

# RETNINGSLINJER FOR TILBYGG OG ANDRE ARBEIDER I

## VESTSKRENTEN BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 20. september 2000

<b>INNHold:</b>	<b>Side:</b>
.....	
<b>I</b>	<b>GENERELT</b>
<b>A. Status og virkemåte</b>	2
<b>B. Prinsipper og retningslinjer for utbygging og andre arbeider</b>	
B1 Arbeider som krever styrets tillatelse	2
B2 Spesielle retningslinjer for tilbygg	2
<b>II</b>	<b>BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD</b>
<b>A. Før bygging kan starte</b>	
A1 Godkjenning fra borettslagets styre	3
A2 Nabovarsel internt i borettslaget	3
A3 Byggesaksbehandling hos bygningsmyndigheter	3
A4 Tiltakshaver (byggherre)	4
A5 Garanti for fullføring	4
A6 Gebyrer m.v.	4
A7 Faglig kontroll / gebyrer	4
A8 Byggestart / styrets tillatelse til igangsetting	4
<b>B. Byggeperioden</b>	
B1 Finansiering	5
B2 Praktiske regler	5
B3 Forsikring	5
B4 Ansvar for skade m.v.	5
B5 Krav til standard / kvalitet	5
<b>C. Når utbygging er ferdig</b>	
C1 Eiendomsforhold	6
C2 Husleietillegg	6
<b>D. Andre forhold</b>	
D1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstilling	7
D2 Ansvar for dersom andelseier fraflytter under arbeidene	7
D3 Egenerklæring	7
D4 Ferdigbefaring	7
D5 Senere økonomisk ansvar	7
D6 Oppvarming av tilbygg	7
D7 Elektriske koblingsbokser	7

VEDLEGG 1: Avtale om tilbygg eller andre arbeider / egenerklæring

VEDLEGG 2: Skjema for internt nabovarsel

## I **GENERELT**

### A. **Status og virkemåte**

A1 Disse reglene inngår i Vestskrenten Borettslags husordensregler som en fast del av leieavtalen - forholdet mellom borettslaget og dets andelseiere.

Styret administrerer reglene på vegne av borettslaget.

### B. **Prinsipper og retningslinjer for utbygging og andre arbeider**

#### B1 Arbeider som krever styrets tillatelse

Det skal hentes skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for arbeider som:

- vedrører endringer, innregulering og omlegging av fjernvarmeanlegget med røropplegg
- er melde- / søknadspliktige til myndighetene eller andre instanser
- medfører krav om intern varsling av naboer (jfr. II A2)
- kan berøre borettslagets vedlikeholdsansvar eller forsikringsbehov
- omfatter felling / beskjæring av trær

#### B2 Spesielle retningslinjer for tilbygg

Bygningmyndighetene vedtok den 8/3-2000 ny bebyggelsesplan med nye byggegrenser og pre-aksepterte løsninger for tilbygg for rekkehus og terrassehus.

Det er i planen valgt å beholde de elementer som gir karakter til bebyggelsen så som takvinkel, materialbruk og vindustyper. Det er lagt opp til at den enkelte enhet skal kunne bygge ut, uavhengig av nabo.

Planen gir alternative prinsipløsninger for tilbygg for de ulike hustypene. Kart med byggegrenser definerer utbyggingsmuligheter for de enkelte adresser.

Bebyggelsesplanen inneholder løsninger som ikke krever søknad om tillatelse til bygningmyndighetene etter § 93 i Plan- og bygningsoven (PBL) under visse forutsetninger.

Melding om byggearbeider etter §86 a. i PBL er tilstrekkelig - forutsatt:

- at en holder seg innenfor rammene til prinsipløsningene i bebyggelsesplan
- at tilleggsarealet er innenfor rammene for u-grad for hele feltet, tilsv. 30 m<sup>2</sup> BRA pr. hus
- at det ikke installeres våtrom i tilbygget (dette krever søknad)
- at det ikke kreves dispensasjoner

Kopi av bebyggelsesplan finnes hos styret.

Det vises også til Oslo kommune, Plan- og bygningsetatens veiledninger for tiltakshaver / søker, der krav til innhold i melding / søknad er listet opp:

Blankett 72-0571 - Mindre byggearbeider på boligeiendom (melding om arbeider)

Blankett 72-0559 - Endringer eksisterende bebyggelse - tilbygg (søknad om tillatelse)

## II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

### A. Før bygging / arbeider kan starte

#### A1 Godkjenning fra borettslagets styre

Andelseier som ønsker å gjennomføre arbeider jfr pkt I B, må skriftlig søke styret om godkjenning. Styrets godkjenning skal være skriftlig.

I søknaden skal det informeres grundig om arbeidene. Det skal legges ved tegninger og beskrivelser i slik utstrekning at det gir styret tilstrekkelig grunnlag for å vurdere saken.

For arbeider som krever melding / søknad til offentlige myndigheter skal det i søknaden til styret vedlegges den dokumentasjon som kreves av disse.

I søknaden må det legges ved kopi av internt nabovarsel (se pkt II A2) og undertegnet egenerklæring (se pkt II D3).

Alle endringer som berører fjernvarmeanlegget innen borettslaget må godkjennes av Oslo Energi Nett AS. Andelseier må selv sørge for godkjenning. Dokumentasjon på at godkjenning foreligger vedlegges søknaden til styret.

#### A2 Nabovarsel internt i borettslaget

Andelseiere skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer samt alle som får endret utsikt, lys eller bruksverdi av egen bolig eller tomt pga de planlagte arbeider.

I nabovarslet skal det informeres grundig om utbyggingen og vedlegges nødvendige tegninger.

Varslingen dokumenteres som hovedregel ved andelseiernes underskrifter på interne nabovarslings-skjemaer. Alternativt kan all nødvendig dokumentasjon sendes med rekommandert post.

Naboene skal gis 14 dager (fra den dato nabovarslet er påtegnet eller avsendt) til evt. å fremsette skriftlig protest overfor styret.

#### A3 Søknad om tillatelse / melding av arbeider til bygningsmyndighetene

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging, må selv sørge for godkjenning fra bygningsmyndighetene der dette er påkrevet.

Ved tiltak som krever søknad og tillatelse, må andelseier selv skaffe ansvarlig søker og øvrige ansvarshavende til de ulike funksjoner som kreves i loven.

Søknader / meldinger skal alltid være godkjente og påtegnet av styret før de sendes.

Andelseier plikter selv å sende nabovarsel til naboer utenfor borettslaget, slik PBL krever.

A4 Tiltakshaver (byggherre)

Andelseier står som tiltakshaver og er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

A5 Garanti for fullføring

Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av evt. skader må utbygger stille et depositum på kr 20.000,- overfor borettslaget for fullføring av prosjektet og erstatning av evt. skader. Depositumet skal være innbetalt til egen konto som disponeres kun av borettslaget. Depositumsbeløpet skal være stilt før endelig tillatelse kan gis, se pkt A8. Depositumsbeløpet er rentebærende for andelseier.

Beløpet tilbakebetales helt eller delvis når arbeidene er ferdigstilt og evt. skader på borettslagets eiendommer er utbedret.

A6 Gebyrer m.v.

Andelseier må betale alle gebyr til offentlige myndigheter for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

For oppføring av tilbygg må andelseier betale et gebyr til borettslaget på kr 5.000,-. Gebyret skal dekke utgiftene borettslaget har hatt til O. M. Sandvik & Co AS i forbindelse med tegning av utbyggingsalternativer.

For andre arbeid som er melde- / søknadspliktige til bygningsmyndighetene er minimumsgebyret til borettslaget kr 500,-.

Gebyret må innbetales før igangsettingstillatelse kan gis etter pkt II A8.

A7 Faglig kontroll / gebyrer

Styret har rett til å søke fagbistand og føre kontroll med alle arbeider som beskrevet i I B1. Andelseier må betale alle kostnader i forbindelse med dette. Andelseier må betale alle utgifter til Oslo Energi Nett AS i forbindelse med godkjenning av endringer som berører fjernvarmeanlegget. Ref pkt II A1.

A8 Byggestart / styrets tillatelse til igangsetting

Arbeidene kan først starte etter skriftlig tillatelse til igangsettelse fra styret.

Ved saker som krever søknad til offentlige myndigheter - må styret ha mottatt kopi av approbasjon og igangsettingstillatelse, samt kopi av forsikring for utbyggeren før tillatelse gis.

Videre kreves det at andelseier har undertegnet egenerklæring før skriftlig tillatelse til igangsetting gis.

**B. BYGGEPERIODEN**

B1 Finansiering

Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

B2 Praktiske regler

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og leiekontrakt.

Alle arbeider skal utføres på en slik måte at det ikke oppstår fare for skade på person eller verdier.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende uten at styret har gitt spesiell tillatelse til dette.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler og lignende utenom borettslagets parkeringsplasser ved kortvarig av- og pålessing.

B3 Forsikring

Andelseier må sørge for at nødvendige forsikringer er tegnet i byggeperioden.

Når styret mottar melding om ferdigstillelse vil borettslaget tegne forsikring for tilbygget, ettersom det blir å regne som borettslagets eiendom.

B4 Ansvar for skade m.v.

Andelseier som tiltakshaver er selv fullt ut ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden, så som bygninger og fellesarealer. Dette gjelder også skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.

Den enkelte andelseier pålegges å reparere / erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

B5 Krav til standard

Byggearbeidet skal utføres i hht. godkjenning fra styret og evt. fra bygningsmyndighetene.

Alt arbeide som utføres skal så vel innvendig som utvendig være fagmessig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter.

## **C. NÅR UTBYGGING ER FERDIG**

### **C1 Eiendomsforhold**

Borettslaget eier bygningene, evt. verdøkning etter påbygging kommer andelseier til gode ved senere fraflytting og salg.

### **C2 Husleietillegg**

Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i husleien som følge av at borettslagets drifts- og vedlikeholdsutgifter vil øke.

Økningen i borettslagets utgifter til ytre vedlikehold, forsikringer, vann og avløpsavgift, eiendomsskatt og fjernvarme er pt kalkulert til kr 9,- pr kvm pr måned. Denne satsen fastsettes av styret, og kan endres. Hvis det dokumenteres at tilbygget i sin helhet er oppvarmet av annen energikilde skal det ikke betales tillegg for fjernvarme, pt kr 5,50 pr kvm.

Tilleggsarealet ved tilbygg beregnes etter måleregler i NS3940.

Ny husleie løper fra skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger (jfr. pkt II A8).

## **D. ANDRE FORHOLD**

### **D1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse**

Borettslagets styre har anledning til å sette frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Frist for ferdigstillelse av prosjektet skal normalt settes til ett år regnet fra dato for skriftlig tillatelse for igangsettelse (jfr. pkt II A8).

Dersom arbeidene ikke er utført innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseier å avslutte prosjektet.

### **D2 Ansvar for andelseier fraflytter under utbyggingen**

Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen er selgende andelseier pliktig å informere ny andelseier om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen. Forpliktelse til ferdigstillelse overføres til ny andelseier.

### **D3 Egenerklæring**

Den enkelte andelseier er pliktig å undertegne på egenerklæring, se vedlegg 1, før godkjenning etter II A7 blir gitt.

### **D4 Ferdigbefaring**

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring uavhengig av evt. befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene.

### **D5 Senere økonomisk ansvar**

Bygging / andre arbeider må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren er pliktig til å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen.

Dersom andelseieren selger sin andel, plikter han å gjøre ny andelseier oppmerksom på retningslinjene og egenerklæringens innhold.

D6 Oppvarming

Kapasiteten ved varmeanlegget kan ikke økes. Oppvarming av tilbygg må skje ved omrokking av eksisterende anlegg eller ved alternativ energiform.

D7 Elektriske koblingsbokser

De andelseiere som har montert elektriske koblingsbokser på sine yttervegger, er selv pliktig til å bekoste flytting av disse til alternativt sted når flytting er påkrevd i forbindelse med tilbygg.

## **AVTALE OM TILBYGG ELLER ANDRE ARBEIDER / EGENERKLÆRING**

Mellom Vestskrenten Borettslag som eier og

\_\_\_\_\_ som innehaver av andel nr. \_\_\_\_\_

i Vestskrenten Borettslag er det inngått følgende avtale:



Jeg forplikter meg ved denne erklæring bl.a. til følgende:

I forbindelse med arbeider som krever styrets tillatelse forplikter jeg meg til å akseptere som bindende for meg innholdet i denne erklæring, samt "Retningslinjer for tilbygg og andre arbeider" vedtatt på borettslagets ekstraordinære generalforsamling 20/9-2000.

1. Å gjennomføre arbeidene i samsvar med godkjente plantegninger, bygningsmessige forskrifter, vedtekter, husordensregler og leieavtale. Herunder å gjennomføre byggearbeidene slik at naboleilighetene og deres uteareal ikke påføres skade eller vesentlig ulempe.
2. Å påta meg alle plikter og alt ansvar borettslaget som følge av arbeidene måtte komme i, dette gjelder både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn. Herunder uten ugrunnet opphold å utbedre enhver skade eller dekke ethvert utlegg som borettslagets eiendom påføres som følge av byggearbeid / anleggstrafikk.
3. Å bære det hele og fulle ansvar for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde areal, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.
4. Å følge de pålegg og anvisninger som borettslagets styre, kontrollører og fagkonsulenter kommer med i forbindelse med byggearbeidet.
5. Å betale ethvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få, så snart styret anmoder om det. Om beløpet ikke er dekket innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente som et ekstraordinært tillegg i husleien.
6. Å informere evt. nye eiere av leiligheten om denne erklæringen og alle økonomiske og andre ansvarsforhold som gjelder, hvis boligen overdras en gang i fremtiden.
7. Undertegnede er kjent med at brudd på det som står i denne erklæringen eller bestemmelser/vilkår som kreves fulgt i denne erklæringen, vil bli å betrakte som vesentlig mislighold i relasjon til min husleiekontrakt med borettslaget og at dette således kan få konsekvenser for mitt leieforhold på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget. Undertegnede er videre kjent med at grove brudd på byggeregler samt brudd på forpliktelser i denne erklæringen kan føre til at byggearbeidene av styret blir stoppet for kortere eller lengre varighet.

Oslo , den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

andelseiers underskrift

\_\_\_\_\_

andelseiers underskrift  
(dersom to eier andel sammen)

(Dersom boligen tjener som felles bolig for ektefelle/samboer må ektefelle/samboer også undertegne erklæringen.)

Jeg er inneforstått med ovenstående erklæring

Oslo, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ektefelle / samboers underskrift

## N A B O V A R S E L

TIL VARSLING AV ANDELSEIERE I VESTSKRENTEN BORETTSLAG  
(Varsel skal gis til alle andelseiere som kan bli berørt av det saken gjelder)

SAKEN GJELDER SØKNAD OM:

---

---

---

---

\*\*\*\*\*

Søkers navn: \_\_\_\_\_

Søkers adr.: \_\_\_\_\_

Leil.nr. : \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*

UNDERTEGNEDE ER BLITT ORIENTERT OM OVENNEVNTE OG FOREVIST SØKNAD TIL  
BORETTSLAGETS STYRE, SAMT NØDVENDIGE TEGNINGER OG PLANER OVER  
PROSJEKTET:

navn	adresse	dato
------	---------	------

---

navn	adresse	dato
------	---------	------

---

navn	adresse	dato
------	---------	------

---

navn	adresse	dato
------	---------	------

---

navn	adresse	dato
------	---------	------

---

EVENTUELLE PROTESTER VEDR. PROSJEKTET MÅ LEVERES SKRIFTLIG TIL  
BORETTSLAGETS STYRE INNEN 2 - TO UKER ETTER AT DETTE NABOVARSELET ER  
PÅTEGNET. STYRETS POSTKASSE ER Plassert I GARASJEN UNDER NORDÅSSLØYFA 2.

Bruk om nødvendig flere skjemaer dersom mange skal varsles.  
Etter ferdig påtegning sendes skjemaet sammen med søknaden til borettslagets styre.

