



RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV LEILIGHETER TIL KJELLER, LOFT OG SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER BORETTSLAGET TORSHOV KV V

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 15. MAI 2002.

Revidert på ordinær generalforsamling 2. mai 2017. Sist revidert på ordinær generalforsamling 7. mai 2018.

Retningslinjene er vedtatt av borettslagets generalforsamling og erstatter alle tidligere retningslinjer. De skal følges av alle andelseiere. Styret er pålagt av generalforsamlingen å følge retningslinjene ved behandling av søknader, men er gitt myndighet til skjønnsmessig, mindre avvik fra disse.

Retningslinjene inkluderer A) Kommunale retningslinjer, B) Regler for utbygging, C) Prosedyre. Brudd på retningslinjene vil kunne oppfattes som brudd på utbyggingsavtalen

A KOMMUNALE RETNINGSLINJER

1. Det foreligger retningslinjer for endringsarbeider for borettslaget av 11.03.01. Disse finner en ved Plan og Bygningsetaten.

B REGLER FOR UTBYGGING

B.1 Generelle regler for utbygging

1. Gjeldende offentlige bestemmelser og pålegg skal følges. Herunder også Oslo Kommunes veiledning for loftsutbygging, blankett 72-0566.

2. Utbygningsrett til areal på loft betales med et vederlag pr kvadratmeter for det areal råloft som har høyere takhøyde enn 150 cm fastsatt slik: Verdien fastsettes av en uhildet takstmann MNTF engasjert av styret en gang hver tredje år, første gang i 2018. Vederlaget indeksreguleres pr 01.01. i hvert av de to påfølgende årene iht. stigningen i KPI. Basisindeks er KPI pr 15.11.2017. Utbygningsrett til areal i kjeller verdsettes på samme måte. Tidspunktet for styrets mottak av komplett søknad iht. retningslinjenes pkt. C, danner grunnlaget for fastsettelse av vederlaget. Andel fellesgjeld kommer i tillegg.

3. Ny husleie utgjøres av tidligere husleie + husleie for nyervervet areal. Husleie for nyervervet areal fastsettes som 40 % av tidligere husleie per kvadratmeter for den bolig nyervervet areal skal tilknyttes. Eventuell terrasse inngår i sin helhet i husleieberegningen. Ny husleie løper fra andelseier disponerer arealet, det vil si inngåelse kontrakt.

Husleie regnes altså ut slik:

(tidligere husleie) / (boareal) = (husleie per m2)

(husleie per m2) x 0.4 x (nyevervet boareal) = (husleie for nyervervet areal) (tidligere husleie) + (husleie for nyervervet areal) = (ny husleie for totalt areal)

4. Oppmåling av arealet skal gjøres av takstmann etter NS 3940 og må besørges av utbygger.

5. Styret kan ikke godkjenne utbygging av loft / kjeller før det, på utbyggers bekostning, er foretatt en fukt og soppkontroll av egnet firma. Utbygger skal forelegge rapport og eventuelle forslag til tiltak for styret.

6. I forbindelse med all utbygging eller sammenslåing er andelseier forpliktet til å installere bad der dette ikke finnes.

7. Utbyggingsplan skal inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal være påbegynt innen 6 måneder og ferdigstilt innen 18 måneder fra kontraktsdato. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt. Det er ikke anledning til fremleie i byggeperioden. Hvis ikke ferdigstillelsesattest kan fremvises etter 18 måneder står borettslaget fritt til å vurdere dagbøter for utbygger.

8. Det tillates ikke å selge utbygningsrett til areal som ikke er godkjent for utbygning til bolig av styret og PBE iht. rammetillatelse. Ved salg av andeler med godkjente planer for lofts- eller kjellerutbygging må ny andelseier søke borettslaget på ny om godkjenning av utbyggingsplaner. (Viser til punkt B2 ang. prioritet.) Borettslaget kan ikke stå til ansvar for eventuelle tap et evt. avslag på en slik søknad måtte påføre tidligere eller ny andelseier.

9. Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggeplassforsikring).

10. Utbygde arealer kan ikke siden separeres. Dette gjelder også sammenslåtte leiligheter.

11. Søker skal sende kopi av søknaden til styret til alle andelseiere i aktuell oppgang med melding om at eventuelle innvendinger kan leveres styret innen 2 uker.

12. Utbygger bærer under utførelsen og frem til ferdigattest foreligger det hele og fulle ansvar for, og dekker kostnader med utbedring ved tilsmussing, skader, ødeleggelser, feil og mangler som måtte oppstå på det utbygde areal, på fellesareal, i andre bruksenheter, beboeres gjenstander, og andre personers gjenstander og eiendom, såfremt de er forårsaket av utbygningen. Enhver utbedring skal utføres uten ugrunnet opphold og på en fagmessig måte.

Etter at ferdigattest foreligger, bærer utbygger ansvaret for feil og mangler ved utbygningen, herunder følgeskader i 5 år.

Utbygger er ansvarlig for montering av varmekabler ved snefanger /takrenne ifm. utbygginger på loftet dersom styret i løpet av de første 2 år etter ferdigattest skulle finne dette nødvendig ut fra problemer med isdannelse forårsaket av bruksendringen på loft.

B.2 Loft

1. Kun leiligheter i 4. etasje kan bygge ut mot loft. Der det er tre leiligheter i oppgangen, har sideleilighetene uansett førsterett på utbygging. Ved tvilstilfeller prioriteres konkrete byggeplaner foran ansiennitet.

2. Utgifter direkte forårsaket av utbygging, så som bodflytting, brannsikring, sikring av tørkemuligheter m.m., bæres av utbygger. Der 2 andelseiere bygger ut samtidig deles utgiftene. Med samtidig forstås at en dag eller flere er felles i perioden fra søknadsdato til ferdigstilling.

3. Utbygger har en generell plikt til å løse bodproblemet. Loftsboder skal plasseres der dette framgår av retningslinjenes tegninger. Boder må være minimum 3 m² med høyde 150 cm eller mer. Dersom man er første utbygger og det er lite sannsynlig at den neste utbygging skjer i nær framtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige andelseiere, og at bodstørrelse/tørkemulighet beholdes mest mulig lik dagens situasjon.

4. Takterrasser: Avløp skal tilpasses fasaden og i minst mulig grad forstyrre gårdens estetiske uttrykk.

B.3 Kjeller

1. For beboere i 1. etg. gis det anledning til å kjøpe utbyggingsrett til areal i kjeller for sammenslåing med egen leilighet der det finnes ubenyttede fellesareal og for øvrig dersom man kan finne en tilfredsstillende løsning på bodproblemet. Minste bodareal er 5 m² pr leilighet.

2. Ved prosjektering og utbygging i en kjeller skal utbyggeren ta nødvendige forhåndsregler som sikrer mot sopp- og fuktskader, radonstråling fra grunnen og inntrengning av skadedyr, særlig rotter og mus. Radonundersøkelse skal gjøres på forhånd av fagkyndig konsulent og styret informeres om målerverdiene. Forskriftsmessig radonsikring skal etableres etter råd fra fagkyndig radonkonsulent. Utbygger skal påse at arbeidene er fagmessig utført. Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Borettslagets sine kostnader til fagkyndig bistand dekkes av utbygger.

B.4 Sammenslåing av leiligheter

1. Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt der Plan og bygningsetaten godkjenner dette. Det tas forbehold om at sammenslåing ikke blokkerer muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft.

2. Der det er 3 leiligheter i etasjen kan sideleilighetene sammen kjøpe ledig midtleilighet og dele denne.

C PROSEDYRE VED UTBYGGING LOFT / KJELLER / SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER

C.1 Før du sender søknaden

1. Det utarbeides arkitekttegnet planer og beskrivelse. Tegninger og beskrivelse skal vise nåsituasjon og framtidig situasjon. Tegninger skal vise nøyaktige mål, og beskrive luftkanaler, rør, piper og andre installasjoner som kan ha konsekvenser for utbyggingen.

2. Utbyggeren i søknaden bekrefte at han/hun har gjort seg kjent med, og forholdt seg til, følgende offentlige bestemmelser for utbygging:

Lover, forskrifter, vedtak m.m.	Foreligger hos
Plan og bygningsloven Byggeforskrifter m/ brannforskrifter Veiledning for loftsutbygging Retningslinjer for endringsarbeider brl. Torshov kv. 5	Plan og bygningsetaten
Borettslagets retningslinjer	Dette dokument

3. Det kan ikke påregnes at styret kan bidra med bygningsmessig kompetanse.

4. En ferdig utarbeidet søknad med tegninger og beskrivelse forelegges styret.

5. Ved tilbakemelding fra styret med krav om endringer av skisse, plikter søker seg å forelegge styret ny skisse innen 4 uker. Ved godkjent byggesøknad fra styret plikter søker å sende søknad til byggemyndighetene innen 4 uker.

C.2 Videre arbeid med søknaden

1. Styret behandler og eventuelt anbefaler søknaden.

2. Søknad med styrets anbefaling sendes Plan og bygningsetaten.

3. Alle endringer skal forelegges styret, men skal være godkjent av Plan og bygningsetaten på forhånd.

4. Styret skal forelegges godkjente planer før utbygging starter. Kontrakt om kjøp av utbygningsrett skal da inngås med styret. Styret har fullmakt til å fastsette kontraktsvilkår så fremt de ikke er i strid med Retningslinjene.

5. Etter at leilighet er ferdig utbygget, utstedes nytt andelsbevis. Utstedelsen faktureres utbygger.

6. Sammenslåing av leiligheter følger samme prosedyre i den grad punktene er aktuelle for slike utvidelser.

7. Alle kostnader i forbindelse med utbyggingen bæres i utgangspunktet av kjøper. Beboere i oppgangen må informeres om planene og framdrift for byggingen. For øvrig må borettslagets ordensregler følges.

Opprinnelig vedtatt på ekstraordinær gen. fors. 28.11.85

Oppdatert av styret 24.01.98

Rettet av styret iht. vedtak fra ekstraordinær gen. fors. 28.11.85

Oppdatert av styret 24.03.99 iht. til vedtak fra gen. fors. 08.05.01

Revidert og vedtatt med endringer på gen. fors. 15.05.02

Nye priser for kjøpt av fellesarealer vedtatt på generalforsamlingen 16.04.2013