

REGLER OM PÅBYGGING AV LEILIGHET

LILLE LANGERUD BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte 28.03.2017
Sist endret på årsmøte 26.04.2018

1. Innledning

1.1 Generelt.

Sameiets område skal fortsatt ha preg av småhusbebyggelse selv om enkelte hus bygges ut. Hensynet til naboene skal ivaretas under utbyggingen, bl.a. ved at byggetiden innen rimelighetens grenser gjøres så kort som mulig.

Endring av fasade krever 2/3 flertall på årsmøte, jfr. §14 i Vedtektene.

1.2 Definisjoner.

Tomt - den del av sameiets uteareal som tilhører det enkelte hus

Ansvarsområde - den del av tomten som tilhører den enkelte seksjon.

1.3 Innvendige endringer på opprinnelig boligmasse.

Ønsker man å fjerne bærevegg, må en søke kommunen. Tillatelsen må man ha, før arbeidet utføres. Styret informeres.

Leilighetene er opprinnelig levert med ovn, og gulvet er dimensjonert deretter. Vil man skifte ovnen, må godkjent ildsteds-montør/murer brukes. Når alt er ferdig, sendes en kontrollerklæring til Oslo kommune.

Alle rom skal ha lufteluker.

2. Fasade.

2.1 Generell fasade.

Utbygging kan foretas i både husets lengde og bredde, mot at godkjente tegninger er godkjent av bygningskontrollen og av sameiets styre, samt at vanlig prosedyre (se punkt 5) følges.

2.2 Takprofil

Ved utbygging av begge etasjer må takprofilen beholdes. Ved utbygging av bare første etasje, kan utbyggeren velge å legge flatt tak.

Ligger det særlige vektige grunner for at man skal kunne ha en annen profil, og denne er godkjent iflg. punkt 5 og bygningskontrollen, kan styret gi dispensasjon for dette.

2.3 Vinduer

Ved utbygging av både første og annen etasje, må begge seksjonene vinduer ha samme utseende, størrelse og plassering. Størrelsen på vinduene i det nye bygget, må være maken til de eksisterende vinduene i resten av huset.

3. Grenser

3.1 Innvendig

Grensene for den enkelte seksjon innenfor hvert hus kan ikke endres, dvs. at vegger mellom seksjonene kan ikke flyttes.

3.2 Utvendig

Tomtegrensene mellom husene bør ikke endres. Styret kan i særskilte tilfeller gjøre unntak fra denne bestemmelsen.

Justering av grensene for seksjonseierens ansvarsområde ved utbygging kan bare skje etter skriftlig avtale mellom partene. Det må sendes skriftlig orientering til styret om justeringen.

4. Kjellerarealet

Disponering av eventuell kjeller under påbygg avtales mellom utbyggerne.

Opprinnelig kjeller kan ikke utbygges til beboelsesrom.

Se § 6B Vedtekter for Lille Langerud Boligsameie om utgang til hage.

5. Utbygging av bare første etasje.

5.1 Generelt

Seksjonseier i andre etasje må gi skriftlig samtykke til utbygging i henhold til de fremlagte planer.

Seksjonseier i andre etasje gis 1 - en måneds svarfrist på en skriftlig forespørsel. Et negativt svar skal inneholde en begrunnet redegjørelse.

Seksjonseier i andre etasje står fritt til senere å bygge ut i samme omfang som første etasje. Utbyggeren kan velge å legge flatt tak. Det kan avtales mellom seksjonseieren i andre etasje at vedkommende får benytte taket til terrasse. Alle takterrasser må utformes på ensartet måte.

5.2 Tvist

I tilfeller hvor seksjonseiere ikke kan enes seg imellom (jfr. punkt 5.1), skal sakens dokumenter via styret, og med eventuelle anbefalinger, oversendes årsmøte. Årsmøtet gis avgjørelsesmyndighet (jfr. lov om eierseksjoner).

Årsmøtet må utvise objektivt skjønn, og ta hensyn til at det gjenværende uteareal etter utbygging beholder en gjennomsnittsstørrelse sammenlignet med de øvrige seksjonseiere, samt begrunnelse til partene.

6. Formalia

Styret har fått fullmakt fra årsmøte til å godkjenne tilbygg/påbygg. Søknaden sendes styret med utbygningstegninger ol. vedlagt. Godkjennelsen fra styret må være i orden før man søker kommunen om byggetillatelse. Styrets godkjenning kan ikke tolkes som en godkjenning av entreprenør som utbygger ønsker å benytte. Entreprenør skal ha lokal eller sentral godkjenning i Oslo kommune. Dette pga forsikring av det nye tilbygget og eventuelle feil og mangler som skulle oppstå etter oppførelsen. Styret fraskriver seg ethvert ansvar for eventuelle konstruksjonsfeil og bygningsmessige feil. Igangsettelsespapirer fra kommunen må være mottatt, før entreprenøren starter arbeidet.

Seksjonseier/utbygger er selv ansvarlig for forsikringer ol. i tilknytning til påbygget.

Seksjonseierne forplikter seg til å delta i oppussing og utbedring som foretas av sameiet, og å bære den

andel av kostnadene som påløper påbygget.