

Tangen V Borettslag

Retningslinjer for godkjenning av tiltak vedrørende vedlikehold, ombygging, påbygging, fasadeendring, montering av antenner m.v., og annen endring av bygg, fasade og/eller tilhørende tomteteig

Generalforsamlingen i 2014 ga styret i oppdrag å utarbeide forslag til retningslinjer for behandling av saker vedrørende vedlikehold, modernisering, oppføring av tilbygg, fasadeendring og andre tiltak i tilknytning til en andel.

Spørsmålet om fasadepolitikken har vært til behandling på tidligere generalforsamlinger og en arbeidsgruppe la før generalforsamlingen i 2014 fram sin innstilling, som imidlertid ikke ble vedtatt. Innstillingen innebar bl.a. at vedtektenes pkt. 7.3 skulle endres.

Borettslaget har lenge sett behov for en bredere gjennomgang av fasadepolitikken. Det er klart behov for styrkede regler/rutiner for godkjenning og oppfølging av søknader/prosjekter på dette felt. Det gjelder bl.a. forholdet til offentlige krav, så som tiltak som er, eller ikke er, søknads- eller meldingspliktige i henhold til Plan- og bygningsloven og Byggesakforskriften. Det er også annet offentlig regelverk som borettslaget må ta hensyn til, så som mht. helse-, miljø og sikkerhet, byggtekniske regler, samt måten oppgjør for leveranser eller tjenester skjer, herunder ved hjelp av etterprøvbare fakturaer og bekreftelser på kvalitet.

Sannsynligvis påligger det borettslaget en viss kontrollplikt i forhold til gjennomføring av lagets gitte tillatelser. Dette har hittil ikke vært gjort i noen meningsfull utstrekning. Hvis slik styrekontroll skal gjøres til en del av lagets prosedyrer, vil det påløpe utgifter som det er urimelig at laget bærer som en felleskostnad.

Tangen V Borettslag er ikke ment å være noe arkitektonisk verneobjekt. Laget er tjent med at en liberal politikk mht. tilbygg og annen utvikling og fornyelse videreføres.

Nedenfor er retningslinjer for:

- Tiltak som fritt kan gjennomføres;
- Tiltak som skal meldes til styret;
- Tiltak som er søknadspliktige til styret og som krever enten styrets eller

generalforsamlingens godkjenning.

Hensikten med retningslinjene er at de skal være lette å forstå, gi andelseierne forutsigbarhet, og samtidig redusere byråkrati og kostnader ved borettslagets administrasjon.

A) Tiltak som fritt kan gjennomføres

- Alle indre arbeider og fornyelse, inkl. maling og annen oppgradering av vegger, tak, golv, dører, fornying av isolasjon mm., inklusive også slike tiltak som er meldepliktige iht. lagets vedtekter (endring i eller av elektriske anlegg, ildsteder, vann og avløp).
- Endring av rominndeling så lenge ikke bærende konstruksjoner berøres (krever godkjenning).
- Oppgradering av kjeller eller loft så lenge dette ikke krever offentlig godkjenning eller berører fellesområder.
- Montering av parabolantennor og mindre antenner på fasade eller tak.
- Montering av markiser og tilsvarende solskjerming (ikke pergola).
- Montering av utebelysning (frittstående eller på vegg) så lenge ikke lyskjeglen i vesentlig grad treffer områder utenfor egen tomteteig og/eller er til sjenanse for andre.
- Maling for egen kostnad av fasade/vinduer tilhørende egen andel. (Maling av øvrige andeler bekostes av borettslaget i en farge som flertallet av andelseierne i bygget bestemmer).
- Installasjon av varmepumper som tilfredsstiller offentlige krav, inkl. mht. støy (monteres frittstående, eller på grunnmur, ikke trevegg).
- Bygging av platting/veranda/terrasse inntil 30 m² grunnflate og høyde inntil 50 cm over opprinnelig bakkenivå.
- Oppsetting av redskapsskjul/lekestue inntil 6 m² og 2 m høyde minst 1 m fra hovedbygg.
- Oppsetting av levegg opp til 1,70 m over opprinnelig bakkenivå.
- Oppgradering/utskiftning av ytterdører og dører ut til balkong eller terrasse.
- Oppgradering/utskiftning av vinduer til samme type (dimensjon) som de opprinnelige tofags, eller enfags.
- Terrengendring, planering av terreng, etablering av trapper, steinlegginger og gangveier ikke over 50 cm over opprinnelig bakkenivå.
- Planting, oppsetting av hekker og gjerder inntil 1,70 m høyde. Fjerning av hekker og gjerder.
- Oppgradering av trapp eller annen adkomst til bolig som ikke berører selve inngangspartiet.
- Planting og felling av ikke-ville trær på egen tomt.

B) Tiltak som skal meldes til styret

- Endring/oppgradering i og av elektriske anlegg, inkl. modernisering av sikringssskap, endring/oppgradering av ildsteder og våtrom. Endring av bruksrom. (I noen tilfeller skal slike endringer også meldes til offentlig myndighet).
- Oppsetting av solfangere (varme) eller solceller (strøm) på tak eller fasade. Det må dokumenteres at montasje (og eventuell oppkopling til felles rørsystem eller elektrisk anlegg) er forskriftsmessig utført.
- Oppsetting av reklameplakater, symboler og propaganda for bestemte politiske partier, livssyn, ideologier eller annet som kan oppfattes som tilkjenning av en bestemt holdning. Tilsvarende gjelder «utsmykning» av vinduer, gardiner og annet med samme formål.

C) Tiltak som er søknadspliktige til styret og som krever enten styrets eller generalforsamlingens godkjenning

- Ombygging, påbygging, utvidelse og etablering av tilbygg i enhver form av/på egen andel, herunder endring av inngangsparti.
- Endringer i bærende konstruksjoner eller fundamentale endringer vedr. strøm, avløp, vann inn/ut av andelen.
- Forstørrelse, innsetting eller fjerning av vinduer og ytterdører.
- Etablering av garasjer, carporter i enhver form.
- Bygging eller endring av terrasser over 30 m² eller balkonger, inkl. enhver form for innbygging av terrasser eller balkonger, herunder etablering av pergola eller liknende konstruksjoner.
- Etablering av redskapsboder, lekestuer eller liknende små bygg som overstiger 6 m² eller som skal plasseres nærmere enn 1 m fra hovedbygg.
- Oppsetting av gjerder på terrasser, inngjerding av plattinger og plener etc. med høyde over 1,70 m over opprinnelig bakkenivå.
- Felling av alle trær av artene gran, furu, bjørk, or, rogn, eik som er over 3 m høye. (Disse regnes som ville trær og en del av opprinnelig vegetasjon og arts mangfold som bør bevares, så lenge de ikke utgjør noen fare eller er til vesentlig sjenanse).

En andelseier som ønsker å gjennomføre tiltak eller foreta ombygging el.l. som omfattes av dette punktet må legge fram for borettslaget v/styret en søknad med beskrivelse, eventuelt inkl. tekniske tegninger av tiltaket. Tegningene må være påført alle vesentlige mål. Videre må søknaden ledsages av en bekreftelse fra alle andelseierne i søkerens rekke/tomannsbolig/firemannsbolig, samt alle naboer i tilstøtende bygg som har sikt til det som skal utføres, om at disse har sett tegningene og er kjent med planene og muligheten for å melde innvendinger til styret innen en bestemt tidsfrist (ikke under tre uker).

Nabovarsling med bekreftelse skal innhentes fra alle andelseiere som kan tenkes å kunne få sikt til det omsøkte tiltaket, f.eks. også gjennom lange siktlinjer mellom eller

over bygningsrekker/bygg. Styret skal for øvrig ved rundskriv eller på annen måte sørge for at alle andelseiere er kjent med søknaden og dens innhold.

Dersom minst to av andelseierne har innsigelser må saken legges fram for generalforsamling, selv om styret skulle mene at imøtekommelse av søknaden faller inn under begrepet «vanlig forvaltning og vedlikehold» etter lov og vedtekter.

I saker som ikke kan oppfattes som vanlig forvaltning og vedlikehold, jf. pkt. 7.3 b) i borettslagets vedtekter¹, skal det gjennomføres generalforsamling. Omsøkte tiltak må vedtas med minst 2/3 flertall. I øvrige saker hvor borettslagets godkjenning kreves og som ikke går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, er det tilstrekkelig at styret fatter vedtak med minst 2/3 av styrets medlemmer.

Borettslagets godkjenning skal utformes skriftlig, sammen med henvisninger, presiseringer eller forutsetninger som enten generalforsamlingen eller styret anser som passende. Det omfatter bl.a. offentligrettslige krav, f.eks. til kommunal godkjenning, sikkerhet på bygge- og anleggsarbeidsplasser og eventuelt innhenting av «HMS-erklæring fra innleid firma».

Tiltakshaver skal kunne dokumentere at innleide firmaer, håndverkere o.a. som har vært engasjert har betalt offentlig pålagte skatter og avgifter, og tilsvarende at det er betalt skatt og avgift for anskaffede materialer.

Styret skal enten på egen hånd eller ved hjelp av innleid ekspertise kontrollere at tiltaket er gjennomført etter forutsetningene. Kostnaden ved dette skal dekkes av tiltakshaver og skriftlig avtales på forhånd som del av borettslagets samtykke.

Disse retningslinjene berører ikke forholdet til offentlige krav. Uansett om tiltaket er søknads- eller meldepliktig til styret eller ikke, påligger det tiltakshaver å undersøke om offentlige krav foreligger. I slike tilfeller skal tiltakshaver på egen hånd melde tiltak til kommunale myndigheter og innhente nødvendig tillatelse. Borettslaget skal ikke stå ansvarlig for eventuelle unnlatelser i forhold til offentlige bestemmelser.

¹ Vedtektenes pkt. 7.3 b) første ledd lyder:

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold. Hittil gjennomførte ombygginger/påbygginger innebærer at det foreligger etablerte rammer for forvaltningsmessig håndtering av slike saker i laget. Styret kan med minst 2/3 flertall av alle styremedlemmene, godkjenne eventuelle framtidige søknader om ombygging/påbygging innenfor foreliggende arealmessige og utføringmessige rammer. Søknader som gjelder ombygging/påbygging som går ut over etablerte rammer i laget skal godkjennes av generalforsamlingen, jf. Borettslagslovens § 8-9.

Ved tvil om hvilke borettslagsregler som gjelder for et ev. påtenkt tiltak, bør styret konsulteres på forhånd. Det fremmer godt naboskap om også tiltak som ikke er søknadspliktige varsles til berørte naboer på forhånd.

Styret kan med hjemmel i vedtektenes art. 5 kreve at tiltak som eventuelt er gjennomført i strid med disse retningslinjene skal reverseres for tiltakshavers regning og risiko og at bygg eller tomteteig skal tilbakeføres til den tilstand det/den var i før tiltaket ble påbegynt.

Hvis det oppstår konflikt eller tolkningsstrid mellom disse retningslinjer og lagets vedtekter, har vedtektene forrang. Over vedtektene står som vanlig norsk lov og offentlige forskrifter.

Vedtatt av generalforsamlingen i Tangen V Borettslag
24. mars 2015