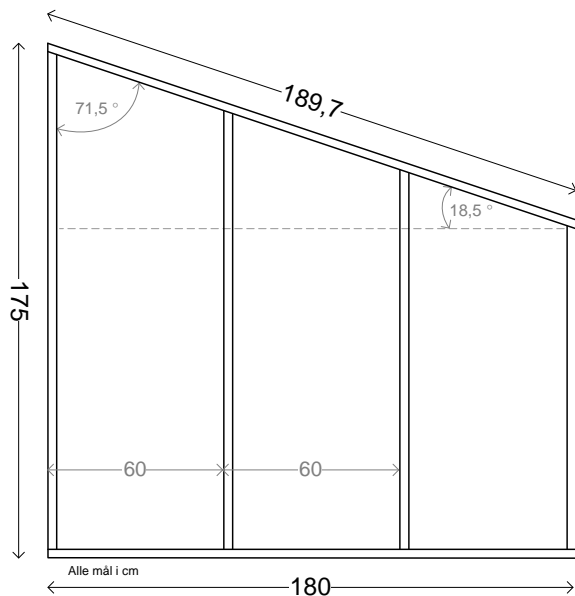
Eventuelle tvister må løses for den enkelte seksjonseiers risiko og regning.

10. Senere endringer

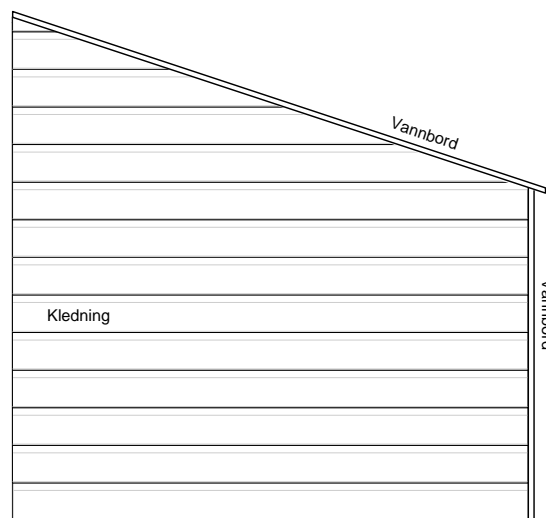
Skal allerede eksisterende levegg, skjerming eller innglassing endres, må ovenstående retningslinjer følges.

Vedlegg 1. Levegg terrasse – Krav til utførelse

1. Mål og konstruksjon



Figur 1. Mål og konstruksjon



Figur 2. Levegg med kledning og vannbord

2. Trelast

- Konstruksjonsvirke for rammeverket, 48 x 73 mm, ubehandlet eller impregnert.
- Kledning alternativ 1: Buerkledning 19 x 148 mm. Samme type som i Jessheim Hageby øvrig.
Buerkledning er bestillingsvare, kan bla. bestilles i byggvareforretningene Montér og Maxbo.
Fabrikater: Moelven, Nobb-nr: 25414657. Bergene Holm, Nobb-nr: 23113137.
- Kledning alternativ 2: Dobbelfals – Ny type” 19 x 148 mm (ligner Buerkledning).
- Vannbord, 19 x 148 mm, ubehandlet eller impregnert. Rektangulær kledning kan benyttes.

3. Overflatebehandling

Farge, mørk brun: NCS 8006-Y63R (Jotun Nøtt 2182).

4. Særskilte forhold

Under bakkenivå er det lagt membran for å beskytte garasjeanlegget mot vanninntrenging. Nedslåing av stolper eller stolpespyd vil medføre stor risiko for skade og punktering av membranen. Det må ikke graves eller fundamenteres dypere enn 40 cm under bakkenivå.