

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

**Ekstraordinær generalforsamling i Oppsalgrenda Borettslag
avholdes mandag 24 august 2020 kl. 18 i Oppsal Samfunnshus.**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. INNKOMNE FORSLAG

- A) Søknad om endring av bod til innvendig areal i 21A
- B) Søknad om platting i 23A
- C) Søknad om platting i 23B
- D) Søknad om fronthekk i 23A
- E) Søknad om platting ved 21D
- F) Søknad om utbygging av Kampheimveien 35D
- G) Søknad om å rive eksisterende påbygg og sette opp et nytt i Kampheimveien 37A
- H) Søknad om platting ved 41A
- I) Søknad om endring av kjellervindu i 29B
- J) Søknad om endring av kjellervindu i 29C
- K) Søknad om endring av felles kjeller i 31
- L) Forslag fra styret vedrørende klatreplanter
- M) Forslag til tillegg i vedtekter for Oppsalgrenda Brl. Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak.

Oslo 01.08.2020

I styret for Oppsalgrenda Borettslag

Bjørnar Allgot Truls Leenborg Haugen Ivar Lars Johansen Anne-Mari Gjestvang Moe
Meri Hellman Sørgaard

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

2. INNKOMNE FORSLAG

A) Søknad om endring av bod til innvendig areal i 21A

Til styret,

Jeg har følgende sak jeg vil fremme for styret/generalforsamling i Oppsalgrenda:

Jeg vil med dette søke om å få bygge inn den ene utvendige boden i Kampheimveien 21a.

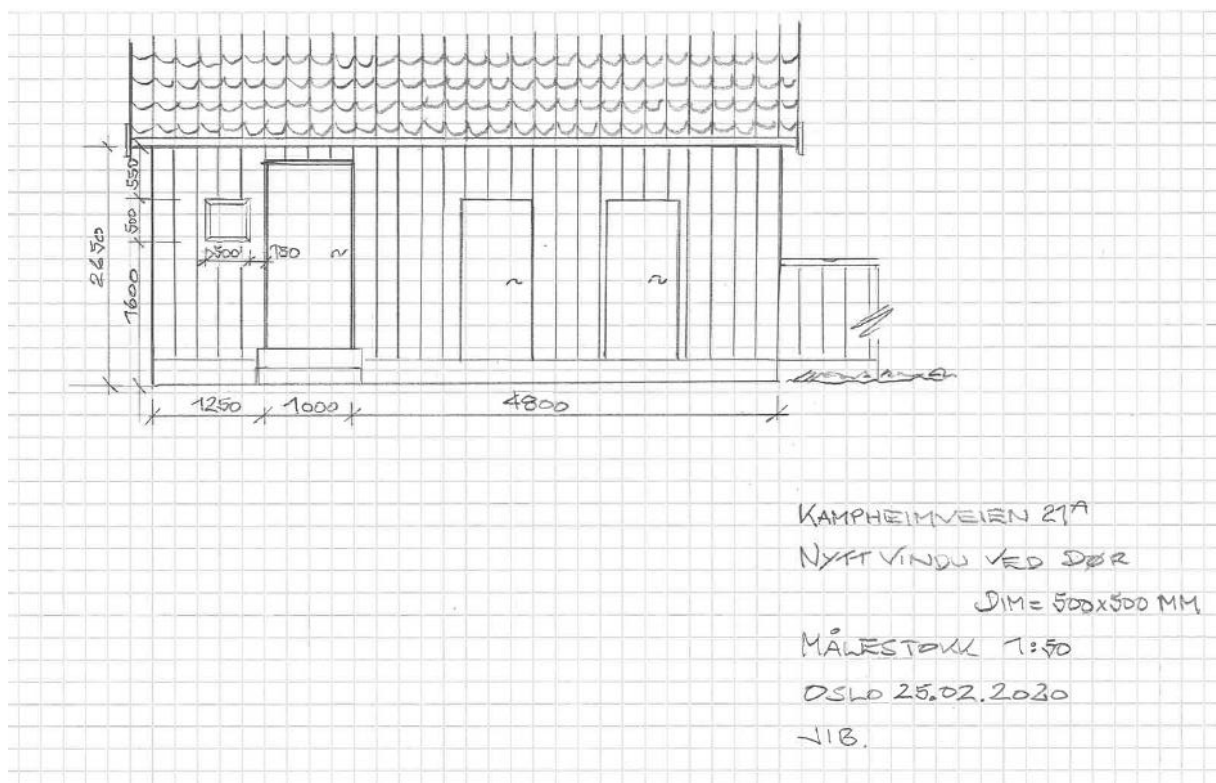
Byggesaken består i å innlemme det arealet som i dag er bod med utvendig tilkomst til å bli en del av det innvendige arealet.

Endring av fasade består i innsetting av vindu og tetting av boddør på husets kortvegg. Resten av jobben er innvendige arbeider. Om nøyaktig størrelse på vinduet blir 500x500 eller 600x600 må avklares underveis, nøyaktig oppmåling avklarer det.

Vedlagt ligger prinsippskisse av endringen, fasade mot Kampheimveien. Plantegning er ikke nødvendig da husets yttervegger/begrensninger ikke skal endres.

Med vennlig hilsen Cecilie Bech

Kampheimveien 21a



Styrets innstilling:

Søknaden støttes.

Utbygger må sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater, før arbeidet starter, samt sørge for at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

B) Søknad om platting i 23A

Sommeren 2019 laget vi en liten platting på sidene av verandatrappen. Den går omtrent i linje med trappens nederste trinn, og endene av verandaen.

Den ble bygget pga. at vi, på den innerste delen mot naboen, pleier å ha et barnebasseng (som dekker hele innerste del) fra mai- september. Dette gjør selvfølgelig at underlaget/gresset blir veldig stygt/gjørmete så da synes vi det er bedre med en platting under.

For at det skulle se mest mulig symmetrisk ut så bygget vi på begge sider av trappen.

Vi spurte i en Facebook- gruppe for vårt tun om noen hadde innvendinger mot plattingen. 5 av 9 (ekskl. 23A) svarte positivt. De resterende 4 enhetene svarte ikke.

Det eksisterer plattinger andre steder i borettslaget, og det mener vi må være grunnlag for at vi kan få beholde vår.

Mvh

Linda-Merethe Larsen og Erik Walberg



Styrets innstilling:

Søknaden støttes ikke.

Borettslaget har på generalforsamlingen tidligere vedtatt å åpne opp fellesarealer, fjerne fonthekker og begrense lengde og høyde på sidehekker, slik at alt areal utenfor verandaene er tilgjengelig fellesareal. Dette skulle være til glede for store og små. Denne plattingen er av privat karakter. Utenfor terrassene er det fellesareal, og her bør det være helt fri ferdsel. Dersom alle 72 enhetene skulle lage seg en platting på bakken, vil 300-400 kvadratmeter av borettslagets fellesareal beslaglegges. Det er det samme som 4-5 håndballbaner i areal. Styret vedlegger bilde som bedre viser plattingens utforming og omfang.



Forslag til vedtak: Godkjennes ikke.

C) Søknad om platting i 23B

Hei.

Jeg er blitt inspirert av nr. 23A og 21D som har plattingen. Har oppfattet på tidligere referat at søknad må fremmes til generalforsamlingen 4.mai.

Jeg ønsker samme størrelse som 23A har gjort i stand for å få en sammenhengende og pen fasade utenfor Hagen.

Styrets innstilling:

Søknaden støttes ikke.

Borettslaget har på generalforsamlingen tidligere vedtatt å åpne opp fellesarealer, fjerne fonthekker og begrense lengde og høyde på sidehekker, slik at alt areal utenfor verandaene er tilgjengelig fellesareal. Dette skulle være til glede for store og små. Denne plattingen er av privat karakter. Utenfor terrassene er det fellesareal, og her bør det være helt fri ferdsel. Dersom alle 72 enhetene skulle lage seg en platting på bakken, vil 300-400 kvadratmeter av borettslagets fellesareal beslaglegges. Det er det samme som 4-5 håndballbaner i areal.

Forslag til vedtak: Godkjennes ikke.

D) Søknad om fronthekk i 23A

Linda-Merethe Larsen og Erik Walberg i Kampheimveien 23A ønsker å beholde front- og sidehekk i den lengden den er pr. i dag pga. direkte innsyn fra Kampheimveien mot verandasiden. Vi ønsker også under GF å tale vår sak.

Til: Ekstraordinær generalforsamling i Oppsalgrenda Borettslag.

Sak 4E: Vedlegg til søknad om å ved beholde fronthekk i Kampheimveien 23A.

1. Bakgrunn

Vi viser til tun møtet høsten 2019, hvor det ble diskutert hvorvidt man skulle beholde fronthekken eller om den måtte fjernes. Bakgrunnen var at styrerepresentanter viste til at det var foretatt en beslutning om å fjerne alle fronthekker. Andelshaverne fra husnummer 21 og 23 som var til stede på møtet, støttet beboerne i 23A sitt ønske om å få beholde hekken.

2. Drøfting.

Det var enighet mellom deltakerne på møtet at hovedregelen i borettslaget måtte være at det ikke måtte gjøres unntak for beslutninger som skal omfatte alle andelseiere. Imidlertid mener andelseierne i 21 og 23 at det i dette spesielle tilfellet foreligger tungtveiende grunner for at hekken utenfor 23A bør bli stående. Disse er:

- Nåværende andelseiere kjøpte leiligheten 6 år etter at det forelå generalforsamlingsvedtak om å fjerne hekken.
- Beboerne i 23A kjøpte leiligheten under forutsetningen om at hekken ga naturlig skjerming mot støy og innsikt fra Kampheimveien.
- Vi minner også om at det er investert betydelige midler i støyskjerm mot Ytre Ringvei for å skjerme boenheter for støy.

Hvis hekken blir fjernet vil dette med sannsynligvis medføre følgende ulemper for beboer:

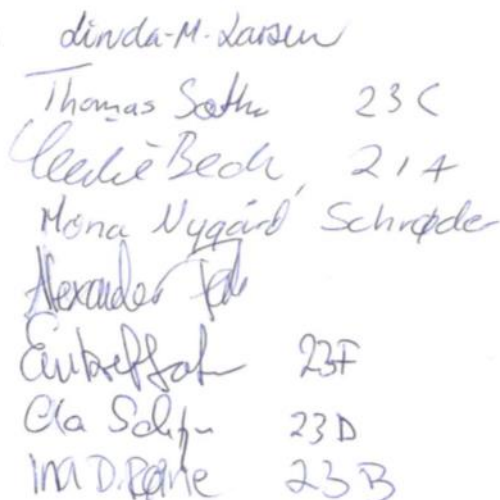
- Økt støy fra Kampheimveien
- Økt innsyn fra Kampheimveien
- Som følge av ovennevnte 2 punkter, risikerer andelseier prisfall på sin boenhet.

Vi andre beboere på tunet 21/23 ønsker derfor å støtte søknaden fra beboerne i Kampheimveien 23A om at hekken slik den er i dag kan beholdes.

Oslo 10-05-20

For andelseierne 21 og 23


Øyvind Dalanger


Linda-M. Larsen
Thomas Sæthe 23C
Claire Beck 21A
Mona Nygård Schrøder
Alexander Føl
Eirik Føl 23F
Ola Solbjørn 23D
M.D. Røne 23B

Styrets innstilling: Søknaden støttes ikke.

Styret har på styremøte behandlet denne hekken. Det er en fronthekk som ble plantet av en tidligere beboer i strid med generalforsamlingens vedtak om å åpne opp fellesarealene. Se vedlagt bilde under styrets innstilling. Styret har ikke bedt om at hekken fjernes fullstendig. Styret har derimot delvis imøtekommet beboerne ved å tillate at hekken står, mot at høyde og lengde reduseres.

På generalforsamlingen i 2006 ble det vedtatt følgende:

- Sidehekker bør ha en maksimumshøyde på 130 cm og maksimumslengde på 6 m fra huset (inkl. en evt. veranda eller platting).
- Privat inngjerding på felles områder skal ikke forekomme.
- Fronthekker bør unngås, bortsett fra de rekkene hvor man ikke har veranda. Maksimumshøyde på 130 m.
- Eksisterende fronthekker bør avvikles i løpet av 1 år.

Styret har arrangert tunmøte i 21/23-tunet og hørt på beboernes argumenter for og mot.

Styret vedtok ved årsskiftet å delvis imøtekomme beboerne, ved at hekken kunne bli stående til tross for at det er en fronthekk, men at den da skulle være kun 3 m lang og 1,3 m høy (i tråd med reglementet for sidehekker). Vi la da til grunn generalforsamlingens vedtak om hekker fra 2006, og at det skulle være et kompromiss. Beboerne i 23 ønsket da saken inn for generalforsamlingen.

I januar sendte styret følgende til beboerne i 23 a:

På generalforsamlingen 11. mai 2006 ble det vedtatt å åpne opp fellesområdene til beste for store og små. Det hadde vært tendenser til lage private løsninger en del steder slik at lekearealet var blitt vesentlig mindre.

Protokollen fra generalforsamlingen ble delt ut til alle beboerne. Slik fikk alle beskjed om å åpne opp, korte ned på sidehekker og fjerne fronthekkene. De fleste gjorde det. For mange var dette en endring.

Hekken hos dere ble stående, men det er aldri godkjent og er i strid med det beboerne vedtok på generalforsamlingen. Dokumentasjonen du ber om er protokollen fra generalforsamlingen og den har alle fått. Tunmøtet er rådgivende og kan uansett ikke oppheve vedtak på generalforsamlingen.

Vi forstår at dere synes hekken er viktig, men uteområdene er fellesareal. Det er ikke opp til hver enkelt beboer å gjøre hva man vil med disse arealene. Vi er et borettslag fellesarealene eier vi sammen. Det er generalforsamlingen som legger føringene. De fleste i borettslaget har innsyn fra veien, fellesarealene eller naboene.



Forslag til vedtak: Godkjennes ikke.

E) Søknad om platting ved 21D

Til: Generalforsamlingen i Oppsalgrenda Borettslag
Sak: Erstatning av gammel Platting

Oslo 06.01.2020

Vi flyttet inn i Oppsalgrenda Borettslag i august 1990. Da lå det en gammel platting utenfor vår leilighet i Kampheimveien 21D. Plattingen var lagt av en tidligere eier av vår leilighet. Plattingen var allerede da i en dårlig forfatning.

Sommeren 2016 fant jeg at plattingen var i en så dårlig forfatning at den bidro utseendemessig negativt for borettslaget totalt sett. Det som var enda verre var at en del bord var råtne og at det var en risiko for at noen kunne trå på plattingen, at bord kunne brette og enkeltpersoner kunne skade seg. Spesielt var jeg bekymret for at barn som leker i området. Det lå blant annet armeringsjern under den gamle plattingen.

Jeg snakket da med et styremedlem i borettslaget og spurte om jeg fjerne den gamle plattingen og legge ny platting. Jeg fikk da en muntlig godkjenning til å gjøre det.

Den er nå lagt ny platting. Rent formelt burde jeg imidlertid ha forelagt saken for generalforsamlingen før arbeidet med utskiftning av plattingen ble påbegynt. Dette ble ikke gjort.

Jeg søker derfor i etterkant generalforsamlingens godkjenning for at det er lagt en ny platting.

Med vennlig hilsen
Øyvind Dalanger
Kampheimveien 21 D



Styrets innstilling: Søknaden støttes. Dette er ikke en platting av privat karakter. Den kan brukes fritt. Det har vært platting her i over 30 år og styret ser ikke noe grunn til å endre på dette.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

F) Søknad om utbygging av Kampheimveien 35D

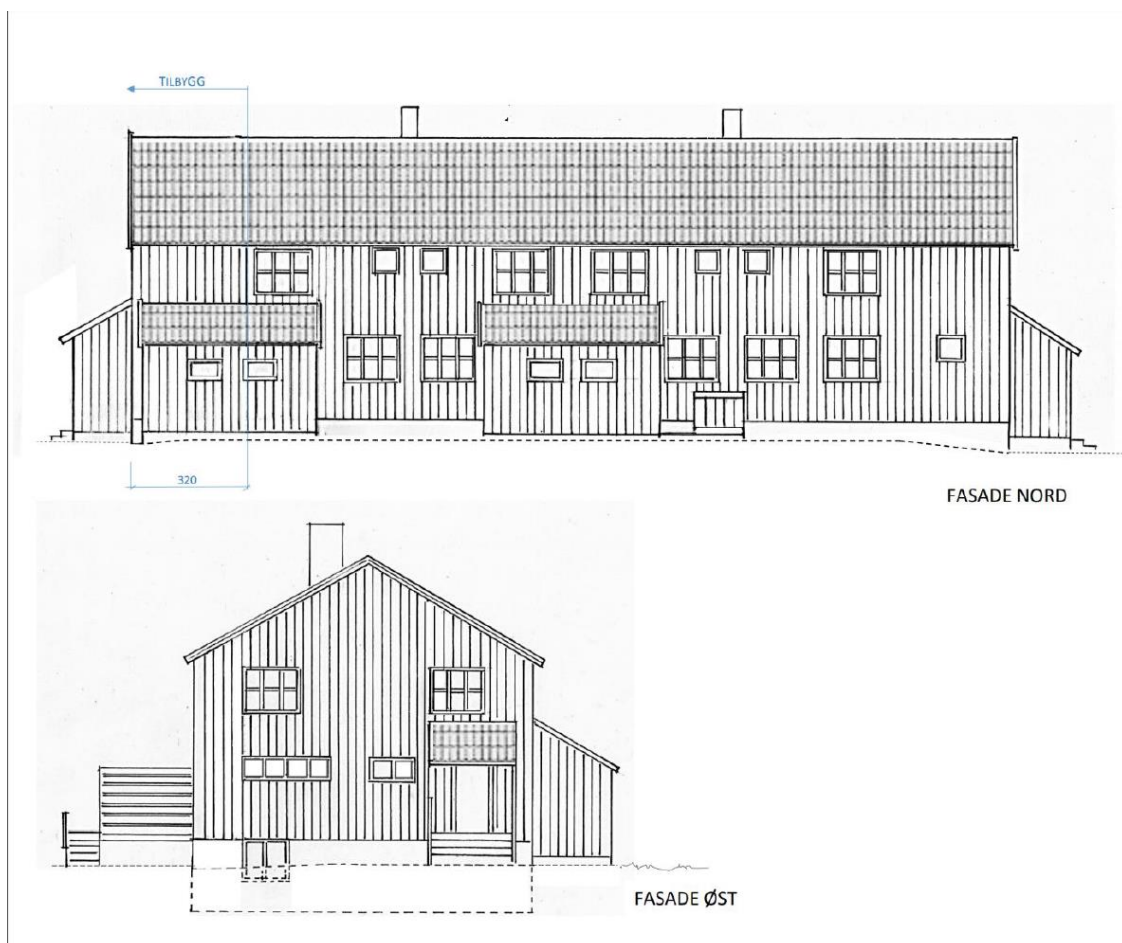
Vi vil med dette søke om å bygge ut Kampheimveien 35d med 1,30 meter fra eksisterende tilbygg i 1. etasje. Tilbygget føres også helt opp for utvidelse av 2. etasje og loft. Vi ønsker også å bygge full kjeller i tilbygget, det er derfor tegnet inn vinduer til dette i de innsendte skissene. Totalt vil dette gi et tilbygg på 3,20 meter fra opprinnelig endevegg, som er tilsvarende mål som er benyttet i utbyggingen av Kampheimveien 35a og 29a.

I tillegg ønsker vi å bygge bodene for 35c og 35d på nordsiden av huset (mot Kampheimveien), i tilsvarende utforming som det innbygde inngangspartiet til 35b og 35c. Dette er også tegnet inn i de innsendte skissene.

Den øvrige fasadeendringen mot nord vil være ett nytt vindu i 2. etasje. Mot øst (endeveggen) vil det bli ett nytt vindu i 2. etasje i tillegg til det som er der fra før, to nye vinduer i 1. etasje, to nye vinduer i kjeller og et overbygg på inngangspartiet. Mot sør vil det ikke settes inn noen ekstra vinduer i 1. og 2. etasje, men det vil være ett nytt vindu i kjeller. Vi ønsker også å utvide verandaen ut til endevegg.

Med vennlig hilsen Christine B. Fløgstad og Kenneth A. Hansen

Vedlegg til søknad: Skisser av fasade mot nord, øst og sør.



Styrets innstilling: Søknaden støttes med visse forbehold.

Styret er i utgangspunktet positive til utbygginger som medfører at folk kan fortsette å bo i borettslaget selv om familiene og plassbehovet vokser.

Det foreligger imidlertid en samtidig søknad fra Kampheimveien 37A om liknende utbygging. Styret er bekymret for hvordan disse to utbyggingene vil påvirke hverandre i en eventuell søknadsprosess hos kommunen. Bekymringen gjelder også hvordan de to utbyggingene vil påvirke tunet med hensyn til avstand mellom bygningene (37D, 37A og 39A), og hvordan dette påvirker brannsikkerhet, passasje mellom bygningene, reduksjon av fellesarealer og maksimal utbyggingsgrad for borettslagets tomt. Styret ønsker derfor at 35D og 37A i felleskap utarbeider en målsatt planskisse som viser bygningenes avstand i forhold til hverandre, og i forhold til 39A, før man kan ta endelig stilling til utbyggingen. Det anbefales også at 35D og 37A samarbeider i forhold til en eventuell søknad til kommunen, da søknadene fremmes av beboerne på vegne av borettslaget, og dermed ikke bør komme i konflikt med hverandre. Styret har hatt dialog med de to utbyggerne og det er enighet om å bruke samme arkitekt for å sikre at fasadene er i samsvar med borettslaget forøvrig. Styret får fullmakt til å godkjenne de endelige tegningene.

Dersom det kommer til bygging, må utbygger sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig. Hva gjelder utbygging av kjelleren må endelig søknad/plan for dette forelegges styret før iverksetting. Dette kan ha konsekvenser for hele bygningen.

Forslag til vedtak: Godkjent med styrets forbehold.

G) Søknad om å rive eksisterende påbygg og sette opp et nytt i Kampheimveien 37A

Vi har i dag et påbygg med skråtak som rommer utvidelse av stue, gang, toalett og boder. Påbygget bærer preg av å være lite fagmessig utført, og det er flere utfordringer forbundet med dette:

- Trekk, (det blåser) gjennom vegger og gulv
- Rørene til toalettet fryser vinterstid
- De støpte sålene som påbygget står på sprekker opp og har tidligere måttet støpes opp på nytt av borettslaget.

Med bakgrunn i dette søker vi om å få rive det eksisterende påbygget og sette opp et nytt. Det nye påbygget ønsker vi å sette opp i samme stil, størrelse og med samme type vinduer som utbygget i 37D og de andre seksjonene har i dag. På stuesiden vil dette bedre det helhetlige estetiske inntrykket av bygget. Vi ønsker også å etablere kjeller under nybygget, samt gjøre deler av eksisterende grovkjeller om til brukelig areal. Tegning av eksisterende påbygg, samt ønsket ny løsning:

Tegning av eksisterende påbygg, samt ønsket ny løsning:



Styrets innstilling: Søknaden støttes med visse forbehold.

Styret er i utgangspunktet positive til utbygginger som medfører at folk kan fortsette å bo i borettslaget selv om familiene og plassbehovet vokser.

Det foreligger imidlertid en samtidig søknad fra Kampheimveien 35D om liknende utbygging. Styret er bekymret for hvordan disse to utbyggingene vil påvirke hverandre i en eventuell søknadsprosess hos kommunen. Bekymringen gjelder også hvordan de to utbyggingene vil påvirke tunet med hensyn til avstand mellom bygningene (37D, 37A og 39A), og hvordan dette påvirker brannsikkerhet, passasje mellom bygningene, reduksjon av fellesarealer og maksimal utbyggingsgrad for borettslagets tomt. Styret ønsker derfor at 35D og 37A i felleskap utarbeider en målsatt planskisse som viser bygningenes avstand i forhold til hverandre, og i

forhold til 39A, før man kan ta endelig stilling til utbyggingen. Det anbefales også at 35D og 37A samarbeider i forhold til en eventuell søknad til kommunen, da søknadene fremmes av beboerne på vegne av borettslaget, og dermed ikke bør komme i konflikt med hverandre. Styret har hatt dialog med de to utbyggerne og det er enighet om å bruke samme arkitekt for å sikre at fasadene er i samsvar med borettslaget forøvrig. Styret får fullmakt til å godkjenne de endelige tegningene.

Det foreligger ikke målsatte tegninger i søknaden fra 37A. Det kan se ut til at det nye påbygget får større fotavtrykk enn det gamle påbygget, men det er vanskelig å avgjøre hvor mye. Det må foreligge målsatte tegninger før søknaden kan vurderes.

Dersom det kommer til bygging, må utbygger sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig. Hva gjelder utbygging av kjelleren må endelig søknad/plan for dette forelegges styret før iverksetting. Dette kan ha konsekvenser for hele bygningen.

Søknaden innebærer at et stort, gammelt furutre må felles. Det forutsettes at nytt tre plantes på egnet sted, i samarbeid med styret og for beboers regning.

Forslag til vedtak: Godkjent med styrets forbehold.

H) Søknad om platting ved 41A

Hei,

Fra innflytting i 1998 har området rett utenfor Kampheimveien 41A vært dekket med steinheller. I forbindelse med rørfornyelsen i 2017 ble alle steinheller fjernet. Etter rørfornyelsen var det mange store steiner som ble igjen i det øvre jordsmonnet. Med bakgrunn i dette det laget en platting på dugnad sommeren 2018, som erstatning for steinhellene. Endringen ble godkjent av daværende styre.



Platting,
Kampheimvn 41A

BILDE 1: Fra innflytting i 1998 har området rett utenfor Kampheimvn 41A vært dekket med steinheller.



BILDE 2: Alle steinheller ble fjernet i forbindelse med rørfornyelsen i 2017. Etter rørfornyelsen var det mange store steiner som ble igjen i det øvre jordsmonnet.



Platting,
Kampheimvn 41A

BILDE 3: Her er oversiktsbilde av plattingen som ble laget på dugnad sommeren 2018.

Styrets innstilling: Søknaden støttes.

Dette er ikke en platting av privat karakter. Den kan brukes fritt. Det har vært platting her i over 30 år og styret ser ikke noe grunn til å endre på dette.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

I) Søknad om endring av kjellervindu i 29B

Hei.

Søknad til generalforsamling fra 29B:

Vi søker med dette om tillatelse til å bytte 2 kjellervinduer under veranda i nr. 29B. Vi ønsker å sette inn vinduer med størrelse på inntil B100xH90 cm. Ifølge entreprenør er dette minimum standard størrelse for å tilfredsstillere krav til rømningsvei (fri åpning på minimum B90xH60 cm). Det kan bli aktuelt med lysgrav foran vinduet dersom entreprenør anbefaler dette. Det kan være aktuelt å velge mindre størrelse på det ene eller begge vinduene dersom dette f.eks. kreves for å ivareta grunnmurens evne til bæring, eller andre praktiske forhold. Se vedlagte skisser for illustrasjon av maksimal størrelse. Vi tar sikte på å koordinere arbeidet med 29C som også skal bytte vinduer. Arbeidet vil bli utført av fagfolk.

Mvh

Anne-Mari Gjestvang Moe og Rune Moe (29B)

Nåværende



Maksimal størrelse etter utskifting



Nåværende



Maksimal størrelse etter utskifting



Styrets innstilling: Søknaden støttes. Utbygger må sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

J) Søknad om endring av kjellervindu i 29C

Hei.

Søknad til generalforsamling fra 29C:

Vi søker med dette om tillatelse til å bytte 2 kjellervinduer under veranda i nr. 29C. Vi ønsker å sette inn vinduer med størrelse på inntil B100xH90 cm. I følge entreprenør er dette minimum standard størrelse for å tilfredsstillere krav til rømningsvei (fri åpning på minimum B90xH60 cm). Det kan bli aktuelt med lysgrav foran vinduet dersom entreprenør anbefaler dette. Det kan være aktuelt å velge mindre størrelse på det ene eller begge vinduene dersom dette f.eks. kreves for å ivareta grunnmurens evne til bæring, eller andre praktiske forhold. Se vedlagte skisser for illustrasjon av maksimal størrelse. Vi tar sikte på å koordinere arbeidet med 29B som også skal bytte vinduer. Arbeidet vil bli utført av fagfolk.

Mvh

Alejandro Rumí Pastor og Irene Johannessen (29C)

Fasade 29C



Maksimal størrelse etter utskifting



Før: B69cmxH42cm

Etter: Max
B100cmxH90cm

Styrets innstilling: Søknaden støttes. Utbygger må sørge for nødvendige godkjenninger fra offentlige etater før arbeidet starter, samt at arbeidet utføres forskriftsmessig.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

K) Søknad om endring av felles kjeller i 31

Forslag:

Styret får fullmakt til å behandle en eventuell søknad om seksjonering og utbygging av felleskjeller i Kampheimveien 31 før neste generalforsamling, forutsatt enighet og underskrift fra samtlige i rekka. Mvh,

Magne Tveiten og Karoline Fosslund, Kampheimveien 31B

Styrets innstilling: Søknaden støttes ikke.

Styret kjenner til at det ikke er et felles ønske om dette i 31. Vi mener også at slike saker skal behandles av generalforsamlingen, ikke styret, da det gjelder omgjøring av fellesareal til privat areal.

Forslag til vedtak: Godkjennes ikke.

L) Forslag fra styret vedrørende klatreplanter

I forbindelse med fasadeprosjektet ble det klart at klatreplanter ødelegger panelet på veggene. Plantene vrir seg inn i panelet. Malerfirmaet anbefalte at man ikke tillater dette.

Styret foreslår følgende: Det er ikke tillatt å ha klatreplanter på veggene i Oppsalgrenda borettslag. Eksisterende klatreplanter må fjernes av beboerne.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

M) Forslag til tillegg i vedtekter for Oppsalgrenda Brl. Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak.

1. Innledning.

Disse retningslinjer omfatter utbygging av boenheter, terrasser, våtroms-arbeider og andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.

En viktig oppgave for styret er å vareta fellesskapets og berørte beboeres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for utbygging og andre bygningsmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig utført håndverk kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet. For å sikre at utbygging og andre bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte, at offentlig regelverk følges og at borettslaget ikke løper unødvendig risiko, har styret utarbeidet disse retningslinjer. Andelseiere som planlegger utbygging eller andre tiltak vedrørende boenheter må gjøre seg kjent med og følge retningslinjene, som også skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og utførende entreprenør/håndverksfirma.

2. Søknad om Utbygging (tilbygg, påbygg)

2.1 Generalforsamlingen i Oppsalgrenda godkjenning av utbyggingsplaner.

Søknad om utbygging av seksjoner skal legges frem som forslag til Generalforsamlingen. Vedtaket om godkjenning av utbyggingen krever to tredjedels flertall. Når generalforsamlingen har godkjent søknad om utbygging, skal det inngås en kontrakt (se vedlegg) mellom Oppsalgrenda Brl ved styret og beboer som ønsker å bygge ut. Kontrakten undertegnes av begge parter som beholder hvert sitt eksemplar.

2.3 Søknad til Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Det er borettslaget som eier eiendommen, og hovedregel er at styret representerer borettslaget utad. Andelseiere som ønsker å bygge ut, får fullmakt av styret til å søke PBE om tillatelse. Arbeider skal ikke påbegynnes før PBE's godkjenning foreligger. Andelseieren skal orientere styret og levere kopi av PBEs godkjenning så snart den er mottatt.

2.4 Varsel til berørte andelseiere

Berørte andelseiere i borettslaget skal varsles før andelseier sender søknad til PBE. Med "berørte andelseiere" menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme bygning/rekke, eller i ende-boenhet i neste bygning/rekke, eller i boenheter hvis uteområde utbygges må ha atkomst over i forbindelse med utbyggingen. De berørte andelseierne skal bekrefte at de er varslet ved å signere på skjemaet "Varsel til berørte andelseiere" (se vedlegg 2).

2.5 Ansvarsforhold og økonomi

Andelseieren er ansvarlig for utbygging av sin boenhet, så vel økonomisk som for at den faglige utførelsen blir tilfredsstillende. Andelseier skal benytte firma/person som er godkjent for ansvarsrett til å stå for utbyggingen. Styret skal informeres om hvilket firma/person med ansvarsrett som er valgt før utbyggingen starter. Byggverk og andre installasjoner, som f. eks. boder og terrasser, er å anse som andelseiers ansvar når det gjelder vedlikehold og skade på eiendommen eller personer som følge av dette. Ytre vedlikehold av godkjente utbygginger er

imidlertid å anse som borettslagets vedlikeholdsansvar. For utbygginger som er foretatt etter at disse retningslinjene trådte i kraft (se punkt 8) plikter borettslaget ikke å utbedre feil som skyldes feilaktig konstruksjon av utbyggingen, herunder feil ved prosjektering eller materialvalg, og uavhengig av om det er nåværende eller tidligere andelseier som har oppført tilbygget.

Utbygginger skal tilfredsstillende gjeldende byggt teknisk forskrift og andre relevante byggeregler. Styret kan gi pålegg for å sikre en faglig forsvarlig utføring av utbyggingen. Kostnader ved dette påhviler utbyggende andelseier. Om utbyggingen ikke øker verdien av boenheten proporsjonalt med utbyggingens kostnader, har ikke borettslaget noe ansvar for eventuelt tap den enkelte andelseier måtte bli påført.

Andelseier som bygger ut har ansvar for alle skader på borettslagets eiendom under byggeperioden. 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 Andre forhold i forbindelse med utbygging

Adkomst til byggeplass skal fortrinnsvis skje over borettslagets fellesområder. 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. Utbygginger skal bringes til samme utvendige standard som boenheten for øvrig med hensyn til beising etc innen ett år etter at byggearbeidene ble påbegynt.

2.7 Kontrollrutiner

For å sikre at utbyggingen har tilfredsstillende kvalitet, skal en kyndig konsulent valgt av styret besiktige og godkjenne den faglige utførelsen av utbyggingen. Kostnadene til konsulent dekkes av andelseier. Andelseier melder i god tid på forhånd fra til styreleder som sørger for at konsulent blir tilkalt til avtalt tid ved følgende faser i byggearbeidet:

- 1) Når fundamentarbeidet er ferdig, men før støping utføres.
- 2) Når råbygget er ferdig.
- 3) Når arbeidene er slutført.

Andelseier plikter å rette seg etter de anvisninger som gis av konsulenten og må selv dekke eventuelle merkostnader dette medfører. Andelseier eller utførende entreprenør/håndverksfirma skal uoppfordret forevise tillatelsen fra PBE og byggetegninger for konsulenten.

2.8 Ferdigstillelse

Andelseier sender styret skriftlig melding om ferdigstillelse av utbygging. Borettslaget vil etter dette overta ansvaret for ytre vedlikehold (jf pkt 2.5 ovenfor) og bygningsforsikring. Felleskostnadene som påhviler boenheten vil bli justert for å dekke borettslagets merutgifter til

forsikring, vedlikehold etc. Slike tillegg til felleskostnadene reguleres i henhold til borettslagets "husleienøkkel".

Dersom tilbygget ikke er ferdigstilt ett år etter at utbyggingen ble påbegynt, kan borettslaget ferdigstille utvendig for utbyggers regning.

Eventuelle skader på fellesarealer og berørte andelseieres rådighetsområde skal repareres og om mulig, føres tilbake til sin opprinnelige stand. Dersom andelseier overdrar/selger sin andel under utbyggingen, skal ny andelseier orienteres om vilkårene for utbyggingen og overtakelse av ansvaret ved å signere på kontrakten med borettslaget (jf pkt 2.2). Ved overdragelse/salg står nåværende eier ansvarlig for utbyggingen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

2.9 Salg/overdragelse av utbygget boenhet.

Ved salg/overdragelse av utbygget boenhet skal selger opplyse om ansvarsforholdene hva angår andelseiers ansvar for eventuelle feil ved utbyggingen som skyldes feilaktig konstruksjon, herunder feil ved prosjektering, eller materialvalg.

Forslag til vedtak: Godkjennes.

Vedlegg 1 til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Oppsalgrenda borettslag.

KONTRAKT OM UTBYGGING AV BOENHET

1. Denne kontrakt er inngått mellom Oppsalgrenda borettslag (OBOS Selskap nr. 463) ved styret og andelseier.

(navn).....

boenhet (leilighet) nr.....

adresse:

telefon nr

e-post adresse:.....

3. Antall m² brutto boligareal som skal bygges ut:..... m².

4. Andelseier bekrefter at berørte andelseiere/beboere er gjort kjent med planene for utbyggingen.

5. Andelseier er kjent med og godtar de vilkår for utbyggingen som framgår av gjeldende "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Oppsalgrenda borettslag".

Denne kontrakten er utferdiget i to eksemplarer, hvorav partene beholder hver sitt.

Oslo, den, 202...

.....

..... Andelseier

Vedlegg 2 til Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak i Oppsalgrenda borettslag.

UTBYGGING AV BOENHET I Oppsalgrenda BORETTSLAG – VARSEL TIL BERØRTE ANDELSEIERE

Andelseier som planlegger utbygging:

Navn:.....

Adresse:.....Boenhet (leilighet) nr:.....

Følgende berørte andelseiere (se nederst) er varslet og har kvittert med dato, navn og adresse på skjemaet:

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

5. _____

6. _____

Ifølge Oppsalgrenda borettslags "Retningslinjer for utbygging og andre bygningsmessige tiltak" pkt 2.4 om Varsel til berørte andelseiere, skal berørte andelseiere varsles og bekrefte ved å signere på skjemaet. Med berørte andelseiere menes andelseier som bor i enten direkte tilgrensende boenheter i samme hus/rekke, eller i endeboenhet i neste hus/rekke eller i boenheter hvis rådighetsområde utbygger må gå over i forbindelse med utbyggingen.

**Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Oppsalgrenda Borettslag**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Oppsalgrenda Borettslag

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)