

Utbygging i Elvefaret Borettslag

Sammendrag av vedtak fattet på generalforsamlinger 18.3.86, 10.4.86, 12.12.90 og 9.5.01

1. Andelseierne i Elvefaret Borettslag tillates å føre opp tilbygg til sine leiligheter.
2. Før utbygging kan tillates, må andelseieren undertegne en erklæring til borettslaget. Erklæringen skal være ugjenkallelig fra det tidspunkt utbyggingsarbeidet er påbegynt. Erklæringen omfatter noen av de forpliktelser og ansvar som andelseieren påtar seg i egenskap av utbygger. Den innskrenker ikke på noe område de forpliktelser han har etter dette vedtaket.
3. Styret utarbeider en oversikt over samtlige innmeldte byggeprosjekter. Denne oversikt sendes alle andelseiere i form av rundskriv.
4. De andelseiere som føler seg berørt og ønsker detaljert oversikt over det/de aktuelle prosjekter, kan få dette ved henvendelse til utbygger og/eller styret. Dersom vedkommende har innvendinger mot prosjektet, må dette fremmes skriftlig overfor styret innen 3 uker fra utstedelse av rundskriv omtalt under pkt.3. Styret oversender de eventuelle kommentarer til bygningskontrollen for behandling sammen med søknad om byggetillatelse.
5. Påbygging kan, bortsett fra graving for hånd, ikke starte før styret har gitt sitt samtykke og må være ferdig innen ett år etter byggestart. Utvendig skal påbyggingen være ferdig 4 ½ måned fra byggestart. Byggestart samordnes av styret.
6. En leilighet kan bygges ut selv om de øvrige i samme husrekke/terrassehus ikke bygges ut. Bortsett fra de bindinger som følger av andre punkter i vedtaket, behøver ikke tilbygg i en og samme husrekke/terrassehus å være like.
7. Dersom sprengningsarbeider er nødvendig, skal styrets skriftlige samtykke innhentes på forhånd.
8. Påbygg tillates ikke på gavl. Der det ikke er til sjenanse for naboer og for borettslaget for øvrig, tillates påbygg i 2 etasjer, dog ikke over eksisterende høyde. Det tillates utbygging av en frittliggende sports/redskaps-bod i hagen med samme utseende og samme materialer som de eksisterende sports/redskaps-boder. Slik bod kan plasseres inntil grensen mot naboens hage.
9. **A-REKKEHUS**
kan på hagesiden maksimalt bygge ca. 2 meter lenger ut enn ytterkant av gavl. På inngangsparti kan det bygges ut inntil ytterkant av egen gavl.
10. **B-REKKEHUS**
kan på hagesiden ikke bygge lenger ut enn ca. 3 meter fra dagens fasade. På inngangsparti kan det maksimalt bygges ut til nærmeste vegg på sportsbod.
11. **B2-REKKEHUS**
kan på hagesiden ikke bygge lenger ut enn ca. 3 meter fra dagens fasade. På inngangsparti kan det maksimalt bygges ut til nærmeste vegg på sportsbod.
12. **TERRASSEHUS**
Terrassen mot vest: I 1. etasje og høyere kan nåværende vegg ikke flyttes, men terrassen kan få innglassing på innsiden av blomster-kassen. I underetasjen kan veggen flyttes ut helt eller delvis til kanten av etasjeskiller over.
Terrassen mot øst: I 1. etasje og høyere kan nåværende vegg flyttes ut helt eller delvis til kanten av etasjeskiller over.

Hage mot øst: Leiligheter som ligger inntil og på nordsiden av blokkens inngangspartier, kan bygges på som vist på vedlagte tegning. (Anm: Tegningen viser utvidelse mot søppelrom)

Korridorender: Der hvor forholdene ligger til rette for det, kan terrasseleiligheter innlemme tilliggende korridorender. Slik påbygging skal godkjennes av styret.

13. For alle leilighetstyper gjelder at utbyggingen må ligge innenfor de grenser som er satt i punktene 8 til 12.

Antallet kvadratmeter som kan bygges ut for den enkelte leilighet kan likevel være ytterligere begrenset pga. punkter i dette vedtaket, og pga. begrensninger som bygningsmyndighetene måtte sette.

14. Borettslagets eksteriørmessige karakter skal beholdes.

Utbyggerne engasjerer en felles arkitekt som skal godkjennes av styret.

Under den videre planlegging av den enkelte andelseiers utbygging, må den godkjente arkitekt innenfor de begrensninger som dette vedtaket setter, foreta tilpassing av tilbyggets størrelse og plassering, takvinkler, fasadematerialer og taktekking mv. Påbygging skal fylle de vanlige krav til bygningsmessig utføring.

15. Byggetegningene skal sendes styret. Godkjennes de, gis de påtegning om dette av styret, som søker om byggetillatelse.

16. Den andelseier som foretar utbygging kan selv bestemme den indre planløsning i samarbeid med den godkjente arkitekt.

Endringer i eksisterende planløsning skal godkjennes av styret.

17. Styret skal, før byggearbeidet starter, befare fellesanlegg og nabohager og notere den stand arealene er i.

18. Styret engasjerer en ansvarshavende for alle som foretar utbygging.

Den ansvarshavende skal føre dagbok over sine kontroller og pålegg mv. og levere regelmessige kopier til styret.

Det er spesielt viktig at fundamenterings- og støpearbeidene utføres faglig forsvarlig.

Det skal legges vekt på vekt på i planleggingsprosessen at fundamenterings- og støpearbeid skal samordnes slik at sjenanse for øvrige beboere blir minimalisert.

Den enkelte utbygger må forplikte seg til å innordne seg den fremdriftsplan og det som for øvrig måtte bli bestemt av den ansvarshavende.

19. Alle arbeider skal være håndverksmessig fullt forsvarlig utført og tilfredstille byggeforskriftene.

Det skal utvises særlig aktsomhet med eksisterende tak, slik at skader ikke oppstår.

20. Den som vil utvide leiligheten må rette seg etter jordkabler og ledninger av enhver art.

Det er den enkelte utbyggers ansvar å sørge for at kabler og ledninger blir påvist før utbyggingen finner sted, og at nødvendige tillatelser til å foreta omlegging blir innhentet.

Kopi av slike tillatelser skal leveres styret.

Ved samtykke fra vedkommende offentlige etat, kan den enkelte utbygger legge om ledninger for egen regning og på eget ansvar.

21. Under byggeperioden skal alle hensyn tas til fellesarealer og til naboenes hager. Hvis det kan unngås, skal traktor eller andre maskiner ikke kjøres over naboers hager.

22. Materialer og lignende skal en utbygger lagre ”på egen tomt”.

Styret kan unntaksvis anvisе lagringsplass på fellesareale.

23. Andelseier som skal bygge ut må stille bankgaranti for at arbeidene fullføres som de skal og i rett tid, og for at alle skader på huset, fellesanlegg, offentlige ledninger etc, samt naboers uteanlegg utbedres.

Bankgarantien skal være på kr 50.000,- og skal uten forbehold stå til disposisjon for styret.

24. Den garanti som er stillet, frigis av styret etter at ferdigsattester foreligger og etter at styret har konstatert at eventuelle skader på fellesanlegg, huset eller naboers hager er utbedret. Ved uregelmessigheter skal styret bruke garantien til å dekke slike skader eller bringe leiligheten tilbake til opprinnelig stand.
25. Alle tilbygg blir borettslagets eiendom.
Borettslaget utsteder skriftlig bevitnelse på at borettsshaveren har påkostet tilbygget, slik at verdistigningen vet takst av boligen tilfaller borettsshaveren.
26. Borettslaget tegner forsikring på tilbygget som en del av lagets bygningsforsikring.
27. Den enkelte andelseier som vil utvide sin leilighet, må bære alle utgifter selv. Han/hun er ansvarlig for enhver skade og ethvert tap som påføres borettslaget, nabo, offentlige tekniske anlegg, veier eller utstyr i forbindelse med påbyggingen.
28. Økte utgifter for borettslaget, således økning i offentlige avgifter, skatter, forsikringer, vedlikehold m.m. som følge av påbygging, dekkes i sin helhet av vedkommende andelseiere.
De økte utgifter fordeles mellom disse i samme forhold som de har bidratt til økningen.
Styret fastsetter nærmere regler for denne fordelingen.
29. Styret avgjør alle tvistesporsmål som måtte oppstå mellom borettsshaverne i forbindelse med utbyggingen innenfor de vedtak som er fattet i generalforsamlingen. Likeledes avgjør styret alle tolknings som oppstår vedrørende dette vedtak. Før slike spørsmål avgjøres, skal de berørte parter ha hatt anledning til å uttale seg muntlig og skriftlig.
30. Styret skal påse at alle vilkår for utbygging er oppfylt, og skal anvende eller frigi garantier etter reglene foran.
31. Når det gis tillatelse til å bygge ut, skal andelsbrevet samtidig gis påtegning av styret om de særlige plikter som følger av utbyggingen.
32. Alle saker vedrørende utbyggingen skal behandles i formelle styremøter, og styrets myndighet kan ikke delegeres.
33. Alle andelseiere som vil bygge ut, må levere skriftlig erklæring på at han/hun vedtar dette generalforsamlingsvedtaket som bindende for seg og den som andelen eventuelt overdras til.