

# **Retningslinjer for tiltak på andel og tilhørende areal i Solvangen Borettslag 2.**

## **1. Generelt**

Grunnlaget for utarbeidelse av retningslinjer for andelseiere i borettslaget som gjelder tilbygg og lignende er etter ønske fra generalforsamling av 21.05.2019. Her ble det vedtatt at det var nødvendig for at slike retningslinjer blir innført og at de vil være veiledende for alle kommende tiltak som det søkes om.

Tiltaket skal foregå i samsvar med borettslagets retningslinjer, samt offentlige lover og forskrifter.

Alle søknader om påbygg/tilbygg, samt andre tiltak på andelens tilhørende arealer og lignende krever godkjenning fra styret før tiltakene kan iverksettes. Styret har myndighet til å behandle og avgjøre søknader som er i samsvar med de utbyggingsalternativene som er tidligere godkjent, og da anses som pre-aksepterte løsninger, samt behandle byggemeldinger av mindre omfang slikt som oppføring av bod opp til 15m<sup>2</sup>, levegg, terrasse, beplantning og lignende.

Ved installering av varmepumpe skal det tas hensyn til plassering og valg av type varmepumpe, hvorav støynivå ute-unit skal være lavest mulig. Plassering skjer i samråd med styret, og da slik at det ikke er til sjenanse for tilstøtende andeler.

Byggesøknader som avviker i forhold til tidligere godkjente tiltak innenfor gitte rammer, skal legges fram i Generalforsamlingen for godkjenning. Tiltaket må derav ha tilslutning fra 2/3 av de avgitte stemmene fra forsamlingen for å bli godkjent. Er styret i tvil om tiltaket ligger innenfor de utbyggingsalternativene som er tidligere godkjent, skal byggesaken forelegges generalforsamlingen.

Borettslaget er ansvarlig for å forsikre andelene og det som går utover opprinnelige bygningsmasse, herav føres som tillegg og belastes andelseieren. Ved en eventuell sak hvor forsikringen benyttes er andelseier

selv ansvarlig for å dekke egenandel når forholdet er relatert til tilført bygningsmasse eller skadeforhold hvor andelseier har vedlikeholdsplikten.

## **2. Øvrige forhold til tiltak**

I byggesøknaden skal det framlegges i detalj hva tiltaket innebærer, og eventuelle endringer som går utover den tradisjonelle bygningsmasse i borettslaget, dette også for at helheten i virksomheten skal ivaretas. Dette gjelder særlig i forhold som fasader m/bordkledning, tak og takvinkler, vinduer og lignende. Endringer i henhold til eksisterende bygningsmasse anses som ikke pre-aksepterte løsninger og skal derfor ikke behandles av styret om det har en vesentlig innvirkning på totaliteten med tilstøtende andeler. Mindre endringer som for eksempel vinduer og endring av vindusflater kan med unntak behandles av styret.

Tiltakshaver bærer selv risikoen ved endringer i grunnforhold som kan påvirke infrastruktur fra eksisterende, og må derfor sørge for at dette blir ivaretatt eventuelt utbedret ved skader på slikt som vann, avløp, kabel/fiber, strøm og drenering. For kabel/fiber og strøm vil det kun aksepteres at eier av installasjonen retter eventuelle skader eller ved flytting grunnet utbyggingen.

Avfallshåndtering som følger av byggeprosessen, skal behandles på en forsvarlig måte slik at ikke farlige eller unødvendige situasjoner kan oppstå. Det innebærer at man må benytte seg av avfalls-container eller at man fortløpende frakter avfallet bort fra byggeplass.

Ferdigstillelse og framtidig nødvendig vedlikehold slik som maling og lignende tilfaller andelseiers ansvar i det fulle og hele.

## **3. Byggeprosessen**

Den enkelte som ønsker å bygge påbygg/tilbygg eller gjøre andre tiltak på sitt tilhørende areal må selv sørge for byggesøknad. Sammen med søknad til styret leveres også nabovarsel signert av nærmeste og pårørte naboer. Det skal også leveres ferdig utfylt byggemelding, byggetegninger og eventuelt

annet materiale eller dokumentasjon som har betydning for selve byggearbeidet.

Andelseier er selv tiltakshaver ovenfor offentlige myndigheter, og har derav ansvaret for selv å skaffe ansvarshavende for utførelse av sitt påbygg, om dette er et krav.

Byggeprosessen må foregå i samsvar med borettslagets gjeldende vedtekter og retningslinjer, samt offentlige lover og forskrifter.

Bygningsmateriale og lignende til byggeprosjektet skal lagres på eget tilhørende areal, og om annet skal tiltakshaver rådføre seg med styret for å eventuelt finne andre løsninger.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Når bygget er ferdigstilt skal borettslaget tegne utvidet forsikring for andelseier, og som belastes deretter.

Andelseier som utbygger er fullt ut ansvarlig for eventuelle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden, dette gjelder også for tredjeperson eller tredjepersons eiendeler. Den enkelte andelseier pålegges å reparere eller erstatte slike skader uten ugrunnet opphold og innen angitte frister fra styret.