

Retningslinjer for utbygging
Borettslaget Vøyenløkka
August 2022

Generelle retningslinjer

1. Disse retningslinjene skal bidra til likebehandling av utbyggingssøknader, at felleskapets interesser ivaretas og at styret og andelshavere følger vedtektene til PBE.
2. Dokumentet bygger på borettslagets retningslinjer vedrørende utbygging. Hvis retningslinjene endres i generalforsamling, så må også dette dokumentet endres.
3. Borettslaget følger vedtektene til Plan- og bygningsetaten i Oslo, og forsøker å etterkomme innspill fra Byantikvaren etter beste evne.
4. Ingen fasadeendring tillates uten skriftlig samtykke fra styret og PBE. Dette gjelder også lufteluker
5. Ingen bærende elementer kan fjernes eller endres uten skriftlig samtykke fra styret og PBE. Dette gjelder også takstoler.
6. Ingen endring av ventilasjon eller pipeløp tillates uten skriftlig samtykke fra styret
7. Ingen endring av fellesområder tillates uten skriftlig samtykke fra styret
8. Utbygging av kjeller- og loftsareal tillates kun i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet.
9. En eventuell utbygging må sikre andelseierne i oppgangen bodareal i henhold til våre regler og TEK17. Minimumsstørrelsen på loftsbod skal være 3 kvm og minimumsstørrelsen på kjellerbod skal være 5 kvm, samt at bodene har tilnærmet lik størrelse. Hvis man innlemmer egen bod i utbyggingen mister man rett til bod i gjeldende etasje.
10. Det skal som hovedregel bare tillates én utbygging til loft og én til kjeller per oppgang. Dersom flere andelseiere ønsker å bygge ut, skal den andelseieren med lengst ansiennitet gis rett til utbygging. Ønsker den med lengst ansiennitet å bygge ut en mindre andel av tilgjengelig areal kan andre andelseiere bygge ut resterende areal.
11. Utbyggingen må ivareta gårdens særpreg innvendig og utvendig. Dette gjelder blant annet i valg av vinduer, innsetting av større vinduer, karmen og listverk samt dører for rømningsvei. Styret vurderer ut fra søknaden om særpreget er ivaretatt.
12. Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel brannsikring, ventilasjon, tørkeskap o.l., med mindre annet på forhånd er avtalt med styret
13. Kjøper av kjeller- og loftsareal kan ikke selge sin andel før ferdigattest for utbyggingen foreligger.
14. Ved oppussing av leiligheter og utbygging av kjeller og loft er det viktig å ivareta bygningsfysiske forhold. Endringer som påvirker bygningsfysikken, kan bidra til fuktskader i bygningsmassen/yttervegger og konstruksjon. Dette er relevant ved innvendig isolering av yttervegger og tak, og muligens ved pigging av kjellergulv. Innvendig isolering av yttervegg medfører stor risiko for skader på fasade og veggkonstruksjon dersom det ikke utføres på rett måte og med riktig materialbruk. Ved innvendig etterisolering mister ytterveggen varmetilskuddet innenfra. Temperaturen i det ytterste sjiktet senkes, og fukt fra regn osv. tørker ikke ut så raskt som tidligere. Dette øker faren for frostskafer og avskalling av stein og puss. Det øker også faren for råteutvikling i gulvbjelker som er innmurt i yttervegg og i takfoten. Ved

utbygginger der kjellergulv pigges opp bør tilstand og teknisk infrastruktur under betongdekket kartlegges. Her kan det ligge teglrør langs yttervegg som del av opprinnelig drenering. Bygningsfysiker bør involveres for prosjektering av riktige løsninger, og søknad med skisse forelegges styret til godkjenning. For mer informasjon: <https://www.byggogbevar.no/enok/artikler/tiltak/innvendig-ettersolering-av-murvegg>

Prosesen

Trinn 1: Henvendelse til styret

Ved vurdering av utbygging av kjeller- og loftsareal må det sendes en henvendelse til styret slik at styret får avgjort hvem som gis rett til utbygging. Tvistetilfeller avgjøres ved ansienitet.

Trinn 2: Utarbeidelse av utbyggingsplan og bodløsning

Utbygger plikter å utarbeide en planløsning for bodareal som skal sendes til godkjenning til styret. Bodareal skal fordeles tilnærmet likt mellom andelseierne i oppgangen. De skal være hensiktsmessige og tilfredsstillende krav til minimumsareal

- Alle andelseiere har rett på kjellerbod (varierer noe, men minimum 5m²)
- Alle andelseiere har rett på loftbod (varierer noe, men minimum 3m²)
- Styret må ha detaljerte bodtegninger med areal for nåværende bodsituasjon og planlagt bodfordeling, samt info om hvem som har hvilken bod i dag og hvilken bod de er tiltenkt etter utbygging.
- Når ny bodløsning er godkjent må alle naboer i gjeldende oppgang informeres og kvittere på eget skjema at de er forevist ny bod etter fremlagt tegning.
- Naboer som kan forventes å bli påvirket av støy i tilstøtende oppganger (i samme etasje som utbygger) må også informeres og kvittere på eget skjema.

Det gis en frist på 14 dager til å fremsette eventuelle innsigelser til styret. Styret kan overprøve innsigelser.

Trinn 3: Formell byggesøknad sendes til styret

Utbygger sender søknad om utbygging til styret. Søknaden må inkludere tegninger i målestokk 1:100 eller 1:50, kvitteringsskjema for fremvist bodplan, en kort beskrivelse av prosjektet og eventuelle andre dokumenter.

Trinn 4: Søknad om byggetillatelse sendes til Plan og bygningsetaten

Når styret har gitt samtykke til utbygging sendes søknad om byggetillatelse til Plan og bygningsetaten (herunder ligger prosjektering av statikk, brann, o.l.) innen 3 måneder fra dato samtykket er gitt.

Trinn 5: Kontraktsignering

Kontakt styret for endelig godkjenning av kjøp av areal. Samtidig gjentas informasjon om avfallshåndtering, arbeidstidspunkter og informasjon til naboer.

Kontrakten om overtagelse av fellesareal undertegnes når det foreligger byggetillatelse fra planmyndighetene. Fellesutgifter for nytt areal løper fra dato for undertegning av kontrakt for kjøp av areal.

Kontrakten må leses grundig. Styret må kontaktes umiddelbart hvis det oppstår problemer, som for eksempel hvis det kontraktsfestede areal ikke er fradelt resten av fellesarealet med godkjent, permanent vegg og egen inngang innen seks måneder fra kontraktsinngåelse, eller hvis beboer ønsker å selge.

Trinn 6: Oppstart bygging

Byggestart kan først skje når det foreligger byggetillatelse fra planmyndighetene og styret er gjort kjent med disse, samt at kjøpesummen er innbetalt til borettslagets bankkonto.

Trinn 7: Bygging

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt. Kontaktinformasjon skal være tilgjengelig for beboere i oppgang. Utbygger er ansvarlig for at håndverkere er informert om at alt arbeid foregår i henhold til vedtektene. Dette inkluderer:

- Det er ikke tillatt å parkere i bakgård for annet enn av-/pålessing
- Verktøy og stillas må holdes utilgjengelig for barn
- Arbeidstider (disse gjelder også for ubetalt arbeidskraft som venner og familie) – p.t. bare hverdager kl 8-17
- Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets dugnadscontainere eller søppelsilo
- Før igangsettelse skal branddetektorer dekket til med egne kopper (lånes fra styret). Det er viktig at denne monteres før arbeidet starter, da de er svært sensitive for pussestøv og små partikler. Dersom man ikke har gjort det og branddetektor blir tett og må ha service, vil dette belastes andelseier.
- Borettslagets fellesarealer må under ingen omstendighet benyttes til lagring av materialer/utstyr eller på annen måte brukes til lagring av avfall og lignende uten at dette er avtalt med borettslagets styre.
- Nye boder må bygges før selve utbyggingen av kjeller- og loftsareal påbegynnes.
- Kjøper er ansvarlig for nødvendig flytting og utbedring av ventilasjonsluker, kabel- og røropplegg til fellesareal som må gjøres i forbindelse med at tilgangen til disse endres ved en utbygging.
- I den grad oppussing/utbyggingen av loftet medfører behov for ekstra renhold, påhviler det kjøperen å besørge dette gjort fortløpende. Kjøper bærer kostnader for å flytte/bygge nye loftsboder.
- Trappeopp ganger skal ryddes og evt. vaskes etter endt arbeidsdag for å gjøre byggeperioden minst mulig belastende for naboene.
- Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge andelseier å vaske ned trappeoppgangen dersom styret anser dette som nødvendig.
- Hvis stillaser eller andre større konstruksjoner skal settes opp på borettslagets eiendom, betales et depositum på 25.000,- til styret. Depositumet betales tilbake så snart konstruksjonen er fjernet.

Styret har ikke ansvar for senere kostnader som kommer som følge av slitasje på utbygd område, for eksempel bytte av vinduer eller råde. Styret har heller ikke ansvar for utgifter på fellesområder som følger av utbyggingen, for eksempel plikt til endring av brannsikring som sprinkelanlegg.

Hold styret oppdatert om fremdrift og endringer.

Trinn 8: Frist for fullføring av prosjekter

Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner.

Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt. Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseier å avslutte prosjektet. Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 3 mnd etter inngått kontrakt, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for samme sum som andelseier betalte. Det skal ikke betales renter for perioden.

Areal som bygges ut skal måles opp av takstmann. Vi har for tiden kontakt med takstmann Trond Bratvold hos takstpartner. Oppmåling betales av borettslaget.

Kjøpesum og fellesutgifter

- Pris for kjøp av loft- og kjellerareal fastsettes årlig basert på en skjønnsmessig vurdering av markedet. Vi skal ikke selge ut bare for å bli kvitt arealene, og vi skal ikke ta maksimal markedspris, men tilstreber en pris som reflekterer både beboeres og utbyggers interesser. For tiden samarbeider vi om prissetting med Aktiv eiendom/Sverre Tandberg.
- Kvadratmeterprisen på kjøp av loftsareal er nå kr 11.500,- per kvadratmeter. Prisen var uforandret i flere år, og ble oppjustert fra 10.000,- ved årsskiftet 2020/21.
- Kvadratmeterprisen på kjøp av kjellerareal er nå kr 8000,- per kvadratmeter. Prisen var uforandret i flere år, og ble oppjustert fra 6.500,- ved årsskiftet 2020/21.
- Det skal betales fellesutgifter lik 60% av eksisterende kvm pris for det ervervede arealet.

Eksempel med pris 10.000/m²:

Eksisterende leilighet er 50 kvm, fellesutgifter er kr 2 000 per mnd, og det kjøpes 20 kvm loftsareal.

Kjøpspris loftsareal = 20 kvm x 10 000 kr per kvm = 20 000 kr

Eksisterende fellesutgift per kvadratmeter = 2 000 kr / 50 kvm = 40 kr per kvm

Fellesutgift per kvadratmeter ervervet loftsareal = 40 kr per kvm x 60% = 24 kr per kvm

Fellesutgift for ervervet loftsareal = 24 kr per kvm x 20 kvm = 480 kr

Ny total fellesutgift per måned = 2 000 kr + 480 kr = **2 480 kr**

Estetiske hensyn

- Borettslaget er på gul liste og fasadeendringer vurderes av Byantikvaren og PBE
- I størst mulig grad skal opprinnelig uttrykk bevares. Dette betyr at for eksempel bør eksisterende planketyper benyttes ved bygging av nye boder
- All fjerning og ødeleggelse av beplantning og møbler på borettslagets eiendom må erstattes
- Innsetting av lufteluker i fasaden bør unngås. I de tilfeller der det er nødvendig, må dette godkjennes av styret. Man må benytte sjalusirist som mures inn i veggen og deretter males i samme farge som veggen.
- Spesielle retningslinjer for kjeller
 - Vinduer mot vei kan ikke endres
 - Lufteluker tillates etter godkjenning fra styret/PBE så lenge de er på linje med eksisterende luker og at de males i samme farge som bakgrunn
 - Vinduer mot bakgård kan endres etter godkjenning fra styret/PBE
 - Vindusrammer skal være hvitmalte
 - Fellesareal som benyttes som vaskeri kan som hovedregel ikke bygges ut, men dersom vaskeriet etter utbygging er sikret tilstrekkelig areal for eksisterende vaskemaskiner og evt annet utstyr kan også deler av fellesareal i vaskeri bygges ut. Vaskeriet kan flyttes til andre deler av kjelleren hvis dette er mulig.
- Spesielle retningslinjer for loft
 - Alle ytre endringer må utformes på en slik måte at de best mulig bevarer helheten i fasaden til gården. Disse bør i størst mulig grad ha samme utforming, størrelse og materiale som det som allerede eksisterer.
 - Vinduer på tak kan tillates etter godkjenning fra styret og PBE
 - Disse må være på linje med vinduer under, og i samme stil som omliggende takvinduer. Detaljer står i PBEs loftsveileder
 - Vinduer på hems må være i gluggestørrelse
 - Dette betyr at vinduer i Thurmanns gate og Gustav Jensens gate kan utformes ulikt
 - Takoppløft tillates mot bakgård etter godkjenning fra styret og PBE
 - Disse må ha tilnærmet horisontalt tak og ikke løftes for høyt, på linje med eksisterende takoppløft
 - Disse må utformes i nedre del av taket, altså ikke i forbindelse med en eventuell hems
 - Takbalkonger tillates mot bakgård etter godkjenning fra styret og PBE
 - Disse må utformes i nedre del av taket, altså ikke i forbindelse med en eventuell hems
 - Vegger males i samme farge som fasade
 - Takstoler må ikke kuttes uten beregning av statikk og forhåndsgodkjenning av styre
 - Takkarnapper bør unngås, men kan unntaksvis tillates mot vei hvis naboleiligheter har tilsvarende utforming
 - Disse må være rektangulære og med skråtak, i samme stil som i Thurmanns gate
 - Disse må utformes i nedre del av taket, altså ikke i forbindelse med en eventuell hems
 - Rammer skal være malt i mørk farge, samme farge som nærliggende utbygginger (Brun, svart, antrasitt eller burgunder)

- Vindusrammer skal være hvitmalte

HS 2.12.19

EAE 9.12.19

ERB 12.12.19

HS 4.2.20

HS 27.10.20

HS 10.11.20

ADM 11.11.20

MB 11.11.20

HS 14.11.20

HS 6.1.21

HS 10.5.21

HS 23.9.21

HS 28.3.22

ADM 17.8.22