



Retningslinjer for

Atriet

i Pollenkvarialet, Union Brygge.

Notat 24.03.2025 utarbeidet av:

Atriet-gruppa, Sameiet Union Brygge Pollenkvarialet

SIDEHENVISNING

Side 1	Forside
Side 2	Sidehenvisning
Side 3	Bakgrunn og orientering Mandat Bruk av veilederen
Side 4	Veileder - Omfang og begrensninger - To typer godkjent hekk - Klipping og gjødsling
Side 5	Bygningsmessige konstruksjoner og fastmonterte gjenstander
Side 5	Vinterliguster
Side 6-7	Buxus / Buksbom
Side 8	Henvisning til andre reglement for sameiet

BAKGRUNN – ORIENTERING

Styret oppnevnte en arbeidsgruppe i etterkant av ekstraordinært sameiermøte som ble avholdt den 28.11.2023, hvor sameiermøtet stemte for å ikke gjøre innretninger som bryter med bygningsmassens arkitektoniske uttrykk.

Arbeidsgruppen består av: Anette Persson, Jan Ivar Weimoth, Robert Jensen og Anette Green

GRUPPA FIKK FØLGENDE MANDAT

Arbeidsgruppa bes om å legge frem forslag som gjelder Atriet:

- Hekk: Type sort, høyde og klipping
- Trær: Som allerede er beplantet, f.eks Syrin og andre trær
- Bygningsmessig: Levegger og rekkverk
- Fastmonterte gjenstander: Pergola, lamper og strømuttak

Proessen har omfattet flere møter i gruppa med gjennomgang av vedtekter, rundskriv, reglement, innhentet reglement fra andre sameier, befaring av atriet og innhenting av anbefaling fra anleggsgartner.

BRUK AV VEILEDEREN

Atriet-gruppa har utarbeidet dette notat som gir bestemmelse om hvilke typer hekk, levegger, rekkverk og bygningsmessige konstruksjoner som kan benyttes i Pollenkvartalet.

Det er innhentet forslag på produkter fra flere leverandører av to typer konkrete hekker. Dette skal sameier selv bestille når hekk er fjernet eller ødelagt. Dette gjelde alle boenheter med plen/uteplass. Hvis hekken er ødelagt må sameier bytte så straks sesongen tillater det.

Ekstraordinært sameiermøte, av november 2024, stemte for forslag om at det skal være hekk på alle tre sider av uteplassen.

Det er tatt hensyn til vanskelige vekstforhold, at det ønskes en hekk som er vintergrønn og som ikke slipper mye blader, samt produserer lite pollen (allergivennlig).

Veilederen beskriver hvem som har ansvaret for klipping og trimming av hekken, vedr høyde og kantene mot fellesområdet.

Tvister avgjøres av styret.

VEILEDER

OMFANG OG BEGRENSNING

Denne veilederen gir retningslinjer for hvilke typer hekk den enkelte sameier har lov til å anlegge på sin eierseksjon. Det er den enkelte sameier som skal bekoste egen hekk på 3 sider på sin boenhet.

Atriet omfattes i denne sammenheng alle grøntområder, inkludert uteplassen til den enkelte sameier, private deler av innvendige områder samt felles uteområder. På sameiermøtet i november 2023 ble det uttrykt ønske om å bevare et helhetlig uttrykk.

GODKJENT HEKK

	Hekk navn	Informasjon om hekken
1.	Vinterliguster	Hurtigvoksende, hardfør, tett og fin.
2.	Buxus /Buksbom	En robust og lettdyrket vintergrønn busk som passer utmerket i hagen på flere måter, blant annet som hekk.

KLIPPING OG GJØDSLING

Type hekk / trær	Maks høyde	Ansvarlig klipping/trimming	Anmerkning
Vinterliguster	1,5 meter, måles fra toppen av muren. Minimum høyde ved beplantning skal være 1 meter. Hekk skal beplantes på alle tre sider av uteplassen.	Sameiet har ansvar for å klippe høyde og kant mot fellesområdet, samt gjødsling. Eier av boenhet/leietaker har selv ansvar for å klippe på innsiden på sin egen eierseksjon.	Sameiet sørger for ekstra gjødsling og påfyll av jord av hekker.
Buxus/Buksbom	1,5 meter, måles fra toppen av muren. Minimum høyde ved beplantning skal være 1 meter. Hekk skal beplantes på alle tre sider av uteplassen.	Sameiet har ansvar for å klippe høyde og kant mot fellesområdet, samt gjødsling. Eier av boenhet/leietaker har selv ansvar for å klippe på innsiden på sin egen eierseksjon.	Sameiet sørger for ekstra gjødsling og påfyll av jord av hekker.
Allerede beplantede trær (Syrin og andre trær) på eget område	2-2,5 meter	Eier av boenhet/leietaker.	Opprinnelig retningslinjer i Skriv av september 2021, se siste side.

BYGNINGSMESSIGE KONSTRUKSJONER OG FASTMONTERTE GJENSTANDER

Alle bygningsmessige konstruksjoner som gjøres på uteområdet til den enkelte sameier skal på forhånd godkjennes av styret. Eksempel: Levegg, rekkverk, glassvegg, pergola og lignende byggverk. Høydereglene gjelder også her ved en eventuell godkjenning av styret.

Andre fastmonterte gjenstander som utelamper, samt å anlegge egne strømuttak på veranda/balkong/uteplass, må godkjennes av styret.

HEKK TYPE VINTERLIGUSTER (*Ligustrum ovalifolium*)

Informasjon hentet fra Plantasjen.no



Vitenskapelig navn (Latin): *Ligustrum ovalifolium*

STELL AV VINTERLIGUSTER	
Plassering	Vinterliguster er lettdyrket og trives både på skyggefulle steder og i direkte sol. Det gir deg stor frihet til å velge hvor du vil plante vinterligusterne. Sørg bare for å bruke næringsrik og godt drenert plante- eller hagejord.
Jord og næring	Bland gjerne jorden med kugjødsel ved planting, så får plantene en god start med mye næring. Det anbefales å fortsette å gjødsle med kugjødsel og gjerne også tilsette flytende hagegjødsel med jevne mellomrom.
Vanning	Siden vinterligusteren ikke trenger spesielt mye vann, får den det den trenger når den står ute i hagen, sørg bare for at jorden er ordentlig fuktig når du planter den. Det kan også være lurt å vanne vinterligusteren litt ekstra i lengre tørkeperioder, særlig om sommeren.

HEKK TYPE *BUXUS* / *BUKSBOM*

Informasjon hentet fra Plantasjen.no



Vitenskapelig navn (Latin): *Buxus*. Familie: Buksbomfamilien (*Buxaceae*)



Retningslinjer for Atriet, Pollenkvartalet - Union Brygge

Hurtigguide for buksbom

- **Vokseplass**

Buksbom er lett å plassere, og trives på en lett skygget til lys og solrik plass. På senvinteren/våren bør buskene dekkles med strie dersom de kan tørke ut i sterk sol.

- **Jord**

Bruk blomsterjord, og grav rundt i plantegropen slik at ny og gammel jord blandes. Planter i samme høyde som den har hatt i potten. Vannes i gropen og rett etter planting.

- **Vann**

Buksbommens røtter er små, tette og grunne, så den foretrekker derfor en jevn og fuktig jord. Vannes i tørre perioder med lite nedbør. Det er også en fordel å dekke jorden med f.eks. klippet gress som både tilfører næring og holder overflaten fuktig.

- **Gjødsel**

Forbedre jorden med kugjødsel på våren, og komplettere med langtidsvirkende gjødsel ved vekststart. Unngå å gjødsle sent på sommeren og høsten.

- **Beskjæring**

En buksbom som ikke beskjæres vil vokse opp til en tett og noe bred busk. Buksbommen kan beskjæres til ulike figurer så snart telen har gått ut av bakken. Klippes gjerne et par ganger gjennom sommeren. Unngå beskjæring på svært varme og solrike dager, og sent på sommeren.

SE FOR ØVRIG ANDRE SKRIV SOM GJELDER FOR POLLENKVARTALET:

- Ordensregler
<https://pollenkvartalet.no/om-oss/#dokumenter>
- Vedtekter
<https://pollenkvartalet.no/om-oss/#dokumenter>
- Retningslinjer for markiser, sol- og vindavskjerming
<https://pollenkvartalet.no/dokument/markiser/>
- Endring utført i retningslinjer for Atriet av 21. mai 2024. Henviser til rundskriv «Til beboere med hekk» av september 2021:

Til beboere med hekk

Styret og Bygningsutvalget har hatt en gjennomgang av rutiner rundt dette med hekkene i sameiet.

Opp igjennom årene har det vært ulik praksis rundt klipping, gjødsling etc. Styret ønsker nå å rydde opp i dette slik at det ikke skal være tvil om hvem som har hvilke oppgaver.

I vedtektene våre står det følgende under punkt 5 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsdeler), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Det gjelder også egen balkong, terrasse og hage.

For å følge vedtektene er det beboere som skal ha det fulle og hele ansvaret for hekkene. Videre i vedtektene står det at fellesområdet skal holde en god standard og det forventes derfor at hekkene klippes og trimmes så de ser fine ut.

Det er et ønske om at hekkene holdes på en høyde på 1,50 meter som gjør at atriumet fremstår helhetlig. De som har syrinbusker og andre liknende trær bes om å holde disse trimmet med en høyde på ca 2-2,5 meter.

Ved behov for hjelp til klipping og eventuelt bortkjøring kan vaktmester kontaktes og være behjelpelig for regning til den enkelte beboer.

Vi håper dette er oppklarende!

Styret

September 2021