



UTBYGGING AV SEKSJONER.

1. Sameiermøtet har i møte 22. mars 1988 vedtatt retningslinjer for utbygging og gitt Styret fullmakt til å behandle utbyggingssaker. Vedtaket lyder:

"Styret gis fullmakt til å tillate inn- og utbygging inklusive piper i henhold til retningslinjer gitt i innkallingen. Styret kan fastsette utfyllende bestemmelser i tilknytning til retningslinjene."

Vedlagt finner du kopi av de originalt vedtatte retningslinjene, kalt "Vedlegg A".

2. Ved arealutbygging inngås bruksavtale.
3. Oppføring av pipe og innsetting av nytt vindu er også meldepliktig etter bygningsloven, og krever nabovarsel og styregodkjenning.
4. Sameiet har til nå fulgt det prinsipp at utbygger selv må administrere sin byggesak overfor bygningsmyndighetene og betale alle honorarer og gebyrer i den forbindelse. Vi må fortsatt legge dette prinsipp til grunn. Byggesak som innebærer utbygging på fellesareal, vil være særlig komplisert, idet den må behandles som dispensasjonssak i forhold til reguleringsbestemmelsene for området. Bygningsmyndighetene forventes bare å ville ta stilling til slik dispensasjon på grunnlag av en konkret utbyggingssak.

Styret har således ikke forutsetninger for å komme videre i å klarlegge mulighetene for videre utbygging, og ønsker heller ikke å påta seg å administrere konkrete byggesaker overfor bygningsmyndighetene.

Styret vil derimot anbefale at det for utbygging av pipe og på kjøkkenbalkong, samt skifting av vindu/er, samarbeides blokk-vis. Da kan utbyggingen håndteres som ett arkitektoppdrag og én byggesak.

5. Byggesaker bes forelagt Styret på følgende måte:

Før søknad til bygningsmyndighetene (og evt. før engasjering av arkitekt) fremmes søknad til styret om prinsippgodkjenning av tiltaket.

Søknaden skal inneholde:

- Skisse (evt. tegning) av tiltaket.
- Kort beskrivelse av tiltaket (type, størrelse, utførelse, lokalisering o.l).
- Nabovarsel/nabos godkjennelsesunderskrift.

Ved fasadeendring (vindu og pipe) vil det være naturlig å innhente dette hos naboer som har motstående fasade, og de som deler din fasade. Ved tilbygg vil det være naturlig å innhente underskrift hos naboene i samme blokk, samt hos naboer som har nær utsikt til tilbygget.

Dette går altså noe videre enn punkt 6 i retningslinjene, men vil best kunne sikre en smidig gjennomføring.

6. Før igangsetting skal Styret forelegges byggesaken på nytt, denne gang med dokumentasjon av alle nødvendige tillatelser. Det inngås da bruksavtale med Sameiet, og vedkommende seksjonseier forplikter seg overfor de retningslinjer som gjelder for utbygging hvis tiltaket gjelder et tilbygg/kjøkkenbalkong, og forutsatt at forsikring dokumenteres.
7. Før tiltaket tas i bruk, skal det overfor Styret fremvises slik ferdigattest som lover og regler krever, og Styret inspiserer at forutsetningene for tiltaket i form av opprydding og istandsetting er innfridd. Eventuelt engangsgebyr til Sameiet betales, og seksjonseiers ekstra fellesutgifter begynner å løpe.
8. Styret skal ha full dokumentasjon av tiltaket til Sameiets byggesaksarkiv.
9. Sameiet overtar deretter bygningsmessig ansvar, herunder forsikringsansvar og ansvar for ytre vedlikehold, som for øvrige bygg og bygningsmessige installasjoner i Sameiet.
10. Seksjonseier har bruksrett og disposisjonsrett med samme rettigheter og plikter som for sin seksjon for øvrig.

Styret SKT 1.Desember 2008.

1. Det kan bygges inntil 35m² brutto boligflate pr. eierseksjon. areal under bakken, over eksisterende tak og innenfor nåværende terrasser og balkonger regnes ikke med i denne kvoten.
2. Hver enkelt utbygging skal godkjennes av Styret.
3. Arbeidet kan ikke settes i gang før byggetillatelse foreligger fra bygningsskontrollen.
4. Før byggearbeidet settes i gang, skal den enkelte seksjonseier betale følgende for rett til bruk av fellesareal:

Kr 200,- pr. m² boligflate. Areal innenfor nåværende balkonger og terrasser betales det ikke for. For areal over eksisterende tak og under bakken, betales det Kr 100,- pr. m².
5. Det skal benyttes felles arkitekt og ansvarshavende for byggearbeidet. Entreprenør kan velges fritt.
6. Ethvert utbyggingsforslag skal før det er forelagt Styret, forelegges nabo under, over og ved siden, til uttalelse.

Styret på påse at en utbyggingsløsning ikke er til unødig eller urimelig ulempe for en nabo.
7. Prosjekterings- og utbyggingskostnadene, inkl. offentlige gebyrer, skal dekkes av den enkelte seksjonseier. Likeså må denne selv betale økningen i Kommunale avgifter, eiendomsskatt og forsikring.
8. Alt utenom råbygg, VVS og elektrisk, kan om ønskelig utføres av utbyggeren selv. Husordens-reglens bestemmelser om snekring, må imidlertid følges.
9. Styret fastsetter en frist for når byggearbeidene skal være igangsatt, og en rimelig frist for når de skal være avsluttet.
10. Alt papirarbeid vedrørende offentlige myndigheter skal gå gjennom Styret eller en Styret engasjerer. Utbygger må i så fall dekke konsulentens honorar.
11. Materialer, vinduer og farger skal være tilpasset utseendet og standard på nåværende bygninger.

Bygningsfundamenter må dimensjoneres slik at eventuell senere vertikal påbygging kan foretaes.
12. Ved senere vertikal påbygging må seksjonseieren refundere underliggende seksjonseier/e sin andel av allerede utført grunnarbeid. Tilsvarende gjelder for piper.
13. Seksjonseieren må sette i stand grøntarealet og rett opp eventuelle andre skader som skyldes byggearbeidet.
14. Seksjonseieren må tegne forsikring overfor sameiet vedrørende eventuelle skader forårsaket av byggearbeidet.
15. Seksjonseieren må skriftlig erklære at disse retningslinjene med utfyllende bestemmelser skal følges.