

REGLEMENT FOR UTVIDELSE AV LEILIGHETER TIL KJELLER ELLER LOFT OG FOR SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER I BORETTSLAGET A/L TORSHOV KV. IX

**FØRSTE GANG VEDTATT PÅ EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 25.
NOVEMBER 1999, SIST ENDRET 24. MAI 2022.
GJELDER FRA OG MED 24. MAI 2022**

Reglementet skal følges av alle andelseiere. Styret er pålagt av generalforsamlingen å følge reglementet ved behandling av søknader, men er gitt myndighet til skjønnsmessige, mindre avvik fra disse.

Reglementet inkluderer:

- A) Regler for utbygging
- B) Prosedyre
- C) Praktiske opplysninger

Brudd på reglementet vil kunne oppfattes som brudd på utbyggingsavtalen.

A REGLER FOR UTBYGGING

A.1 Generelle regler for utbygging/sammenslåing av leiligheter

a) Borettslaget har følgende fellesarealer som må opprettholdes:

- Styrerom og fellesbad – Plassert i kjeller i Per Kvibergs gate 24A
- Arkivplass – Plassert på loft i Vogts gate 61-1
- Vaskeri – Plassert i kjeller i Per Kvibergs gate 24A
- Redskapsbod – Plassert i kjeller i tilknytning til Krebs gate 16.

Fellesarealer forblir der de ligger, men kan på utbyggers bekostning flyttes internt i kjelleren/loftet der de er plassert.

- b) Gjeldende offentlige bestemmelser og pålegg skal følges. Herunder også Oslo Kommunes veiledning for loftsinnredning/oppgradering av eldre murgårder, blankett 72-0566.
- c) Utbyggingsrett til areal måles opp som BRA (bruksareal) i henhold til Norsk Standard (NS) 3940 (2. utgave – 1986) og betales med til enhver tid gjeldene satser. **Eventuelt innlemmet bodareal inkluderes i oppmålingen og kjøpesummen.**
Betaling skjer ved kontraktsinngåelse og før byggearbeider kan starte.
- d) Utbygd areal medfører en økt brøk tilsvarende 2/3 (66,67%) av ordinære felleskostnader pr kvadratmeter. Ved beregning av ny brøk ved utbygging, tas det utgangspunkt i primærarealet (P-ROM, tidligere BOA) i henhold til NS 3940 (2. utgave – 1986). **Det gjøres fratrukk for eventuelt innlemmet bodareal for oppmåling og beregning av ny brøk.**

Den nye brøken legges til grunn for videre felleskostnadsutvikling. Nye felleskostnader løper fra tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

- e) Styret kan ikke godkjenne utbygging av loft eller kjeller før det, på utbyggers tiltak og regning, er foretatt en fukt og soppkontroll av egnet firma. Rapport fra kontrollen skal forelegges styret. Borettslaget dekker utgifter til utbedring av fukt og råteskader kun hvis skadene er av et slikt omfang at skadene må utbedres uavhengig av om utbygging skal skje eller ikke, og kun opp til et nivå som om standarden fortsatt skulle vært råloft eller råkjeller. Dersom det er påvist lekkasjer, fukt- eller råteskader skal styret kontaktes og borettslagets takstmann besiktige skaden før utbygging eller annet arbeid kan påbegynnes.
- f) For utbygging i kjeller skal det også foretas måling av radongassnivå. Målingene skjer på utbyggers tiltak og regning, og skal skje med anerkjente metoder. Rapport og eventuelle forslag til tiltak skal forelegges styret sammen med endelig søknad om utbygging. Utbygger må påregne å utføre og betale for tiltakene.
- g) Utbygger må vise aktsomhet ved alle deler av prosessen, fra kartlegging og planlegging av byggeprosjektet til byggefasen og fullføring. Hvis det viser seg at utbygger opptrer uaktsomt kan borettslaget pålegge utbygger og senere andelseiere å utbedre eventuelle skader som har oppstått p.g.a. uaktsomheten. Hvis ikke andelseier utbedrer skadene etter varsel fra styret, kan styret iverksette arbeid for å utbedre skadene og trekke kostnaden fra depositumet.
- h) I forbindelse med all utbygging eller sammenslåing er andelseier forpliktet til å installere godkjent bad (i henhold til gjeldende regler) der dette ikke finnes. Røropplegg, avtrekk, etc skal tilrettelegges i henhold til en helhetlig plan med hensyn til overliggende og underliggende enheter.
- i) Godkjenning av arealdisponering vil bortfalle hvis søknad om utbygging ikke er fremmet innen 18 mnd etter at styret godkjente søknaden.
- j) Søknad om utbygging skal inneholde en framdriftsplan. Utbygging skal påbegynnes innen 12 mnd etter at styret har godkjent endelig søknad. Dette gjelder selv om leiligheten i mellomtiden skifter eier. Retten til utbygging faller etter dette bort, og eventuell søknad må fremmes på nytt til styret. Se også del B) Prosedyre.
- k) Dersom det ved overdragelse/salg av leiligheten foreligger en byggesak som ikke er avsluttet, skal selger informere kjøper om utbyggingsplanene og retningslinjene for disse. Kjøper kan ikke regne med å få endret utbyggingsplanen uten å fremme ny søknad til styret.
- l) Det skal tegnes førsterisikoforsikring (byggplassforsikring).
- m) Utbygde eller sammenslåtte arealer kan ikke siden separeres.

- n) Utbygger skal sende nabovarsel til alle andelseiere i den berørte oppgangen med kopi til styret. Andelseiere i oppgangen har krav på minst 2 ukers og minimum 10 virkedagers frist for å komme med innvendinger til søknaden/utbyggingen. Nabovarsel skal inneholde relevante deler/tegninger fra søknaden til Plan- og bygningsetaten og inneholde melding om at eventuelle innvendinger kan leveres/sendes styret. I nabovarselet skal det også innkalles til et informasjonsmøte for andelseiere i oppgangen og en representant fra styret. Hensikten er å:
- Gi de berørte andelseierne mulighet til å komme med spørsmål knyttet til utbyggingen.
 - Løse eventuelle konflikter og uenigheter på et tidlig stadium i utbyggingsprosessen.

Utbygger må dokumentere at alle har mottatt nabovarsel og innkalling til informasjonsmøtet ved å innhente underskrift eller annen skriftlig/elektronisk bekreftelse.

- o) Borettslaget vil ha en forhåndskonferanse før utbyggingen starter, en befaring av utbyggingen under utbyggingsperioden og en sluttbefaring med arealoppmåling når utbyggingen er avsluttet. Hensikten er å:
- Sikre at utbyggingen følger god byggeskikk og alle vedtekter og forskrifter som Plan- og bygningsetaten har lagt til grunn.
 - Sikre at de godkjente arealdisponeringene og tegninger blir etterfulgt.
 - Sikre at man har korrekt oppmåling av boligareal for arkivet og som grunnlag for beregning av felleskostnadene.

Forhåndskonferansen, befaringene og oppmåling vil bli utført av borettslagets takstmann og utgiftene vil bli belastet utbygger.

- p) Utbygger er ansvarlig for at vinduer er malt i samme farge som alle andre vinduer i gården. Tilsvarende skal avløpsrør, etc males i samme farge som de bakenforliggende elementer/fasade. Vegger og karmen på takterrasser males i samme farge som fasaden for øvrig (hovedfarge). Skader på fasaden skal pusses og males. Dersom det oppstår stor slitasje eller skade på oppgang i forbindelse med utbygging kan andelseier bli pålagt å utbedre skadene/slitasje av styret.

- q) Ingen nye elementer som oppføres, skal forringe gårdens helhetsinntrykk eller medføre at gårdens eksteriørkarakter forandres. F.eks. skal nedløpsrør fra takterrasser legges mest mulig vertikalt på fasadene og ikke i skjemmende synlige horisontale slag. Avløpet skal samordnes for tiliggende terrasser hvor dette er hensiktsmessig.

- r) Utbygger må selv dekke utgiftene ved å sette inn nye dører og vinduer i kjeller og på loft i forbindelse med en utbygging. Borettslaget tar ansvaret for senere vedlikehold og utskifting.

- s) Dersom det avdekkes svakheter i konstruksjoner eller andre installasjoner (soilrør, etc.) som normalt vedlikeholdes av borettslaget, og disse svakhetene er av en slik karakter at de bør utbedres, kontaktes styret. Styrets takstmann skal avgjøre om det er behov for utskifting/reparasjon.

Borettslaget dekker normalt kun utgifter relatert til nødvendig vedlikehold eller reparasjon. Dersom tilstand og funksjon er tilfredsstillende, men utbygger likevel ønsker å bytte ut, må utbygger selv dekke disse utgiftene.

- t) Brannsikring – Borettslagets leverandør av brannsikringstjenester skal kontaktes for å sikre at brannsikringsutstyr er riktig montert og dimensjonert etter utbygging. Dersom nødvendig/påkrevd skal det også installeres nye brannrør til loft og kjeller. Utbygger er ansvarlig for korrekt brannetting av gjennomføringer og fuger. Utgifter dekkes av utbygger.
- u) Utgifter direkte forårsaket av utbygging, så som flytting av fellesarealer og boder, brannsikring, omlegging av elektriske kabler, omlegging av vannrør, anskaffelse og innsetting av nye brannrør til loft/kjeller m.m., bæres av utbygger. Dette inkluderer flytting av kurs/kontakter/lys dersom en andelseier har lagt inn strøm i sin egen bod. Der to andelseiere bygger ut samtidig deles utgiftene.
- v) Utbygger har en plikt til å holde oppgangen (både innvendig og utvendig) ren og ryddig og skal om nødvendig vaske oppgangen daglig inntil alt byggearbeid er ferdig. Dersom det kommer klager fra andre beboere på renholdet i byggeperioden kan styret etter varsel til utbygger leie inn profesjonell hjelp for å bedre renholdet på utbyggers regning.
- w) Under arbeid som genererer mye støv skal utbygger sørge for at luftekanaler blokkeres eller dekkes til i alle leilighetene i den aktuelle oppgangen for å unngå støv.
- x) Fellesinstallasjoner som stoppekraner, sikringsskap, hovedinntak osv. som ligger i områder berørt av en utbygging skal om mulig flyttes ut i fellesområder. Utgifter i denne forbindelse dekkes av utbygger.
- y) Det skal legges til rette for at man senere enkelt kan skifte ut eller installere nye fellesopplegg som kabler, vannrør, etc. Dette må gjøres på en teknisk forsvarlig og brannsikker måte. Utgifter dekkes av utbygger.

A.2 Loft

- a) Kun leiligheter i 3. etasje kan bygges ut mot loft.
- b) Det foreligger en helhetlig plan for utbygging av loft i Borettslaget Torshov Kv. IX. Helhetsplanen finnes hos Plan og bygningsetaten, Oslo kommune.
- c) Tegningene som følger med helhetsplanen viser hvilke leiligheter som gis utbyggingsmulighet på loft. Avvik fra dette kan ikke påregnes.
- d) Borettslaget følger ikke helhetsplanens forslag til størrelse på utbyggingene. Borettslaget har her lagt seg på en praksis med likeverdige utbygginger. Med likeverdige utbygginger forstås at begge leiligheter gis

tilnærmet samme betalingspliktig areal for utbygging. Avvik kan forekomme avhengig av lokale og byggtekniske forhold.

- e) Utbygger har en generell plikt til å løse eventuelle bodproblemer. Alle leiligheter, også etter utbygging, skal ha en loftsbod. Ved etablering av nye loftsbeder må disse være minimum 4 m² med minimumshøyde 150 cm. Bodene skal ha en slik høyde og form at de er egnet til formålet, samt være hensiktsmessig plassert i forhold til den leilighet de hører til. Dersom man er første utbygger og det er lite sannsynlig at den neste utbygging skjer i nær framtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige andelseiere, og at bodstørrelse / tørkemulighet beholdes mest mulig lik dagens situasjon.
- f) Med virkning fra 30.05.2013 tillater laget ikke at det bygges nye terrasser ifm loftsutbyggingen, med mindre andelseieren/utbyggeren påtar seg følgende ansvar som innarbeides i vedtektene § 4.3 og som også gjelder for hans rettsetterfølgere:
1. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder snørydding, maling, konstruksjonen som sådan m. bjelkelag og isolasjon, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk, avløp, varmekabler m.m.
 2. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle ansvar for enhver skade som forårsakes av lekkasjer, kondens eller lignende fra takterrassen.
- g) Utbygger kan etter søknad til styret få tillatelse til å fjerne pipeklumper og fjerne/flytte andre elementer på loftet. Som en generell regel skal alle leiligheter ha tilgang til minst ett pipeløp. I tillegg kreves det at alle luftekanaler etc. ivaretas. Utbygger kan ikke gjøre inngrep i slike fellesinstallasjoner uten at eksplisitt godkjenning er gitt på forhånd

A.3 Kjeller

- a) Kun sideleiligheter i 1. etasje kan bygges ut mot kjeller. Det følges her en praksis med likeverdige utbygginger. Med likeverdige utbygginger forstås at begge leiligheter gis tilnærmet samme betalingspliktig areal for utbygging. Avvik kan forekomme avhengig av lokale og byggtekniske forhold.
- b) Mulighet for utbygging i kjeller gis dersom det ligger til rette for dette i den aktuelle kjeller, og borettslaget fortsatt er i stand til å dekke alle behov for fellesarealer, fellesfunksjoner og sportsbeder. Se også punkt A.1 a).
- c) Utbygger har en generell plikt til å løse eventuelle bodproblemer. Alle leiligheter, også etter utbygging, skal ha en kjellerbod/sportsbod. Kjellerbeder skal minimum være 5 kvadratmeter med minimumshøyde 170 cm. Unntaksvis kan styret akseptere en minimumshøyde på 150 cm for deler av bodarealet. Bodene skal ha en slik høyde og form at de er egnet til formålet, samt være hensiktsmessig plassert i forhold til den leilighet de hører til. Dersom man er første utbygger og det er liten sannsynlighet for at

den neste utbyggingen skjer i nær fremtid, anbefales det at bodene plasseres slik det er mest praktisk for øvrige beboere i oppgangen og at bodstørrelsen beholdes mest mulig lik dagens situasjon. Det må likevel sannsynliggjøres ovenfor styret at en endelig bodplassering ved likeverdig utbygging faktisk lar seg gjennomføre innenfor en rimelig kostnadsramme.

- d) Sportsbod som bygges innenfor leilighetens areal kan senere aldri fjernes. Den vil bli registrert som heftelse i borettslagets register og vil bli opplyst om ved salg.

A.4 Sammenslåing av leiligheter

- a) Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt der Plan og bygningsetaten godkjenner dette. Leiligheter som hører til forskjellige oppganger kan ikke slås sammen.
- b) Der det er 3 leiligheter i etasjen kan sideleilighetene sammen kjøpe midtleilighet og dele denne.
- c) Etter sammenslåing av leiligheter er disse å betrakte som en leilighet og har derfor kun krav på 1 kjellerbod og 1 loftsbod.
- d) Sammenslåing av leiligheter følger samme prosedyre som for utbygging av loft/kjeller og er alltid søknadspliktig til styret og Plan- og bygningsetaten.

B PROSEDYRE VED UTBYGGING LOFT / KJELLER

B.1 Søknad om arealdisponering

- a) Prosessen starter med at man sender styret en søknad om arealdisponering. Søknaden skal som minimum inneholde:
 - i. Tegning som viser hvilket og hvor mye areal man ønsker å disponere. Tegningen må dessuten vise hvordan bodene er tenkt flyttet.
 - ii. Tegning som viser hvordan to likeverdige utbygginger kan gjennomføres, inkludert boder til alle leiligheter.

Det er ikke noe krav om at tegningene som brukes under søknad om arealdisponering er utarbeidet av arkitekt, men de må være nøyaktige nok til at styret kan gjøre en enkel sjekk av arealberegningene.

- b) Styret behandler deretter søknaden. Hvis søknaden ikke sannsynliggjør at det er rom for to likeverdige utbygginger vil søknaden ikke godkjennes.
- c) Når styret har godkjent søknaden om arealdisponering kan søker gå videre med utarbeidelse av detaljerte tegninger og starte prosessen med søknad til Plan- og bygningsetaten.

B.2 Søknad til Plan- og bygningsetaten

- a) Når søker har fått godkjent arealdisponering av styret må det utarbeides arkitekttegnede planer og beskrivelse. Tegninger og beskrivelse skal vise nåsituasjon og fremtidig situasjon. Tegninger skal vise nøyaktige mål og beskrive luftekanaler, rør, piper og andre installasjoner som kan ha konsekvenser for utbyggingen.
- b) Søknad sendes deretter til Plan- og bygningsetaten i henhold til gjeldende regler i etaten.

B.3 Nabovarsel, fukt- og soppkontroll og radonmåling

- a) Kopi av søknad med tegninger og innkalling til informasjonsmøte sendes til de andre andelseierne i den aktuelle oppgangen, med kopi til styret. De skal ha minst 2 uker og minimum 10 virkedager på å levere eventuelle innsigelser til styret.
- b) Det må gjennomføres fukt- og soppkontroll i den aktuelle delen av loft/kjeller. Hvis rapporten viser fukt- og/eller soppskader som krever tiltak skal styret kontaktes.
- c) Ved utbygging av kjeller må det gjennomføres radonmåling. Dette kan ofte ta litt tid, så det er viktig å komme i gang med dette så tidlig som mulig. Hvis målingene viser høye verdier må det planlegges tiltak for å håndtere dette.

B.4 Søknad om utbygging

- a) Når det foreligger godkjente planer fra Plan- og bygningsetaten (fortrinnsvis rammetillatelse eller eventuelt igangsettingstillatelse) sender man søknad om utbygging til styret. Søknaden skal minimum inneholde:
 - i) Kopi av søknad til Plan- og bygningsetaten, inklusive alle arkitekttegninger. Her må alle nøyaktige mål framkomme, også på boder.
 - ii) Kopi av rapport fra fukt- og soppkontroll.
 - iii) Kopi av rapport fra eventuell radonmåling.
 - iv) Beskrivelse av tiltak for å håndtere eventuelle fukt- og soppskader.
 - v) Beskrivelse av tiltak for å håndtere eventuelle høye radonverdier.
 - vi) Dokumentasjon på utsendt og mottatt nabovarsel og innkalling til informasjonsmøte til andelseiere i den aktuelle oppgangen.
 - vii) Opplysninger om ansvarlig søker, tiltakshaver, håndverkere etc.
 - viii) Fremdriftsplan/tidsplan.
 - ix) Søknad om flytting av rør, strøm, pipeklumper, etc.
 - x) Bekreftelse/dokumentasjon på at man har gjort seg kjent med alle relevante bestemmelser, forskrifter og retningslinjer.
- b) Styret kaller deretter inn til forhåndskonferanse med styrets takstmann/teknisk sakkyndig.

- c) Styret behandler deretter søknaden. Hvis ikke noe spesielt har kommet frem i søknadspapirene eller under forhåndskonferansen vil søknaden normalt bli godkjent. Eventuelt vil søker få tilbakemelding om hva som må rettes opp før søknad kan godkjennes.

B.5 Avtale om utbygging

- a) Når det foreligger godkjent søknad om utbygging avtales det oppmåling av areal for kjøp. Dette gjøres av en representant for styret sammen med andelseier/søker.
- b) Ved kontraktinngåelse må utbygger deponere et beløp på kr 100 000 for eventuelle skader/slitasje som oppstår i byggeperioden og som sikkerhet for betaling av borettslagets takstmann til å gjennomføre befaringer og oppmålinger. Beløpet betales tilbake, fratrukket eventuelle kostnader for utbedring av skader/ ekstra rengjøring, honorar til takstmann, etter at styret har mottatt kopi av ferdigattest, og sluttbefaring er gjennomført. Beløpet betales tilbake uten renter.
- c) Styrets representant sender melding til forretningsfører med beskjed om areal som skal betales for.
- d) Forretningsfører sender ut utbyggingskontrakter for signering, samt giro eller betalingsanvisning for arealet.
- e) Andelseier/utbygger varsler de andre andelseierne i oppgangen om oppstart, tidsplan og andre relevante opplysninger. De andre andelseierne skal gis rimelig tid til å rydde ut av boder, etc.
- f) Når kontraktene er underskrevet, arealet og depositum betalt (må dokumenteres) og naboene er gitt rimelig tid til å rydde ut av boder, etc. kan utbyggingen starte.

Arbeid kan ikke starte før alle punktene under B.1 til B.5 er tilfredsstillt. Dersom arbeid settes i gang før alt er i orden er det å betrakte som hærverk på borettslagets eiendom og brudd på reglementet. Styret kan i slike tilfeller pålegge andelseier/utbygger å utbedre/erstatte skadene.

B.6 Utbygging

Borettslaget kan gjennomføre befaring i utbyggingsperioden for å sjekke at alt foregår i henhold til godkjente planer, bestemmelser og forskrifter.

B.7 Fullføring

- a) Når utbyggingen går mot slutten og arealet begynner å bli klart til å tas i bruk som boligareal tar andelseier/utbygger kontakt med styret for arealoppmåling. Styrets takstmann/teknisk sakkyndig vil sammen med andelseier gjennomføre en ny oppmåling av leiligheten for å dokumentere

riktig primærareal (P-ROM). Denne målingen vil danne grunnlag for å justere felleskostnadene fra kontraktsinngåelsen.

- b) Forretningsfører justerer opp brøken og beregner nye felleskostnader, samt sender ut nye innbetalingsblanketter, hvis dette ikke allerede har skjedd. Se punkt A.1 d)
- c) Når det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten skal kopi av denne sendes til styret. Innbetalt depositum vil tilbakeføres utbygger når styret har mottatt kopi av ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten og sluttbefaring er gjennomført.

C PRAKTISKE OPPLYSNINGER

- Det kan ikke påregnes at styret kan bidra med bygningsmessig kompetanse.
- Den helhetlige plan for borettslaget er utarbeidet av arkitektfirmaet Enerhaugen arkitektkontor. Disse har også laget Samlet plan for loftsutbygging i Torshovkvartalene. Utbygger står fritt til å kontakte dette firma for konsultasjon. Vi gjør oppmerksom på at alle henvendelser (muntlige og skriftlige) er å oppfatte som et oppdrag og vil bli fakturert utbygger av Enerhaugen arkitektkontor.
- Eventuell bistand fra vår forretningsfører er på samme måte en tjeneste utbygger kan bli fakturert for.
- Det oppfordres til å være ekstra hensynsfull i forhold til naboer og alle andre i gården. Det oppfordres til å sette opp oppslag i oppgangen om tidsplan, når stillas skal opp/ned, hvem de kan kontakte i tilfelle klager, etc.
- Håndverkere er selv ansvarlige for å gi beskjed til parkeringssselskap for å unngå bøter ved korttidsparkering i gården. Se eget oppslag ved innkjøring til gården.
- Ved plassering av container og søppelsekker, skal styret konsulteres om plassering i forkant. Av brannsikkerhets hensyn skal containere og søppelsekker plasseres minimum 2,5 meter fra husvegg.
- Fargekoder som brukes i gården er:
 - Dører og vinduer: RAL 5001
 - Fasade. Lys farge: K9312 LOTUSAN
 - Fasade: Mørk farge: 12140 LOTUSANMaling kjøpes/bestilles hos: Sto Norge AS (22072900)
- Vinduer (kjeller) skal være av typen Nordan 2-veissvingende sikkerhetsvindu med vertikal kittsprosse.