

**Ref årsmøte 1. mars 2010 i sak 2010-11. Tilbakeføring av vellets fellesarealer**

Helt siden 1982/83 og frem til i dag har beboere i vellet ved en rekke tilfeller underlagt seg deler av vellets fellesområde ved å avgrense det ved gjerde, mur eller beplantning eller på annen måte gitt inntrykk av at det tilhører vedkommendes private eiendom.

Hekker og murer står mange steder 0,5 - 1 meter inn på vellets arealer, men også større arealer er "privatisert" på denne måten. Vellets arealer er også tatt i bruk til privat parkeringsplass og det er flere steder satt opp boder, tørkestativer, kompostbinger, vedlagre og annet som kun hører hjemme på egen privat eiendom.

**Her er noe av historikken fra 1982/83 for bruk av fellesarealet.**

1. De enkelte tun skulle bindes sammen med 6m brede gangveier, og 4 m brede stier skulle føre inn til de enkelte større friområder, f. eks. til grendehus, ballplass og skog-/friområde rundt ballplass og grendehus. Tilgjengeligheten til disse skulle bli best mulig og bruksfrekvensen stor.
2. Innenfor hvert tun ble det avsatt mindre fellesområder som kunne brukes til lek og opphold, samt til henleggelse av snø. Ca 1 ½ m (veiskulder) på hver side av de asfalterte boligveiene med bredde 3 m, skulle gjøre fremkommeligheten lettere og være tilgjengelig i forbindelse med snøbrøyting.
3. Fellesområder, som parkerings-/garasjeområde, ballplass, grendehustomt, areal for boligveier og friområder mellom tunene og inne på de enkelte tun, eies av boligeierne.
4. Alle fellesområder med unntak av tomten for grendehuset, som har eget gnr. og bnr., har fått et felles gnr. og bnr. og Brennakollen Velforening står som hjemmelshaver i Grunnboka.
5. Fellesområdene innenfor det enkelte tun og mellom tunene samt parkeringsarealer, eies av boligeierne på feltet. Ved oppløsning av Brennakollen borettslag, overføres borettslagets eierrettigheter til den enkelte selveier.
6. Fellesområdene eies i sameie og reguleres av Sameigelova. Enhver sameier har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til. Ingen har eksklusiv rett til noen del av området. Den enkeltes andel i sameiet er knyttet til den enkelte boligeiendom og kan ikke avhendes uten sammen med den enkelte boligeiendom. Brennakollen Velforening har ikke hjemmel til å avhende deler av disse arealene.
7. Ingen boligeier har rett til å underlegge seg deler av fellesområde ved å avgrense det ved gjerde, mur eller beplantning og derigjennom gi inntrykk av at det tilhører vedkommendes private eiendom. Dersom noen mener de har fått tillatelse til det, må de fremvise gyldig avtale. Det er iflg. sameieloven ikke adgang til å inngå avtaler for mer enn 10 års varighet. Avtaler fra før 2000 vil uansett ikke være gyldige lenger.
8. I forbindelse med oppmålingen som ble foretatt av Nittedal kommune i 2009, har nå alle boligeiere fått egne grensestikker. Tidligere var flere borettslagshus vært omfattet av et felles målebrev. Grensene mot fellesarealene har hele tiden vært oppmålt. Det har alltid vært tilgjengelige målebrev hos Nittedal kommune som har vist hvor grensene mot fellesarealene har gått.
9. Ingen kan hevde eiendomsrett eller bruksrett til deler av fellesområdene. Ingen kan påberope seg god tro når grensene har vært oppmålt allerede ca. 1984 og vært offentlig tilgjengelige. Bruksrett har dessuten krav på 50 års brukstid når det gjelder hevd.
10. Dersom det ikke kan vises til gyldig avtale om tidsbegrenset bruk og eventuelt vederlag for bruken, skal fellesareal som er tilegnet til privat bruk, kunne kreves tilbakeført til opprinnelig tiltenkt bruk.

**1. Formål og omfang**

Å sikre at disponering, salg, leie av fellesarealer foregår som bestemt av årsmøtet. Instruksen omfatter disponering, salg, leie av fellesarealer som tilhørere Brennakollen Velforening.

**2. Målgruppe**

Medlemmer i Brennakollen Velforening

**3. Beskrivelse****3.1 Innledning**

Brennakollen Velforenings område inkluderer flere fellesarealer.

Fellesområdene eies i sameie og reguleres av Sameigelova.

Brennakollen Velforening har ikke hjemmel til å avhende deler av disse arealene.

Leie av fellesarealer eller deler av fellesarealer kan forekomme i helt spesielle tilfeller hvor kriterier fastsatt i punkt 3.2 skal legges til grunn.

**3.2 Leie av fellesarealer**

Arealets størrelse, egnethet og beliggenhet, tunets samlede syn, styrets behandling og årsmøtets vedtak.

Finner styret å kunne tilrå utleie legges utkast til leieavtale fram for årsmøtet til vedtak.

Avtalen gjøres gjeldene for 10 år om gangen og til den pris årsmøtet fastsetter.

Leieavtalen kan sies opp med 6 måneders varsel fra begge parter, og avtalen kan ikke fornyes før etter ny søknad, styre og årsmøtebehandling.

Leiesummen betales for hele perioden forskuddsvis og ved avtalens inngåelse.

**3.3 Disponering av fellesarealer**

Styret kan etter søknad gi samtykke til disponering av fellesarealer eller deler av fellesarealer med det formål å utbedre tilbudet til fellesskapets beste.

Slik disponering kan f.eks. være oppsetting av sandkasse, lekeapparater, tunbord og benk, eller andre forskjønnende tiltak.

Disponeringen kan i enkelte tilfeller også være praktisk begrunnet i forbindelse med endring av garasje, parkerings- eller søppelstativplass.

Alle disponeringer må forelegges styret via tunkontakt, og kan først iverksettes etter å ha fått styrets godkjenning. Det behøver ikke nødvendigvis stå et samlet tun bak søknaden.

Disponeringen er ikke tidsbegrenset, men gjelder inntil nytt vedtak fattes.

Disponeringen må KUN tjene fellesskapets interesser og ikke den enkelte beboers.

Når det gjelder anlegg av adkomstvei til bolig over fellesarealer skal saken forelegges styret til avgjørelse. Hvis styret ikke kan få saken avgjort i årsmøteperioden, legges saken fram for førstkommende årsmøte til endelig avgjørelse.

**4. Godkjenning og endring av instruks**

Denne instruksjonen er godkjent av årsmøtet i Brennakollen Velforening og kan kun endres av samme. (Instruksjonen er sist endret 1. mars 2010.)

**Styret ber alle boligeiere kontrollere sine eiendomsgrenser/målebrev for å kunne dokumentere disse på forespørsel fra styret.**

**Boligeiere som i god tro har tilegnet seg felles arealer frigi/tilbakeføre disse og hvis ikke ta skriftlig kontakt med styret i vellet for å komme frem til en minnelig løsning.**

**Styret vil fra 1. september 2010 ta en befaring for å komme i dialog med de grunneiere i vellet som ikke har tilbakeført sin bruk av fellesarealet.**