

Retningslinjer for utbygging og andre byggmessige tiltak for Fuglevegen borettslag

Vedtaket på generalforsamlingen 15.05.2012, endret 31.01.2017 omfatter utbygging og mer presise regler for våtromsarbeider samt andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.

1 Bakgrunn

Mange andelseiere har i løpet av årene som er gått gjennomført utbyggingstiltak, men borettslaget har manglet klare retningslinjer for utbygging. Styret skal ivareta fellesskapets og berørte andelseieres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for utbygging og andre bygningmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig håndverk i visse tilfeller kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet når boenheter skifter eier/selges. Styret har derfor utarbeidet retningslinjer, kontrollrutiner og standard kontrakt for å sikre at utbygging og andre bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte og forhindre at borettslaget ikke løper unødvendig risiko ved å gi andelseiere fullmakt til å stå som tiltakshaver/byggherre.

Andelseiere som planlegger utbygging eller andre tiltak i boenhetene i borettslaget, må gjøre seg kjent med disse retningslinjene og plikter å følge fastsatte kontrollrutiner. Retningslinjene skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og entreprenør.

1.1 Garantibeløp

Borettslaget kan kreve at det innbetales et garantibeløp på kr 10.000,- for skader som kan oppstå på borettslagets bygninger, fellesarealer eller på andre andelseieres rådighetsområder. Styret vurderer fra sak til sak faren for skade i samarbeid med andelseier. Garantien innbetales til borettslag. Garantibeløpet er rentebærende for andelseieren med den renten borettslaget til enhver tid får i banken. Garantien blir stående til utbyggingen er ferdigstilt og styret har godkjent eventuell istandsetting av fellesarealer og andre andelseieres rådighetsområder. Garantibeløpet tilbakebetales når styret aksepterer andelseiers ferdigstilling.

2 Utbygging (tilbygg, påbygg, frittstående bod)

2.1. Godkjente utbyggingsløsninger

Tegninger av forhåndsgodkjente utbyggingsløsninger kan hentes ved å kontakte styret i borettslaget. Innvendige planløsninger overlates til den enkelte andelseier. Se pkt. 3 om våtrom. Utbygginger utenfor disse rammene må det søkes særskilt om til styret.

2.2. Søknad

Andelseiere som ønsker å bygge ut, må selv søke [Plan- og bygningsetaten](#) i kommunen om igangsettingstillatelse. Arbeidet kan først starte når bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Styret skal ha kopi av godkjenningen fra Plan- og bygningsetaten så snart andelseieren har mottatt denne.

2.3. Kontrakt

Før søknad sendes til Plan- og bygningsetaten, må det inngås kontrakt mellom borettslag ved styret og den enkelte andelseier (se vedlegg 1). I kontrakten skal det bl.a. framgå hvilket utbyggingsalternativ/løsning som er valgt. Kontrakten undertegnes av begge parter som beholder hvert sitt eksemplar. Når kontrakten er undertegnet av styrets leder, gis andelseieren fullmakt til å

stå som tiltakshaver/byggherre og kan sende inn søknad til Plan- og bygningsetaten som avgjør når arbeidene kan starte. Ved inngåelse av kontrakt mellom andelseier og entreprenør anbefaler styret NS 8406 (Alminnelige kontraktbestemmelser for enkle bygg og anlegg) som ivaretar andelseiers rettigheter. I kontrakten skal det medfølge detaljert fremdriftsplan som sikrer kontinuerlig fremdrift i arbeidet mot avtalt ferdigstillelse.

2.4. Informasjon til naboer

Borettslag har lagt likhetsprinsippet til grunn ved utbygging. Det betyr at det ikke gis reservasjonsrett for berørte andelseiere mot utbygging. Derimot skal berørte andelseiere informeres om planlagt utbygging. Berørte andelseiere skal signere for mottatt informasjon. Med berørte andelseiere menes andelseier som bor i direkte tilgrensende leiligheter i samme hus/rekke, samt for endeleilighet i neste hus/rekke. Med berørte andelseiere menes også de som bor i leiligheter hvis rådighetsområde utbygger eventuelt må gå over i forbindelse med utbyggingen. Adkomst til byggeplass skal fortrinnsvis skje over borettslagets fellesområder.

2.5. Økonomi og ansvarsforhold

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for utbyggingen av leiligheten - så vel økonomisk som den faglige utførelsen. Andelseier skaffer selv ansvarshavende for utbyggingen. Utbyggingen bekostes i sin helhet av den enkelte andelseier, men eiendomsretten til utbyggingen tilfaller borettslaget. Andelseier har ansvar for forsikring i byggeperioden. Alle utgifter som påløper borettslaget som følge av utbyggingen skal dekkes av den enkelte utbygger.

Fundamentering av tilbygg skal utføres etter krav/veiledning i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Overskuddsmasse fra utgraving av fundament skal kjøres bort fra borettslagets område umiddelbart. Ved utbygging er andelseier ansvarlig for eventuelle flyttinger av koblingsbokser, omlegging av ledningsnett for vann og avløp, elektriske installasjoner, drenering osv. Utbyggingen må ikke hindre andre andelseiere eller borettslaget tilgang til installasjoner som tv-kabler, telefonledninger, el-installasjoner, vann- og avløpssystemer og lignende. For øvrig må utbyggingen tilfredsstillende gjeldende tekniske krav.

Styret kan også gi pålegg som sikrer en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Utbygger er ansvarlig for kostnader ved dette. Om utbyggingen ikke øker verdien av leiligheten proporsjonalt med utbyggingens kostnader, har ikke borettslaget noe ansvar for eventuelt tap den enkelte måtte bli påført.

Andelseier som utbygger, har det fulle ansvar for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden så som bygninger, fellesarealer med mer. Dette gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Den enkelte utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere frister gitt av styret.

2.6. Kontrollrutiner

For å sikre utbyggingens faglige standard skal en konsulent valgt av styret godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til konsulent inntil kr. 4.000,- dekkes av andelseier. Kostnader ut over dette dekkes av borettslaget. Andelseier har ansvar for at konsulenten blir tilkalt ved følgende faser i byggearbeidet:

- Når fundamentarbeidet er ferdig, men før støping utføres. Samtidig legges igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten samt tegninger fram for konsulenten.
- Når råbygget er ferdig.
- Når arbeidene er slutført.

Andelseier plikter å rette seg etter de anvisninger som gis av konsulenten og må selv dekke de kostnader dette påfører andelseier. Konsulenten skal rapportere til styret.

2.7. Ferdigstillelse

Andelseier anmoder kommunen om ferdigattest. Kopi av ferdigattesten sendes styret. Når utbyggingen er ferdigstilt, må andelseier varsle styret skriftlig slik at borettslaget kan overta forsikringsansvaret og justere andelseiers fellesutgifter. Dette er nødvendig for å få dekket merutgifter til felleskostnader for forsikring, vedlikehold etc., som øker med økt areal. Tilbygget skal bringes til samme utvendige standard som boenheten for øvrig med hensyn til materialvalg, farge på beis, etc. Det utvendige arbeidet skal være ferdig innen ett år etter at påbyggingen er påbegynt. Når styret varsles om at dette er gjort, overtar borettslaget ansvar for ytre vedlikehold, på samme måte som for den øvrige bygningsmassen i borettslaget. Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseiers rådighetsområde skal repareres og om mulig føres tilbake til sin opprinnelige stand. Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt ett år etter at påbyggingen er påbegynt (regnet fra dato for innbetaling av garantibeløp), kan borettslaget ferdigstille utvendig for utbyggers regning.

Dersom andelseier overdrar/selger sin andel under utbyggingen, plikter han/hun å informere kjøper om tidsfrist for ferdigstillelse. Selgende andelseier plikter også å sørge for at nye eiere av andelen underskriver kontrakten med borettslaget. Ved overdragelse/salg står selger ansvarlig inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

2.8 Garantibeløp

Det vises til punkt 1.1.

3 Våtromsarbeider

3.1 Melding til styret

Andelseier som vil foreta arbeider på eksisterende våtrom (dusj, bad), må melde dette til styret i god tid før oppstart av arbeidet (se vedlegg 2). Fra 1. januar 2012 er det ikke nødvendig å søke kommunen om å bygge nytt bad eller pusse opp bad i enebolig eller hytte. Dersom arbeidene er innenfor egen bruksenhet er det heller ikke søknadspliktig. Når byggearbeider i våtrom ikke lenger er søknadspliktige, er eier ansvarlig for at våtrommet tilfredsstiller forskriftskravene. Foretak som utfører byggearbeidene vil ha et privatrettslig ansvar for sitt arbeid, men vil ikke være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene i kommunen. Er det tiltak som faller utenfor andelseiers/seksjonseiers vedlikeholdsansvar jfr. boligselskapets vedtekter, skal styret i boligselskapet kobles inn. Eksempel her kan være skifte av sluk og inngrep i bærende konstruksjoner. Styret må da ta stilling til om tiltaket kan gjennomføres som planlagt. I slike tilfeller vil tiltakshaver i tillegg til kommunens godkjenning også være avhengig av styrets godkjenning. Nærmere informasjon om eventuell byggesaksbehandling fås hos bygningsetaten i kommunen.

3.2 Ansvarsforhold

Fordeling av ansvar for vedlikehold framgår av borettslagets vedtekter. Denne ansvarsfordelingen legges til grunn for alt arbeid, også i våtrom. Andelseier er ansvarlig for at våtrommet tilfredsstiller forskriftskravene. Foretaket som utfører byggearbeidet vil ha privatrettslig ansvar for sitt arbeid. Det er en forutsetning at våtromsnormen og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven blir fulgt. Se for øvrig borettslagets vedtekter. Det må ikke gjøres ombygginger av våtrom som senere kan hindre borettslagets tilgang til sine anlegg eller pådra borettslaget unødvendige ekstrakostnader.

3.3 Ferdigstillelse

Komplett dokumentasjon (FDV dokumentasjon) på arbeidet skal foreligge hos andelseier og kunne utleveres til styret ved behov.

3.5 Garantibeløp

Det vises til punkt 1.1.

4 Innlagssing av terrasse/oppsetting av lysthus

Innlassing av terrasse/oppsetting av lysthusgir muligheter for utvidet bruk, og det beskytter mot vær og vind. Begge medfører en synlig bygningsmessig konstruksjon som må holdes i forsvarlig stand, og konstruksjonen kan medføre skader på tredjeperson og på andre andelseieres eller borettslagets eiendom.

4.1 Melding til styret, søknadsplikt

Andelseier som vil glasse inn terrassen og/eller sette opp et lysthus, må søke styret om tillatelse i god tid før planlagt oppstart av arbeidet (se vedlegg 3). Arbeidet skal utføres av fagpersoner med offentlig godkjenning og i tråd med gjeldende tekniske krav. Styret skal ha skriftlig bekreftelse fra andelseier hvem som skal utføre arbeidet. Deretter gir styret skriftlig tillatelse når forannevnte krav er oppfylt. Utførende firma må så søke Plan og bygningsetaten om tillatelse til å utføre arbeidet. Kopi av tillatelsen fra Plan- og bygningsetaten leveres styret.

4.2 Økonomi og ansvarsforhold

Før innlassing/oppsetting av lysthus kan foretas skal det inngås en nærmere avtale mellom borettslaget og vedkommende andelseier om ansvarsforhold, kostnader, drift og vedlikehold, etc. Standard avtaleformular følger som vedlegg 1 til disse retningslinjer. Andelseier er ansvarlig for at alle eventuelle nødvendige offentlige godkjenninger innhentes på forhånd. Andelseier har ansvaret for anskaffelse, bygging, drift og vedlikehold av den innlassede terrassen. Andelseier er videre ansvarlig for ethvert erstatningsrettslig krav som måtte oppstå som følge av manglende vedlikehold eller ras fra taket på den innlassede terrassen. Andelseier er ansvarlig for at byggarbeidene gjennomføres på en slik måte at de er til minst mulig sjenanse og fare for borettslaget og øvrige andelseiere/naboer. Videre er andelseier ansvarlig for at konstruksjonen ikke påfører skade på andre andelseiere, borettslaget eller tredjeperson. Av hensyn til vedlikeholdet må glassfeltene ikke gjøres for brede. Borettslaget har gitt som en generell retningslinje, se tegning. Hver enkelt andelseier må sørge for å tegne nødvendig ansvarsforsikring som sikrer andre andelseiere, borettslaget og tredjeperson, dersom konstruksjonen forårsaker forhold som kan gi grunnlag for krav fra disse. Andelseier er ansvarlig for ethvert rettslig erstatningskrav som måtte oppstå som følge av ras fra taket på den innlassede terrassen. Borettslagets godkjenning i henhold til denne avtalen fritar ikke andelseier for det ansvaret vedkommende har for konstruksjonen og skader eller ulemper forårsaket av denne.

4.3 Kostnader

Andelseier som ønsker innlassing må selv bære alle kostnader forbundet med tiltaket. Denne forpliktelse er ikke begrenset til, men omfatter alle prosjekteringsomkostninger, gjennomføring av byggarbeidene, eventuelle offentlige gebyrer som følge av at arbeidene er melde-/søknadspliktige. Andelseier er personlig ansvarlig overfor borettslaget for å ferdigstille arbeidet som er godkjente og påbegynt.

4.4 Drift og vedlikehold

Andelseier skal for egen regning gjennomføre drift og vedlikehold av den innlassede terrasse og /eller lysthus.

Vedlikeholdsplikten omfatter, men er ikke begrenset til følgende:

- Regelmessig ettersyn av konstruksjonen
- Ettersyn av fester og skinner skal gjennomføres fortløpende
- Konstruksjonen skal holdes vedlike, blant annet slik at glassene ikke løsner ved eksempelvis sterk vind, og andelseier er ansvarlig for umiddelbart å iverksette for egen regning nødvendige tiltak for å sikre skader på konstruksjonen og eventuelle utbedringer
- Glasstak skal holdes fritt for snø slik at det ikke oppstår fare for takras, is, dannelse av istapper med videre som kan forårsake skader eller ulemper for andre andelseiere, borettslaget eller tredjeperson
- Monterte snøfangere eller andre tiltak, forutsettes å skulle fungere tilfredsstillende
- Vask og renhold skal foretas slik at innglassingen ikke virker skjemmende

4.5 Overdragelse

Andelseier som selger sin leilighet er ansvarlig for at ny eier tiltrer denne avtalen ved sin forpliktende underskrift. Ved overdragelse/salg står nåværende andelseier ansvarlig inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

4.6 Garantibeløp

Det vises til punkt 1.1.

5 Varmepumpe

Styrets beslutninger om tillatelse til montering av varmpumpe innebærer balansering av fordeler for den enkelte mot ulemper som følge av eksponering og eventuell støy. Følgende regler gjelder:

- Styret kan etter søknad fra andelseiere gi tillatelse til å sette opp varmpumpe på husvegg. Det er beboer i samråd med styret som avgjør hvor varmpunpen skal monteres på yttervegg, primært under stuevindu på bakside.
- Varmepumpe kan kun settes opp om det ikke er til særlig ulempe for berørte naboer ved skjemmende eksponering mv.
- Alle rør/føringer skal males i husets farge og monteres slik at fuktighet ikke kan skade veggen. Andelseier må avklare hvilken malingstype som kan benyttes på anlegget.
- Utvendige rør/føringer skal føres inn i 1. etasje med mindre de ikke er eksponert for innsyn. Styret kan etter søknad gjøre unntak, og kan stille nærmere vilkår for utvendig føring/rør.
- Det tas forbehold om at andelseier selv må bære kostnader og evt. ulempe pga. nedmontering og driftsstans som følge av at det i borettslaget skal utføres vedlikeholdsarbeider på fasaden.
- Ifbm slike arbeider kan det fra borettslaget forlanges at andelseier til et fastsatt tidspunkt, selv besørger midlertidig demontering av varmpumpe med innbygging, slik at denne ikke hindrer fremdriften på vedlikeholdsarbeidene.

6 Innredning av kjellere

6.1 Bakgrunn

I borettslag der bygningsmassen består av rekkehus har mange andelseiere bygd om kjellerrom til kjellerstue. I mange tilfeller har andelseierne foretatt ombygging uten å spørre borettslaget om tillatelse og eventuelt sjekket ansvarsforholdet ved en ombygging. Siden opprinnelige kjellerrom er bygget som disponible rom, boder etc. og drenering kun er beregnet for dette, kan det oppstå fuktskader på enkelte av de ombygde kjellerne. En endring av et disponibelt rom til en kjellerstue (primærrom) bør være en endring som andelseier har det hele og fulle ansvar for. Borettslaget har

ikke ansvar for å reparere skader på de ombygde kjellerrom. I utgangspunktet har borettslaget ansvar for det ytre vedlikehold. En del av det ytre vedlikehold er å sørge for skikkelig drenering. Siden borettslaget ved ombygging tok klart forbehold om ansvar for skader som skyldes ytre vedlikehold, som f. eks drenering, vil de andelseierne som i dag fortsatt bor i borettslaget og som selv foretok en ombygging ikke ha noe krav overfor borettslaget. Andelseier som har flyttet inn etter at ombyggingen skjedde vil i utgangspunktet kunne kreve at borettslaget utbedrer skaden på deres kjellerstue. Eneste muligheten borettslaget har for å slippe dette er at borettslaget i forbindelse med at vedkommende kjøpte boligen gjorde vedkommende uttrykkelig klar over at borettslaget ikke har noe ansvar for kjellerrombyggingen. Dette blir sjelden gjort og borettslaget får derfor normalt ansvaret for vedlikeholdet av slike ombygginger, når vedlikeholdet skyldes ytre forhold som borettslaget har ansvaret for.

Når en andelseier foretar en ulovlig om- eller påbygging (uten samtykke), vil borettslaget i visse tilfelle kunne kreve det ulovlig utførte arbeidet fjernet. I enkelte saker har imidlertid tidligere styret i borettslaget visst om at enkelte andelseiere foretok en om- og/eller påbygging uten å ha søkt. Når borettslaget ikke reagerte, er det for sent å ta opp saken senere for å nekte eller kreve rivning. Det er derfor viktig at styret reagerer med en gang det blir klar over at noe galt skjer i borettslaget - dette kan være ulovlig om- og påbygging eller ulovlig fremleie.

6.2 Søknad

Innredning av kjeller skjer på eget ansvar. Eventuelt sopp- og råteskade, samt andre skader som kan oppstå ved ombygging og innredning av kjellerrom/råkjeller dekkes ikke av borettslaget. Andelseier skal varsle borettslaget om innredning kjeller. Når styret har godkjent ombygging/innredning av kjeller, må andelseier selv sørge for byggemelde dette der det er krav om det, dvs. ved bruksendring, bygging av våtrom, elektriske installasjoner og ved fasadeendring. Innsetting av nye større vinduer i kjeller eller kjellerdør er meldepliktig fasadeendring og skal godkjennes av borettslaget.

Dersom kjellerarealene skal benyttes til beboelsesrom, må det etableres rømningsvei ved innsetting av vinduer godkjent som rømningsvei eller kjellerdør. Ved innredning av kjeller gjelder de samme reglene som for tilbygg mht. at borettslaget ikke kan gjøres ansvarlig for skader på innredning som følge av fukt eller vanngjennomtrengning i yttermur.

6.3 Økonomi og ansvarsforhold

Dersom det oppstår større fuktskader vil styrets ansvar kun omfatte kostnader til utvendig drenering eller andre tiltak som hindrer vann i å trenge inn i kjeller. Den enkelte andelseier vil deretter selv stå ansvarlig for alle kostnader som knytter seg til innvendig utbedring/gjenoppbygging.

De originale veggene er i betong med jordmasser som ligger rett inn på betongveggen. For å unngå/ redusere innvendig fukt, anbefales det å isolere veggene utvendig før innvendige arbeider starter. I mange borettslag er de originale kjellerveggene kledd innvendig med 5 cm tykke plater av presset treull ned til sålen. Sålen kan stå ca. 30 cm opp over innvendig gulv, og her er det ingen isolasjon. Endring av original takhøyde i kjeller, krever omlegging av drenering og forutsetter søknad til, og godkjenning fra styret.

For at en andelseier skal kunne legge kjellerarealet til sitt eksisterende boligareal forutsettes det at andelseier både har fått styrets og nødvendige offentlige godkjenninger av bruksendring, fasadeendring etc., og at innredningsarbeidene er utført iht. forskrifter for våtrom/elektroinstallasjoner eller andre meldepliktige tiltak.

Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende ordensregler og leiekontrakt.

Denne skal være til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere. Byggeavfall skal ikke oppbevares i rømningsveier eller på borettslagets fellesområder. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets containere. Borettslagets områder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende. Det er ikke tillatt å parkere biler på borettslagets områder i forbindelse med utbyggingen.

Styret kan gi tillatelse til transport i forbindelse med absolutt nødvendig av- og pålessing av kortvarig karakter. Bestemmelsen gjelder også for innleide håndverkere, noe byggherre plikter å orientere om og tilse at etterleves. Ombyggingsarbeider må skje i samsvar med ordensreglenes bestemmelser om stilletider og lignende.

Kjellere hvor det har foregått ulovlig bruksendring og innredning, kan av styret enten kreves tilbakeført til åpen kjeller, eller at andelseier sørger for å bringe deling, bruksendring og innredning i overensstemmelse med retningslinjene her.

6.4 Overdragelse

Andelseier som selger sin leilighet er ansvarlig for at ny eier tiltrer denne avtalen ved sin forpliktende underskrift. Ved overdragelse/salg står nåværende andelseier ansvarlig inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

6.5 Garantibeløp

Det vises til punkt 1.1

7 Bygging av terrasse, platting og tak over terrasse

Tegninger av godkjente utbyggingsløsninger kan eventuelt hentes hos borettslagets styre.

Du kan bygge en terrasse på bakken, som ikke begrenser bruken av området til vandring, lek og annen bruk og som ikke stikker mer enn 0,5 m over gjennomsnittlig bakkenivå uten å søke kommunen om tillatelse. Avstanden til nabogrense kan ikke være mindre enn 4,0 m.

Andelseiere som bygger terrasse/platting som er 0,5 m over gjennomsnittlig bakkenivå må selv søke kommunen om igangsettingstillatelse. Arbeidet kan først starte når bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Styret skal ha kopi av godkjenningen fra bygningsmyndighet (om nødvendig) så snart andelseieren har mottatt denne. Retningslinjene for utbygging tar utgangspunkt i reguleringsplan og bebyggelsesplan. Disse retningslinjene forligger i Kongsvinger kommune.

Det finnes egne tegninger for oppsetting av tak over terrasse. Tak kan settes opp over halve eller hele terrassen. Ved bruk av takplater skal det benyttes samme materiale som på husets tak. Man kan også sette opp plasttak over halve eller hele terrassen dersom det er ønskelig.

Før oppstart skal styret kontaktes for tegninger og materialvalg.

Det vises til punkt 1.1

8 Oppsetting av ny skillevegg

Før innkjøp av materialer til nye skillevegger må styret kontaktes.

Borettslaget kan refundere utgifter til nødvendig skifte av nye skillevegger med inntil kr 1000.

Styret kan regulere beløpet dersom dette vurderes nødvendig pga skade og størrelse.

Andelseier må avtale med den andre berørte nabo, hvis ikke det gjelder en skillevegg på enden.

Borettslaget refunderer ikke uten befaring før nedrivning av gammel skillevegg. I tillegg må kvitteringer leveres før en eventuell utbetaling kan skje. Det er styret som avgjør refusjonen.

9 Opparbeidelse av nødvendig parkeringsplass på tillagt uteareal ved eventuell funksjonshemming

Samtlige husstander er tildelt en parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I tillegg disponerer borettslaget 7 gjesteparkeringsplasser rundt garasjeanlegget og en parkeringsplass bak Grendehuset hvor det er plass til flere biler. Utenfor Grendehuset er det plass for de som leier dette.

9.1 Før byggingen starter

Andelseier som har en funksjonshemming som gjør det helt nødvendig å opparbeide egen parkeringsplass på uteareal som er tillagt hans bolig, må selv sørge for å få tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Før søknaden sendes må det søkes godkjenning fra styret i borettslaget. Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde bekreftelse på at naboene er varslet. Evt. naboprotester kan av styret forlanges vedlagt som dokument i saken til Plan- og bygningsetaten. Søknaden skal for øvrig inneholde målsatt tegning, beskrivelse av arbeidene, typeangivelse av faste byggematerialer (dekke) samt fremdriftsplan for arbeidene. P-plass som har inn- og utkjøring til offentlig vei, må ha godkjenning fra Teknisk forvaltning i Kongsvinger. Også for p-plass som ikke har slik inn- og utkjøring til offentlig vei, skal utformingen være i samsvar med kommunens/vegvesenets forskrifter.

9.2 Utførelse av arbeidene

P-plassen skal asfalteres eller steinsettes. Ved fjerning av gjerde skal det settes opp hekk. Styret fastsetter type og utførelse. Ved utgraving i skråninger skal støttemur utføres ihht de til enhver tid gjeldende forskrifter og med godkjent stein. Andelseieren må selv forestå og bekoste alle arbeidene. Utbyggingen skal skje med minst mulig ubehag for naboene. Alle arbeider skal utføres fagmessig og med kontinuerlig fremdrift.

9.3 Når arbeidene er ferdige

Etablert p-plass på tillagt eiendom blir ikke innregulert i borettslagets parkeringsvedtekter. Alt fremtidig vedlikehold av p-plassen, støttemur, asfalt/sten og port hviler på andelseieren selv. Andelseieren svarer for at p-plassen kun brukes til parkering av registrert motorvogn. Det er ikke tillatt å benytte p-plassen til oppbevaringsplass eller hensetting av campingvogn, båt m.v. Andelseier svarer for at bruken av p-plassen ikke er til sjenanse eller unødig ulempe for naboene. Borettslagets vedtekter og husordensregler gjelder også for p-plassene. Andelseier forplikter seg til å dekke evt. merutgifter borettslaget måtte få ved istandsetting av p-plassen etter utførelse av nødvendige reparasjons- eller vedlikeholdsarbeider i borettslaget, for eksempel ved drenering, skifting av kloakkrør, trekking av kabel etter brudd etc.

Andelseier er ansvarlig for at plassen kun benyttes av den personen som er tildelt parkeringstillatelsen.

Ved eventuelt salg av leiligheten, hvor det er tilrettelagt for parkering pga funksjonshemming, må dette opplyses om ved salg. Plassen kan ikke videreføres til ny eier, med mindre ny eier innehar parkeringstillatelse pga funksjonshemming.

9.4 Garantibeløp

Det vises til punkt 1.1.

10. Parabol

Styret kan etter søknad gi tillatelse til å sette opp parabolantenne. Antennen skal settes opp slik at den er til minst mulig sjenanse for naboer. Søknad om plassering av parabolantenne skal inneholde målsatt illustrasjon som viser plassering, og det skal foreligge nabosamtykke fra alle berørte gjenboere. Det tas forbehold om at andelseier selv må bære kostnader og evt. ulempe pga. nedmontering som følge av at det i borettslaget skal utføres vedlikeholdsarbeider på fasaden. Ifbm. slike arbeider kan det fra borettslaget forlanges at andelseier til et fastsatt tidspunkt, selv besørger midlertidig demontering av parabol, slik at denne ikke hindrer fremdriften på vedlikeholdsarbeidene.

11. Utekraner

Beboere som ønsker å montere egne utekraner har anledning til det. Styret skal søkes og godkjenning skal foreligge før oppstart. Det skal benyttes godkjente fagpersoner og frostsikre kraner. I søknaden opplyses det om hvilken fagperson som skal benyttes. Det er ikke lenger anledning til å koble kranen til fellesrør. Den skal monteres på rør i leiligheten og det er andelseier selv som står for vedlikehold.

12 Pipehull

I utgangpunktet kan det ikke monteres ovner på pipene utenom de eksisterende hull. Dersom det skal lages nye hull til ovn skal fagpersoner kontaktes og benyttes. Saken må meldes til styret, hvor det blant annet skal opplyses om hvilken fagperson man skal benytte.

Vedlegg 2

til retningslinjer for **våtromsarbeider** i Fuglevegen borettslag.

MELDING OM TILTAK

mellom Fuglevegen borettslag ved styret

og

andelseier.....

adresse.....

tlf.....(privat).....(arbeid).....(mobil)

Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for **våtromsarbeider** som framgår av gjeldende ”Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fuglevegen borettslag”.

Kongsvinger,/..... ..20.....

.....
Andelseier

.....
Styreleder

Melding om tiltak fylles ut og undertegnes i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Vedlegg 3

til retningslinjer for **innglassing av terrasse/oppsetting av lysthus** i Fuglevegen borettslag.

KONTRAKT

mellom Fuglevegen borettslag ved styret

og

andelseier.....

adresse.....

tlf.....(privat).....(arbeid).....(mobil)

Følgende innglassingsalternativ er valgt i henhold til bestemmelser gitt av Plan- og Bygningsetaten i Kongsvinger kommune.

Kopi av melding/søknad om tiltak, fasadetegninger og innvendig planløsning følger vedlagt.

Andelseier bekrefter også at andre berørte andelseiere/beboere er gjort kjent med andelseiers planer.

Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for **innglassing av terrasse/lysthus** som framgår av gjeldende ”Retningslinjer for bygningsmessige tiltak i Fuglevegen borettslag”.

Kongsvinger,/..... 20....

.....
Andelseier

.....
Styreleder

Vedlegg 6

til retningslinjer for **oppsett av ny skillevegg** Fuglevegen borettslag.

MELDING OM TILTAK

mellom Fuglevegen borettslag ved styret

og

andelseier.....

adresse.....

tlf.....(privat).....(arbeid).....(mobil)

Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for **oppsett av ny skillevegg** som framgår av gjeldende: ”Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fuglevegen borettslag”.

Kongsvinger,/..... 20.....

.....
Andelseier

.....
Styreleder

Melding om tiltak fylles ut og undertegnes i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Vedlegg 7

til retningslinjer for **montering av utekran** i Fuglevegen borettslag.

MELDING OM TILTAK

mellom Fuglevegen borettslag ved styret

og

andelseier.....

adresse.....

tlf.....(privat).....(arbeid).....(mobil)

Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for **montering av utekran** som framgår av gjeldende: "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Fuglevegen borettslag".

Kongsvinger,/..... ..20.....

.....
Andelseier

.....
Styreleder

Melding om tiltak fylles ut og undertegnes i to eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

