

**Vedtekter
for
Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap
Org. nr. 963 341 385**

Vedtatt senest 04. juni 2007.

Endret 18.april 2013

Endret 28.05.2018

Endret 24.05 2022

Endret 28.05.2024

§ 1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2. Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.
2. Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen.
3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 - a. stat,
 - b. fylkeskommune,
 - c. kommune,
 - d. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 - e. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 - f. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
4. En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
5. En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.
6. Det er anledning til å gjøre om to boliger som ligger inntil eller over/under hverandre til en bolig. Det er mulig for den sammenslåtte boligen å tilbakeføres til de to

opprinnelige andelene/boligene. Tilbakeføring til annen inndeling enn opprinnelige er tillatt, men ingen av andelene skal ha mindre boareal enn opprinnelig andel. Søknad skal forelegges styret for endelig godkjenning, opprettelse av ny andel krever samtykke fra generalforsamlingen i henhold til vedtektene pkt. 9.4.2. Styret eller generalforsamlingen kan stille slike betingelser som anses saklige og nødvendige for å ivareta felleskapets interesser i saken. Omkostninger av enhver art bæres av de berørte andelshavere og forandringen medfører ingen reduksjon av leiene, med mindre selskapet faste avgifter reduseres p.g.a. omgjøringen. Antallet andeler i borettslaget blir ved en slik omgjøring å redusere med 1 og ved oppsplitting addert med 1.

7. Det er anledning for andeledning for andelseierne til å inngå avtale om omdisponering og/eller overdragelse av deler av en andelseiers bruksrett til boligens hageparsell. En slik avtale skal inngås skriftlig og endelig godkjenning gis av styret.

2.2. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1. En andelseier har rett til å overdra sin andel.
2. Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
3. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
4. Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
5. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
6. Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader fram til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

§ 3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

§ 4. Borett og overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

4.1. Overlating av bruk

1. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

Vedtekter for Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap

- a. andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- b. andelseieren er en juridisk person,
- c. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- d. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

2. Har borettslaget/styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
3. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
4. Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
5. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
6. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 7.1.3

§ 5. Bygningsmessige arbeider

Som del av vedtektene gjelder de særskilte byggevedtekter og helhetsplan) som til enhver tid er fastsatt for endring av boligens eksteriør, fasade og boareal samt for forhold i tilknytning til disse.

En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Dersom andelseier ønsker å utføre arbeider som medfører endringer eller tilpassninger på bygningskroppen eller utearealet utover det som er regulert i borettslagets vedtekter, byggevedtekter eller helhetsplan, må dette søkes godkjent av styret før iverksetting.

§ 6. Vedlikehold

6.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde disse. Det gjelder:
 - a. Uteboder, drivhus, levegger, lekestue og eventuelle tekniske installasjoner og byggverk oppført av andelseier i hageområder og i tilknytning til boligen. Eksempel på dette er tilbygg og påbygg oppført i tilknytning til bygninger og boder, drivhus, levegger, lekestue i hageparsellene.
 - b. alle dører og vinduer, så vel innvendig som utvendig, nødvendig belistning/beskyttelse av disse, samt utenpåliggende sprosser

Vedtekter for Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap

- c. sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler og apparater
 - d. tilkobling til fast installasjon, vaskemaskin og andre egenoppførte installasjoner i fellesrom. Andelseierne som installerer tørketrommel, må besørge tilfredsstillende ventilasjon ved bruk av denne
 - e. rør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker. Det må sørges for tilstrekkelig luftventilasjon på bad og WC slik at kondens på vegger og tak unngås. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og tiltetting unngås
 - f. innvendige flater
 - g. hageområder. Disse bør være beplantet og i pen stand. Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene i tiliggende parsellområder, kan pålegges fjernet
 - h. påse tømning av feieluker
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting. (Se borettslagets Helhetsplan og byggevedtekter for krav til utførelse og søknadsprosedyrer.) Det gjelder:
 - a. Uteboder, drivhus, levegger, lekestue og eventuelle tekniske installasjoner og byggverk oppført av andelseier i hageområder og i tilknytning til boligen
 - b. hagedør, terrassedør, takvindu, kjellervindu, trapp fra hagedør, rekkverk og platting på terrasse
 - c. utenpåliggende sprusser i vindu
 - d. vindu for øvrig samt inngangs- og terrassedør. Ved utskifting av disse refunderes dog deler av utgiftene
 - e. sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler og apparater
 - f. tilkobling til fast installasjon, vaskemaskin og andre egen oppførte installasjoner i fellesrom
 - g. nødvendige lyspærer og lampekupler utenfor inngangsparti
 - h. avgreningsrør fra hovedvannledning, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker
 - i. innvendige flater og innredning.
 - j. oppgradering (varme- og lydisolering) av vegger/tak/gulv/trappeløp i og mellom boenheter
3. Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal rense sluk.
4. Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
5. Andelseier er ansvarlig for at installasjoner i tilknytning til / nærhet av pipeløp og ildsted er i henhold til brannforskriftene.
6. Andelseierne har plikt til å vedlikeholde røykvarsler og brannslukkingsapparater, og å ha disse oppfylt/trykktestet i godkjent stand, i det omfang myndighetene til enhver tid krever.
7. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Vedtekter for Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap

8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
9. Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
10. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

6.2. Felles vedlikeholdsplikt for andelseiere i samme hus

1. Andelseiere i ett og samme hus har felles ansvar for å holde vedlike gårdsrom og gangsti ved det enkelte hus. Det samme gjelder ansvar for vedlikehold og rengjøring av husets felles inngangparti, felles rom og trapper, samt felles vinduer, dører, kjellerlem og belistning i det enkelte hus. Borettslaget kan etter styrets vurdering dekke rimelig utgifter til materiell ved slikt vedlikehold.
2. Andelseierne i ett og samme hus har felles ansvar for at hagekraner på vegg stenges og tømmes før det blir kuldegrader, og for at de rom som det går vann- og kloakkledninger gjennom, holdes oppvarmet slik at ledningene ikke fryser.
3. Andelseierne i ett og samme hus holder i fellesskap de nødvendige lyspærer og lampekupler i felles trapper og rom. Det samme gjelder utenfor de store husene (hustype 1). Det må sørges for at alle lamper er i god stand til enhver tid.
4. Andelseierne i ett og samme hus må lufte godt ut i kjeller sommertiden. Om vinteren må kjellerne luftes etter behov og slik at vann ikke fryser i kjeller.

6.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde opprinnelige bygningsmasse, og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Tilbygg og påbygg oppført i tilknytning til bygninger og boder, drivhus, levegger og lekehus i hageparsellene er eksempel på bygningsmasse som pliktmessig tilfaller andelseier. Tak og takkonstruksjon på opprinnelig bygningskropp inngår også etter takoppløft i borettslagets vedlikeholdsplikt. Det er en forutsetning at takoppløft er utført forskriftsmessig etter de til enhver tid gjeldende offentlige regler, krav og borettslagets helhetsplan og byggevedtekter.
2. Felles rør, ledninger, kanaler, pipeløp og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, eller som laget har oppført i fellesområder, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
3. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også refusjon av utgifter til utskifting av vinduer med unntak av tak- og kjellervinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen. Refusjonsbeløp blir fastsatt årlig av generalforsamling etter forslag fra styret. Se borettslagets byggevedtekter og Helhetsplan for krav til utførelse og søknadsprosedyrer.
4. Borettslaget har ansvar for reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner (med unntak av varmekabler), samt staking og rens av takrenner.

Vedtekter for Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap

5. Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.
6. Borettslaget skal holde lekeplassene ved like.
7. Borettslaget skal holde ved like alle allétrær på lille og store lekeplass. Disse tilhører selskapet og må ikke fjernes, klippes eller endres på ved annen måte. Trær må heller ikke plantes mellom allétrærne.
8. Borettslaget er ansvarlig for alle gjerder og porter. Alle avgrensninger mot vei skal ha gjerde. Avgrensninger mellom hageparseller og mot gangstier kan være enten gjerde, hekkplanter eller ingen avgrensning. Borettslaget oppfordrer til bruk av hekkplanter mellom hageparseller og refunderer hekkplanter med beløp fastsatt av styret pr. løpemeter.
Utforming av gjerder skal være: T-stål stolper med L-overliggere og netting. Farge skal være sort på stolper/overliggere og ramme til porter, og galvanisert netting.
9. Borettslaget plikter å klippe gress, måke snø og strø fellesområder og gangveier i borettslaget. Videre skal borettslaget bringe til veie sand og grus for hver enkelt hus.
10. Styret skal avholde vedlikeholdsbefaring ved hvert hus minimum hvert annet år.

6.4. Utbedringsansvar og erstatning

1. Dersom vedlikehold, reparasjoner, utskifting og opplysningsplikt som nevnt i punkt 6-1 og 6-2 ikke gjøres, kan arbeidet utføres av selskapet på andelseierens/andelseiernes regning. Dersom andelseiers mislighold krever at borettslaget innhenter juridisk eller annen sakkyndig bistand, kan utgiftene kreves dekket av andelseier.
2. Er det helsemessig eller andre særlige grunner til en mangel på vedlikehold av hageområder, må styret underrettes om dette, og søke å finne særskilte løsninger.
3. Andelseier plikter å holde ved like hage slik at trær og annen vegetasjon ikke er til fare, skade eller urimelig sjenanse for andelseiere i tilstøtende boenheter eller fellesarealene. Andelseier plikter å følge pålegg fra styret om å fjerne eller beskjære trær, busker og andre vekster som er til slik fare, skade eller urimelig sjenanse. Styret skal så vidt mulig innhente alle involverte andelseieres uttalelse før slik pålegg gis, og kan forlange at eventuelle klager framsettes skriftlig dersom dette anses nødvendig.
4. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Borettslaget kan kreve regress av ansvarlig andelseier for skade som følger av mislighold av dennes forpliktelser etter loven og vedtektene.
5. Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
6. Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

7. Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1. Felleskostnader

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
2. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
3. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.1.6. Gebyret utgjør ett (1) rettsgebyr (R).
4. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om tiltak etter Helhetsplanen, betales av den enkelte andelseier. Se Byggevedtekter for størrelsen på gebyr.

7.2. Betaling av felleskostnader

1. Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
2. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7.3. Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8.1. Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på vedtekter og byggevedtekter.

8.2. Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3. Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

§ 9. Styret og dets vedtak

9.1. Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.
2. Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
3. Styret og styrets leder skal velges av generalforsamlingen.

9.2. Styrets oppgaver

1. Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
2. Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
3. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
4. Til drøftelser av felles interesse kan styret innkalle andelseierne til orienterende møter som bekjentgjøres ved oppslag eller på annen hensiktsmessig måte med minst 8 dagers varsel og med program for møtet. Disse møter, som ledes av styrets formann, kan uttale seg om de foreliggende saker, men har ingen besluttende myndighet i selskapets anliggender.
5. I sitt arbeide skal styret legge opp sin saksbehandling innenfor rammene av "Saksbehandlingsregler for Styrets arbeid i Tåsenløkken borettslag" som inngår som vedlegg til vedtektene.

9.3. Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når 4 medlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens/styrelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
2. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 - a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold (herunder helhetsplan og vedtekter),
 - b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 - c. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

- d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9.4. Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9.5 Valgkomite

Tåsenløkken Boligselskap skal ha en valgkomité som utgår fra og velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen velges for ett år om gangen. Valgkomiteens oppgave er å fremme forslag til kandidater for tillitsvervene som er på valg, både i styret og valgkomiteen. Kandidatene som foreslås skal representere mangfoldet i boligselskapet så langt det lar seg gjøre (for eksempel kjønn, alder, bosted, erfaring). Valgkomiteen skal bestå av 2-4 medlemmer. Valgkomiteens innstilling må overleveres styret senest 4 uker før ny generalforsamling. Valgkomiteen må redegjøre for sin innstilling til generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan komme med benkeforslag til kandidater til valgkomiteen. Ny valgkomité konstituerer seg selv og velger hvem som skal være leder. Valgkomiteen skal gis mulighet til å få innsikt i hvordan styret fungerer gjennom perioden.»

§ 10. Generalforsamlingen

10.1. Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10.2. Tidspunkt for generalforsamling

1. Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
2. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Senest 8 uker forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
2. Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen

når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd. Innkomne saker må være formulert slik at de kan stemmes over.

10.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10.5. Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10.6. Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10.7. Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10.8. Vedtak på generalforsamlingen

1. Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
2. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1. Inhabilitet

1. Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
2. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

11.2. Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11.3. Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

§ 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1. Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. Sist endret 16.06.2017 nr. 51 gjeldende fra 01.01.2018.

BYGGEVEDTEKTER

FOR

TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP 2007

ORG NR 963 341 385

Revidert senest 04. juni 2007
Endret senest 18. April 2013
Endret senest 28.05.2018
Endret senest 24.05 2022
Endret senest 13.05.2025

BYGGEVEDTEKTER

Byggevedtektene er ment å skulle regulere de rent juridiske forholdene omkring byggearbeider og også saksgangen for søknad og gjennomføring av ulike tiltak.

1. Dokumentstruktur

(1) Til disse byggevedtektene foreligger to dokumenter: helhetsplanen og kontrakt for utbygging.

(2) Helhetsplanen fra 2007, ved sivilarkitekt Anne Ebbing, gir konkrete anvisninger, med tekst og tegninger, for hvordan tiltak skal utføres/utformes (se helhetsplanen). Anvisningene er ufravikelige, med mindre særlige grunner taler for annet og dette konkret er nevnt i styrets godkjenning av tiltak. Se under dispensasjoner for styret.

(3) Helhetsplanen gir anvisninger for følgende typer av tiltak: utvidelse av areal innenfor husenes hovedkropp, oppføring av tilbygg til husene, endring av fasade på husene samt byggverk i tilknytning til husene og i hageområder. Den gir videre anvisning for husenes øvrige eksteriør, som markiser, samt for trapper, inngangsdører/ytterdører, rekkverk, gjerder og porter. Tiltakene i Helhetsplanen er fullstendige, dvs at det ikke er anledning til andre typer tiltak enn det planen legger til rette for.

(4) Kontrakten regulerer ansvarsforholdet mellom borettslaget, andelshaver(tiltakshaver) og naboer, den må signeres før endelig godkjenning og igangsettelse.

1.2 Hvilke tiltak er regulert for hvem?

(1) Enkelte tiltak i helhetsplanen er oppført som tiltak for borettslaget. Dette gjelder gjerder, porter og trapper til inngangsdør med rekkverk. Andelshavere varsler styret når det er behov for utskiftninger. Dette gjøres ved styrets vedlikeholdsrunde/-befaring eller fortløpende gjennom skriftlig henvendelse til styret.

(2) I Helhetsplanen er tiltakene gjeldende for alle hus, om enn med mulige ulike utforminger ved de enkelte hustypene. Etter regelen skal henholdsvis første etasje eller andre etasje ha selvstendig rett til å utføre alle tiltakene som er regulert for dem, til egen nytte, men uten omkostninger og varig vesentlig ulempe for borettslag eller andre andelseiere, dog under forutsetning av at øvrige bestemmelser i Helhetsplanen og Byggevedtektene er overholdt.

1.3 Krav til gjenopprettelse: hustype 1 og 2

(1) Dersom det ved andelen er utført ulovlige byggearbeider, etter datidens regelverk i borettslaget, kan styret stille krav om at tidligere tiltak må omgjøres i henhold til utformingskravene i helhetsplanen før det innvilges tillatelse til å utføre nye tiltak.

1.4 Tilbygg på gavl: hustype 1

(1) Tilbygg på husets kortsider kan strekke seg over to etasjer, kjeller og loft, dersom 1. etg har bygget med innrykk.

(2) Andelseiere i første etasje kan etter helhetsplanen oppføre tilbygg til sine leiligheter uavhengig av andelshaver i andre etasje. Eventuell kjeller under tilbygg tilfaller uavkortet leiligheter i første etasje. Første etasje skal reise rekkverk på terrasse over tilbygg og selv besørge membran over tilbygget. Reisverk i første etasje skal dimensjoneres slik at det er mulig å bygge på en etasje til med loft.

(3) Andelseiere i andre etasje kan på et hvilket som helst tidspunkt etter at første etasje har reist tilbygg, velge å oppføre terrassedør og platting.

(4) Andelseierne i første og andre etasje kan på egenhånd skriftlig avtale en annen fordeling mellom seg når det gjelder bruksrett til kjellerområde under tilbygg. De samme vilkårene som er nevnt over, er likevel gjeldende.

(5) Bestemmelsene (2)-(4) er her å regne som heftelse på andelen.

1.5 Tilbygg på gavl: hustype 2

(1) Tilbygg på husets kortsider kan strekke seg over to etasjer og kjeller.

(2) Andelseiere i første etasje kan etter helhetsplanen oppføre tilbygg til sine leiligheter uavhengig av andelshaver i andre etasje. Eventuell kjeller under tilbygg tilfaller uavkortet leiligheter i første etasje. Første etasje skal reise rekkverk på terrasse over tilbygg og selv besørge membran over tilbygget. Reisverk i første etasje skal dimensjoneres slik at det er mulig å bygge på en etasje til med loft. Andelseiere i første etasje må videre, uten opphold, besørge at det tap som andre etasje måtte påføres, blir gjenopprettet/erstattet, og at dette er nedfelt i skriftlig avtale med andre etasje. Dette innebærer blant annet at:

- a) de skader og tap som påføres andre etasjes entré og bad, skal utbedres til en tilsvarende eller bedre standard
- b) det tap eller den forringelse av lufteanordning som påføres andre etasjes entré og bad, skal erstattes av en tilsvarende eller bedre lufteanordning
- c) det tap av vinduer som påføres andre etasje, skal kompenseres etter én for én-prinsippet. Andre etasje velger type tiltak blant følgende: utskifting til større dimensjoner av gjenværende kjellervindu, innsetting av nytt kjellervindu ved inngangsparti, innsetting av nytt vindu på vegg ved inngangsparti, eller innsetting av vindu under møne på original gavl. Eventuelt kan det avtales overdragelse av bruksrett. Som kompensasjon skal første etasje dekke utgiftene til ett av disse tiltakene dersom ett vindu er murt igjen for andre etasje, til to av disse tiltakene dersom to vinduer er murt igjen, osv. Dette gjelder også om andre etasje ikke ønsker noen av de omtalte tiltakene gjennomført (umiddelbart). Da skal kompensasjonen gis i form av et pengebeløp til andre etasje tilsvarende utgiftene til ovennevnte nytt tiltak / nye tiltak. Utgiftens størrelse skal fastsettes etter innhentede tilbud fra autoriserte håndverkere.

(3) Andelseier i andre etasje kan på et hvilket som helst tidspunkt etter at første etasje har reist tilbygg, velge å oppføre terrassedør og platting, eller en andre etasje på tilbygget. Loftsetasjen på tilbygget tilfaller leiligheten i andre etasje.

(4) Andelseierne i første og andre etasje kan reise to etasjes tilbygg i samarbeid med hverandre, etter de samme vilkår som nevnt under punkt (2) og (3) over. Utgiftene fordeles med henhold til reelle kostnader pr. etasje og en skriftlig avtale som er inngått i forkant av utbyggingen..

(5) Andelseierne i første og andre etasje kan på egenhånd skriftlig avtale en annen fordeling mellom seg når det gjelder bruksrett til kjellerområde under tilbygg. De samme vilkårene som er nevnt over, er gjeldende.

(6) Bestemmelsene (2)-(5) her er å regne som heftelse på andelen.

1.6 Tilbygg som berører felles installasjoner: hustype 1 og 2

(1) Felles installasjoner for huset kan være, ledning og røropplegg, sluk, utekraner, tørkestativ, stoppekraner, strømmåler i fellesrom og tørkeskap.

(2) Der oppføring av tilbygg beslaglegger områder som har felles installasjoner for alle andelseiere i huset og tilstøtende hus, skal disse installasjonene uten opphold oppføres på andre passende steder eller avtales fjernes (eksempelvis tørkestativ).

(3) Bestemmelsene her er å regne som heftelse på andelen og skal avtalesfestes som vedlegg til kontrakten.

1.7 Tilbygg av inngangsparti: hustype 2

(1) Mindre tilbygg på langsiden i forbindelse med utbygging på gavl.

(2) Andelseiere i begge etasjer kan etter helhetsplanen oppføre mindre inngangstilbygg på langsiden uavhengig av andre andelshavere i huset. Eventuell kjeller under tilbygg tilfaller uavkortet leiligheten som bygger tilbygget. Andelseier i første etasje må videre, dersom andre etasje allerede har inngangspartitilbygg fra før, besørge det tap som andre etasje måtte påføres, blir gjenopprettet/erstattet, og at dette er nedfelt i skriftlig avtale med andre etasje. Dette innebærer blant annet at:

- a) de skader og tap som påføres andre etasjes entré og bad, skal utbedres til en tilsvarende eller bedre standard
- b) det tap eller den forringelse av lufteanordning som påføres andre etasjes entré og bad, skal erstattes av en tilsvarende eller bedre lufteanordning
- c) det tap av vinduer som påføres andre etasje, skal kompenseres etter én for én-prinsippet. Andre etasje velger type tiltak blant følgende: utskifting til større dimensjoner av gjenværende kjellervindu, innsetting av nytt kjellervindu ved inngangsparti, innsetting av nytt vindu på vegg ved inngangsparti, eller innsetting av vindu under møne på original

gavl. Eventuelt kan det avtales overdragelse av bruksrett. Som kompensasjon skal første etasje dekke utgiftene til ett av disse tiltakene dersom ett vindu er murt igjen for andre etasje, til to av disse tiltakene dersom to vinduer er murt igjen, osv. Dette gjelder også om andre etasje ikke ønsker noen av de omtalte tiltakene gjennomført (umiddelbart). Da skal kompensasjonen gis i form av et pengebeløp til andre etasje tilsvarende utgiftene til ovennevnte nytt tiltak / nye tiltak. Utgiftens størrelse skal fastsettes etter innhentede tilbud fra autoriserte håndverkere.

(3) Andelseierne i første og andre etasje kan reise disse tilbyggene i samarbeid med hverandre, etter de samme vilkår som nevnt under punkt (2)

1.8 Innredning av bod i kjeller og på loft: hustype 1 og 2

(1) Hustype 1: kjeller og loft

Hustype 2: kjeller.

(2) Hustype 2, andre etasje: Før innredning av bod i kjeller, må andelshaveren innehente full skriftlig samtykke om overdragelse av bruksrett av bod fra berørt nabo, slik at det er mulig å oppnå passasje til den boden som skal innredes. Eventuell øvrig omdisponering i kjeller skal søke å oppnå mest mulig sammenhengende felles bruksareal, og krever skriftlig samtykke av alle i samme hus. Avtale om overdragelse av bruksrett/omdisponering skal ha henvisning til tegninger.

(3) Hustype 1, andre etasje: Før innredning av areal utover egen bod på loft, må andelshaveren innehente full skriftlig samtykke om overdragelse av bruksrett fra berørt(e) nabo(er). Eventuell øvrig omdisponering av loft skal søke å oppnå mest mulig sammenhengende felles bruksareal, og krever skriftlig samtykke av alle i samme hus. Avtale om overdragelse av bruksrett/omdisponering skal ha henvisning til tegninger.

(4) Regelen under punkt (2) og (3) om samtykke gjelder likevel ikke ubetinget dersom nabo ikke har innredet egen bod. Ved eventuell uenighet henvises til punkt 2.2 "Tvistespørsmål" og punkt 4.3 "Protest fra nabo".

(5) Hustype 1, andre etasje og hustype 2, begge etasjer: Ved innredning av loft og innredning av bod i kjeller, må andelshaveren illustrere og vise til tilfredsstillende bodplass for egen del. Bodplassen kan være i kjeller, loft og/eller i hage. Tilfredsstillende bodplass er tre kvm sportsbod og to kvm loftsbod. Bare hustype 1 kan vise til loftsbod.

(6) Hustype 1, andre etasje og hustype 2, begge etasjer: Ved innredning av loft og innredning av bod i kjeller, er andelshaver ansvarlig for alle kostnader som måtte følge av oppgradering til boligareal, herunder alle utgifter til brannsikring av fellesarealer, brannsikring mot andre seksjoner, flytting av strømmåler og stoppekran ut i fellesrom.

(7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløyen Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal

også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner. Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen. Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av “Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap”. Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

1.9 ”Større tiltak” og ”Mindre tiltak”

(1) Bestemte tiltak betegnes i det følgende som ”Større tiltak”. Dette gjelder oppføring av alle typer påbygg/tilbygg samt alle typer innredninger i husets hovedkropp / opprinnelige kropp.

(2) Bestemte tiltak betegnes i det følgende som ”Mindre tiltak”. Dette gjelder tiltak som ikke er nevnt under punktet ”Større tiltak”, og som utføres uavhengig av dem. Blant ”Mindre tiltak” er:

- a) innsetting av alle nye vinduer
- b) utskifting av allerede eksisterende vinduer til større dimensjoner
- c) innsetting av nye dører (alle typer)
- d) utskifting av allerede eksisterende dører og vinduer
- e) oppføring av trapp til hage samt alle typer plattinger
- f) enkelt tak over inngangsparti
- g) oppføring av bod i disponibel hageparsell

2. FORVALTNING AV HELHETSPLANEN

2.1 Dispensasjoner

(1) Styret har fullmakt til å gi eller pålegge nødvendige dispensasjoner fra disse bestemmelser. Dette gjelder blant andre disse forholdene:

- a) plassering av inngangsdør/ytterdør på ny gavl i tilbygg
- b) et grunnere tilbygg
- c) fravær av vindu
- d) ulike andre avvik fra helhetsplanen ut fra hensynet til symmetri ved angjeldende hus. Der nabos tilbygg på gavl for eksempel har et mindre innrykk i forhold til hovedhus / originalt hus (hustype 1), kan dette pålegges utført også ved søknad om tilsvarende tiltak ved samme hus.

d) ulike avvik fra helhetsplanen ut fra særlige behov blant andelseiere som har slått sammen to enheter/andeler til én enhet/andel

(2) Det er en forutsetning for slike dispensasjoner at andelseier får bedre eller ikke vesentlig dårligere vilkår enn det som helhetsplanen legger opp til for dette bestemte tiltaket.

Dispensasjonene skal videre være vel begrunnet, for eksempel ut fra hensynet til kort avstand til nabo, at nabos disponible parsell ikke skal beslaglegges, eller ut fra hensynet til estetikk i våre områder.

2.2 Tvistespørsmål

(1) Styret avgjør alle tvistespørsmål som måtte oppstå andelseierne imellom i forbindelse med gjennomføringen av tiltak. Før slike spørsmål avgjøres, skal de berørte parter ha rett til å uttale seg muntlig og skriftlig. Styret skal i slike spørsmål legge til grunn lagets vedtekter og byggevedtekter samt hensynet til en rimelig fordeling av areal mellom naboer. Styret avgjør også alle tvistespørsmål som måtte oppstå andelseierne imellom i forbindelse med tolkningsspørsmål som oppstår vedrørende vedtekter/byggevedtekter. Styrets avgjørelse kan ankes til generalforsamling.

3. ANSVAR OG UTGIFTER

3.1 For andelseier

(1) Tiltakshaver står ansvarlig ovenfor borettslaget, andre andelseiere og tredjemenn, og har ansvaret for at byggearbeidene og det ferdige tiltaket følger bestemmelsene i borettslagets helhetsplan, vedtekter og byggevedtekter. Eventuelle avvik fra bestemmelsene er konkret nevnt i styrets godkjenning. Tiltakshaver står overfor borettslaget ansvarlig for eventuelle feil eller forsømmelser fra personer som opptrer på vegne av ham; slik som arkitekter eller andre prosjekterende, entreprenører, håndverkere og eventuelle andre innleide hjelpemenn.

(2) Tiltakshaver står ansvarlig vis a vis offentlige byggemyndigheter, og må selv sørge for å gjennomføre tiltaket/byggearbeidene i samsvar med de gjeldende lover og forskrifter. All korrespondanse med bygningsmyndighetene (PBE og eventuelt fylkesmannen) må sendes i kopi til styret.

(3) Andelseier skal påse at byggearbeidene er forskriftsmessig utført av autoriserte fagpersoner, og spesielt at problemer vedrørende sopp og råte hindres.

(4) Den enkelte tiltakshaver plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til tiltaket/byggearbeidet. Tiltakene/byggearbeidene skal ikke i perioden for utførelse eller i etterkant påføre nabo noen utgifter, eller påføre borettslaget utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Dersom tiltaket for eksempel forutsetter omlegging av strømledninger, vannrør, kloakk eller kumlokk, skal andelseier selv dekke omkostningene.

(5) Dette gjelder likevel ikke uten forbehold, dersom det under endringen/byggearbeidene blir avdekket forhold som angår borettslagets plikt til vedlikehold og utbedring av skade, eller dersom tiltaket gir rett til refusjon av utgifter fra borettslaget. Se nedenfor.

(6) Eventuelle feil, mangler og skader som måtte oppstå ved tiltaket og det eventuelt det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at byggearbeidene er ferdigstilt er tiltakshavers ansvar. Dette gjelder ikke dersom skaden kan tilbakeføres til forsømt vedlikehold som borettslaget plikter å forestå.

(7) Tiltakshaver er ansvarlig for enhver skade og ethvert tap som påføres borettslaget, andre andelseiere og tredjemenn i forbindelse med tiltaket/byggearbeidene, under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, inventar, fellesareal, andre hageparseller mv. Andelseier plikter å reparere/erstatte slike skader uten opphold eller innen nærmere angitte frister satt av styret når det kreves. Skades fellesarealer eller andre andelseieres arealer, skal skadene utbedres snarest mulig eller etter angitt ferdigstillelsesdato gitt fra styret.

(8) Dersom tiltakshaver ikke etterlever pålegg fra styret om retting/erstatning etter pkt 3.1.1-7 innen frist satt av styret, kan borettslaget utføre nødvendige arbeider for tiltakshavers regning. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.

(9) Dersom utbyggingen av andelseiers boenhet eller boenhetens tilleggsarealer (bod e.l.) forutsetter bebyggelse av tomt som hører til borettslagets fellesareal, betaler andelseier intet vederlag for dette.

(10) Andelseier av andre etasje er ansvarlig for at verandaen er forsvarlig konstruert slik at første etasje ikke påføres noen form for skader. Dette gjelder kun når arealet benyttes til terrasse. Kostnader for å oppføre og vedlikehold veranda med vanntett gulv dekkes av andelseiere av andre etasje.

3.2 For borettslaget

(1) For enkelte tiltak skal tiltakshaver få delvis refusjon av utgiftene fra borettslaget.

Godkjenning fra styret må innhentes i forkant av utbedringen/utskiftingen.

Dette gjelder:

- a) inngangs-, veranda- og terrassedør.
- b) alle vinduer, med unntak av kjeller- og loftsvinduer.
- c) oppføring av spilerekkverk på terrasse der det allerede er oppført rekkverk i taksten.

For refusjon som angitt i bokstav a) – c) gis refusjon med inntil 40 % av anskaffelsespris, men likevel maksimalt 9.000 kroner. Tilsvarende ordning gjelder for kostnader knyttet til

rehabilitering av gamle vinduer. Det kan gis refusjon uavhengig av om vindu/dør befinner seg på hovedkropp eller tilbygg.

(2) Dersom det under endringen/byggearbeidene blir avdekket forhold som hører under borettslagets utbedrings- og vedlikeholdsplikt etter borettslagsloven eller vedtektene, plikter borettslaget å utbedre eller dekke nødvendige utgifter til utbedring. Borettslaget ved styret skal uten opphør varsles dersom det avdekkes slike forhold, andelseier/tiltakshaver skal ikke iverksette utbedringsarbeid før borettslaget er varslet med mindre dette er tvingende nødvendig for å avverge ytterligere skadeutvikling.

(3) All bygningsmasse, også utbygd areal, med uteområder er borettslagets eiendom. Dette gjelder uten unntak, så vel før som etter gjennomføring av alle typer tiltak. Bruksretten for tilbygget, samt en eventuell verdiøkning ved senere salg og fraflytting, tilfaller likevel andelseieren. Dette innebærer at:

- a) når borettslaget blir forelagt ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten, vil andelshaver ha ansvar for alminnelig vedlikehold av tiltaket / det utvidete areal i henhold til borettslagets vedtekter.
- b) når borettslaget blir forelagt ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten, vil borettslaget ha ansvar for forsikring for utbygd areal.
- c) Andelseier har selv ansvaret for at ferdigattest forelegges borettslaget.

4. NABO: NABOVARSLING

4.1 Varsling av nabo

(1) Enkelte mindre tiltak (se tabell 6.1) krever varsling av nabo. Nabo er alle andelshavere i samme hus. Nabo skal motta et skriftlig varsel om byggearbeidene senest 1 uke før de starter. Naboen har ikke anledning til å protestere mot varslet tiltak i seg selv, men kun mot at selve byggearbeidene ikke følger (bygge)vedtekter, helhetsplan og/eller husordensreglene. Tiltakshaver sender styret kopi av skriftlig varsel til naboer, og opplyser om hvilke naboer som er varslet.

(2) Oppføring av bod i hageparsell samt alle større tiltak krever varsling av nabo ved signatur på samtlige tegninger/illustrasjoner. For endring av fasade og tilbygg er nabo alle andelshavere i samme og tilliggende hus. For oppføring av bod er nabo alle andelshavere med direkte tilliggende hageparsell. Tiltakshaver skal levere nabo et komplett tegningssett av tiltaket, inkludert eventuelt illustrert ny løsning for fellesområder og hageområder. Samt foreslå avtale der dette er påkrevd (jfr. 5.1.3 godkjenning av styret). Tiltakshaver beholder selv et eksemplar av tegningssettet. På hver tegning av eget eksemplar samler tiltakshaver underskrift, med dato, fra alle naboer. Dette eksemplaret sendes styret og siden Plan- og bygningsetaten som grunnlag for søknad om tiltak. Signatur, med dato, indikerer at nabo på forhånd faktisk har mottatt et identisk tegningssett. Nabo har etter signatur, med dato, 2 ukers frist til å sende styret skriftlig protest mot tiltaket. Dersom styret ikke mottar en slik protest, regnes tiltaket som godkjent av nabo. I fellesferien, jule-, vinter- og påskeferien, samt de tilfeller der man er kjent med at nabo er bortreist kan styret fastsette en lengre frist for å inngi slik protest.

(3) Dersom tiltakshaver skal gjennomføre større tiltak eller oppføre bod, og nabo samtidig er utilgjengelig, skal tiltakshaver sende nabo som rekommandert sending et komplett tegningssett av

tiltaket, inkludert eventuelt illustrert ny løsning for fellesområder og hageområder. Kvittering for rekommandert sending sendes styret sammen med søknaden for tiltaket. Nabo har etter dato for sending, 4 ukers frist til å sende styret skriftlig protest mot tiltaket. Dersom styret ikke mottar en slik protest, regnes tiltaket som godkjent av nabo. Styret kan i særskilte tilfeller fastsette lengre frist enn 4 uker.

4.2 Protest fra nabo

(1) Dersom tiltaket er i overensstemmelse med helhetplan og (bygge)vedtekter, skal protesten ha tungtveiende grunner om den skal tas til følge. Som tungtveiende grunn regnes:

- a) at tiltaket medfører tap av lys gjennom sperring av vindu eller forringede rømningsforhold for nabo, særlig dersom nabo har innredet bod i kjeller
- b) at nabo må avgi (deler av) egen disponibel hageparsell
- c) at det forligger kun mindre tilfredsstillende løsninger på omdisponering av fellesområder på loft, i kjeller og i hageområder
- d) at nabo ikke ønsker makebytte av bod, der denne boden er uinnredet.

I slike tilfeller skal styret om mulig søke alternative løsninger, der ingen andelshaver med rimelig grunn kan sies å lide under vesentlig varig ulempe. Det vises her til styrets plikt til å avgjøre tvistespørsmål.

(2) Ingen nabo kan tvinges til overdragelse. Dersom bod allerede er innredet og avtale for overdragelse ikke foreligger. Kan allikevel styret pålegge eier av innredet bod overdragelse.

5. BESTEMMELSER FOR STØRRE TILTAK

5.1 Godkjenning fra styret

(1) Arkitekt og håndverkere: Tiltakshaver må selv skaffe til veie alle nødvendige papirer, tegninger og grunnmaterialer for øvrig. Tiltakshaver må selv engasjere ansvarshavende og autorisert(e) arkitekt og entreprenør/håndverkere for sin utbygging. Andelseieren må forvisse seg om at slike har de nødvendige garantier/forsikringer mot feil og skade som vedkommende gjør seg skyldig i. Entreprenør/håndverkere bør stille garanti for ferdigstillelse i rett tid.

(2) Tegninger: Tiltakshaver sendes styret et komplett tegningssett som grunn for søknad. Tegningene skal være i målestokk 1:100, og illustrere alle fasader av huset, så vel før som etter endringen. Det må dokumenteres at areal er kontrolloppmålt. Dersom tiltaket innebærer berøring av fellesområder i hage, kjeller eller loft, skal også omdisponering/erstatning av disse illustreres.

(3) Nabo skal varsles: Samtlige tegninger/illustrasjoner skal være signert, med dato, av alle naboer. (jfr. 4.1 nabovarsling).

(4) Dokumentasjon for særskilte tiltak:

- a) Innredning av loft i hustype 1: Tiltakshaver må illustrere og vise til tilfredsstillende bodplass for egen del i kjeller, loft og/eller i hage. Tre kvm sportsbod og to kvm loftsbod. Vedlegges søknad.
- b) Innredning av bod i kjeller, hustype 2: Må vise til eksisterende tilfredsstillende bodplass for egen del i fellesareal (søke særskilt) og/eller i hage. Tre kvm sportsbod og to kvm loftsbod. Vedlegges søknad.
- c) Innredning av kjeller, hustype 2: Pigging, ingeniøruttalelse. Vedlegges søknad.

(5) Behandlingsgebyr: Før søknad om byggetillatelse innsendes borettslaget, må utbyggeren betale et gebyr til borettslaget. Gebyret for ”Større tiltak” utgjør ett (1) Rettsgebyr (R). Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn behandlingsgebyr. Kvittering for betalt behandlingsgebyr vedlegges søknad til styret.

(6) Underskrive avtale: Tiltakshaver plikter å inngå avtale med styret, se vedlegg kontrakt, før tillatelse om igangsetting blir gitt. Ved behov kan styret foreta mindre vesentlige endringer i avtalen. Tiltakshaver må levere skriftlig erklæring til styret om at de vedtar disse vedtekter. Vedlegges søknad.

(7) Forsikring: Tiltakshaver er selv ansvarlig for å tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Dette gjelder innboforsikring. Andelseier bærer selv risikoen for tap som måtte oppstå som en følge av at forsikring ikke foreligger, bortfaller eller ikke gir tilstrekkelig dekning for så vidt angår de forsikringer han bør tegne. Godkjennelse fra styret kan gis uavhengig om tiltakshaver har tegnet forsikring.

(8) Søknad til styret: Avvik fra helhetsplanen skal nevnes konkret og skriftlig i søknadsbrevet. Kopi av det ovennevnte legges ved

(9) Godkjennelse fra styret: Godkjenning fra styret kan trekkes tilbake om søknaden ikke var komplett. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging.

5.2 Tillatelse til å sette i gang

(1) Godkjenning/Melding/Igangsettelse fra Plan- og bygningsetaten: Tiltakshaver må selv innhente byggetillatelse samt alle øvrige offentlige tillatelser der offentlig regelverk krever det. Dersom det eksempelvis er behov for omlegging av kabler, veier, kloakk og vann etc., må tiltakshaver innhente samtykke fra rett myndighet før endringer foretas. Andelseier må likeledes betale alle gebyrer til offentlige myndigheter.

(2) Innbetaling av garantibeløp: Tiltakshaver må stille garanti for at arbeidene fullføres i rett tid, og for at alle skader på huset, fellesanlegg, offentlige ledninger etc., og eventuelle skader påført naboen utbedres umiddelbart etter at byggearbeidene er avsluttet. I særskilte tilfeller kan garantien til borettslaget brukes i tvistesaker. Garantien overfor borettslaget skal være på kr. 90.000 for tilbygg/påbygg. Garantien overfor borettslaget skal være kr. 45.000 for innredning av loft på store hus og kr. 25.000 for innredning av loft på små hus. Garantien overfor borettslaget skal være kr. 35.000 for innredning av kjeller. Garanti til borettslaget indeksreguleres etter SSBs

indeks 3Aa, med utgangspunkt i indeks pr. 1. januar 2006. Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn beløpsgaranti. Kvittering for innbetalt garantibeløp sendes uten opphold styret.

(3) Anmodning om igangsettelse: Tiltakshaver sender anmodning om tillatelse til å igangsette tiltaket. Kopi av korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, samt kvittering på betalt garantisum vedlegges.

(4) Befaring fra styret: Styret eller den styret bemyndiger, skal før byggearbeidene igangsettes ha befaring av fellesanlegg og andelseieres hager og notere den stand arealene er i.

5.3 Under byggingen

(1) Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Fellesområdene skal heller ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, verktøy og redskaper o.l. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets containere eller søppelkasser.

(2) Borettslagets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under byggearbeidene.

(3) Under byggeperioden skal det tas hensyn til fellesarealer og andre andelseieres hager. Hvis det kan unngås, skal maskinelt utstyr ikke kjøres over andre andelseieres hager.

(4) Andelseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med husordensreglene.

(5) Innkalling til kontroller: Tiltakshaver er selv ansvarlig for å innkalle styret til kontroll av bestemte etapper i byggeperioden. Oppstår det endringer i godkjente planer, eller andre uklarheter, skal dette straks tas opp med styret.

(6) Styret, eller den styret bemyndiger, holder kontroll ved disse etappene på byggeplassen:

- a) ferdig grunnmur
- b) ferdig reisverk første etasje
- c) eventuelt ferdig reisverk andre etasje
- d) påbegynt panelbord
- e) innsetting av vinduer og dører
- f) eventuelt rekkverk
- g) oppføring av veranda andre etasje i skråtak

5.4 Ferdigattestering

(1) Tiltakshaver er ansvarlig for å anmode styret om ferdigbefaring.

(2) Utvendig arbeid ved større tiltak skal være ferdigstilt 6 måneder fra byggearbeidene er påbegynt. Innen denne tid skal også utvendig opprydding være avsluttet. Vanlig sluttbefaring med kontroll skal etterse at tiltaket med alle detaljer er i overensstemmelse med helhetsplan og den godkjenning som er gitt.

(3) Ferdigattest fra plan- og bygningsetaten: Tiltakshaver har selv ansvar for å skaffe ferdigattestering fra Plan- og bygningsetaten. Denne må sendes i kopi til styret.

(4) Frigivelse av garantier: Den garanti som er stilt av utbyggeren, frigis av styret etter at ferdigattest fra plan- og bygningsetaten foreligger og etter at styret har konstatert at eventuelle skader på fellesanlegg, hus og andre andelseieres hager er utbedret. Ved uregelmessigheter skal styret bruke garantien til å dekke slike skader og til å fullføre eller føre huset tilbake til opprinnelig stand. Overskrides garantisummen, må overskridelsen dekkes av utbygger.

6. BESTEMMELSER FOR MINDRE TILTAK

6.1 Gangen i endringsprosessen

	Ansvarlig byggmester	varsling av nabo	Garantibeløp i NOK	Godkjennelse / Tillatelse til å igangsette fra styret	Godkjennelse / Melding, Plan- og bygnings-etaten	Ferdigefaring og registrering fra styret	Frigivelse av garantibeløp som attest for ferdigstillelse
Takvindu	X	Varsling	5000	X	X	X	X
Vindu under møen	X	Varsling	5000	X	X	X	X
Nytt vindu og utskifting av vindu i kjeller		Varsling	5000	X	X	X	X
Dør til takterrasse		Varsling	5000	X		X	X

Tak over inngangsparti	X	Varsling	5000	X	X		X
Vindu ved siden av inngangsdør	X	Varsling	5000	X	X	X	X
Bod i disponibel hageparsell		Varsling	9000	X		X	X
Hagedør og hagetrapp		Varsling	5000	X		X	X
Levegg/terasse		Varsling	0	X		X	

(1) Frist for fullføring av påbegynte Mindre tiltak er 8 uker fra byggearbeidene er påbegynt. Innen denne tid skal også utvendig opprydding være avsluttet. På oppfordring fra tiltakshaver gjennomføres ferdigbefaring og registrering fra styret, senest 3 måneder etter at byggearbeidene er påbegynt. Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn garantibeløpet. Kvitteing for innbetalt garantibeløp sendes uten opphold styret.

7. SÆRSKILTE OMSTENDIGHETER

7.1 Brudd på byggevedtekter

(1) Regress og panterett: Dersom andelseier unnlater å stille foreskreven sikkerhet(garantibeløp), eller behandlingsgebyrer jamfør pkt. 5.1.5, 5.2.2 eller 6.1 (tabell), unnlater å refundere beløp som måtte bli forskuttet fra borettslaget eller gjennom uaktsomhet utvist av andelseier selv eller noen som handler på vegne av ham påfører borettslaget, andre andelseiere eller andre tredjemenn skade eller tap kan borettslaget kreve andelseier for disse beløp. Slike krav fra borettslaget anses som krav sprunget ut av lagsforholdet og omfattes av borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

(2) Brudd på vedtekter/byggevedtekter gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode. Andelseier kan i samråd med borettslaget få tillatelse til å gjennomføre slike byggearbeider som er nødvendige for å forhindre unødvendig eller urimelig tap eller skade selv om det er besluttet byggestans.

(3) Dersom byggearbeider uten skjellig grunn forlenges utover den avtalte og forutsatte framdriftsplan, og dette anses å være til fare, skade eller urimelig ulempe for borettslaget, andre andelseiere eller tredjemenn kan borettslaget pålegge andelseier å fullføre arbeidene eller selv gå inn å foreta nødvendige tiltak for andelseiers regning og risiko.

7.2 Rettergang/Sanksjonsmidler

(1) Uenighet om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak skal søkes løst gjennom dialog mellom borettslaget ved styret og den aktuelle andelseier.

(2) Styret eller andelseiere kan bringe tvistespørsmål opp for GF, dersom dette anses hensiktsmessig.

(3) Styret kan beslutte at uenighet mellom borettslaget ved styret og andelseier om forståelsen skal henvises til avgjørelse av en "oppmann" som partene blir enige om, partene forplikter seg i tilfelle til å akseptere oppmannens avgjørelse.

(4) Hvis borettslaget i forbindelse med tvist med andelseier som bringes inn for forvaltningen eller domstolene om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak påføres utgifter til advokat eller andre rådgivere kan borettslaget kreve sin utlegg refundert fra andelseier dersom utfallet av saken blir i andelseiers disfavør.

7.3 Overdragelse

Dersom andelseier overdrar andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter disse vedtekter og den signerte avtalen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret. Overdragende andelseier har selv ansvaret for at ny andelseier påtar seg dette.

6. BESTEMMELSER FOR MINDRE TILTAK

6.1 Gangen i endringsprosessen

	Ansvarlig bygg-mester	varsling av nabo	Garanti-beløp i NOK	Godkjennelse / Tillatelse til å igangsette fra styret	Godkjennelse / Melding, Plan- og bygnings-etaten	Ferdigefaring og registrering fra styret	Frigivelse av garantibeløp som attest for ferdigstillelse
Takvindu	X	Varsling	5000	X	X	X	X
Vindu under møen	X	Varsling	5000	X	X	X	X
Nytt vindu og utskifting av vindu i kjeller		Varsling	5000	X	X	X	X
Dør til takterrasse		Varsling	5000	X		X	X
Tak over inngangs-parti	X	Varsling	5000	X	X		X
Vindu ved siden av inngangs-dør	X	Varsling	5000	X	X	X	X
Bod i disponibel hageparsell		Varsling	9000	X		X	X
Hagedør og hagetrapp		Varsling	5000	X		X	X
Levegg/terasse		Varsling	0	X		X	

(1) Frist for fullføring av påbegynte Mindre tiltak er 8 uker fra byggearbeidene er påbegynt. Innen denne tid skal også utvendig opprydding være avsluttet. På oppfordring fra tiltakshaver gjennomføres ferdigbefaring og registrering fra styret, senest 3 måneder etter at byggearbeidene er påbegynt. Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn garantibeløpet. Kvittering for innbetalt garantibeløp sendes uten opphold styret.

7. SÆRSKILTE OMSTENDIGHETER

7.1 Brudd på byggevedtekter

(1) Regress og panterett: Dersom andelseier unnlater å stille foreskreven sikkerhet(garantibeløp), eller behandlingsgebyrer jamfør pkt. 5.1.5, 5.2.2 eller 6.1 (tabell), unnlater å refundere beløp som måtte bli forskuttert fra borettslaget eller gjennom uaktsomhet utvist av andelseier selv eller noen som handler på vegne av ham påfører borettslaget, andre andelseiere eller andre tredjemenn skade eller tap kan borettslaget kreve andelseier for disse beløp. Slike krav fra borettslaget anses som krav sprunget ut av lagsforholdet og omfattes av borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

(2) Brudd på vedtekter/byggevedtekter gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode. Andelseier kan i samråd med borettslaget få tillatelse til å gjennomføre slike byggearbeider som er nødvendige for å forhindre unødvendig eller urimelig tap eller skade selv om det er besluttet byggestans.

(3) Dersom byggearbeider uten skjellig grunn forlenges utover den avtalte og forutsatte framdriftsplan, og dette anses å være til fare, skade eller urimelig ulempe for borettslaget, andre andelseiere eller tredjemenn kan borettslaget pålegge andelseier å fullføre arbeidene eller selv gå inn å foreta nødvendige tiltak for andelseiers regning og risiko.

7.2 Rettergang/Sanksjonsmidler

(1) Uenighet om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak skal søkes løst gjennom dialog mellom borettslaget ved styret og den aktuelle andelseier.

(2) Styret eller andelseiere kan bringe tvistespørsmål opp for GF, dersom dette anses hensiktsmessig.

(3) Styret kan beslutte at uenighet mellom borettslaget ved styret og andelseier om forståelsen skal henvises til avgjørelse av en ”oppmann” som partene blir enige om, partene forplikter seg i tilfelle til å akseptere oppmannens avgjørelse.

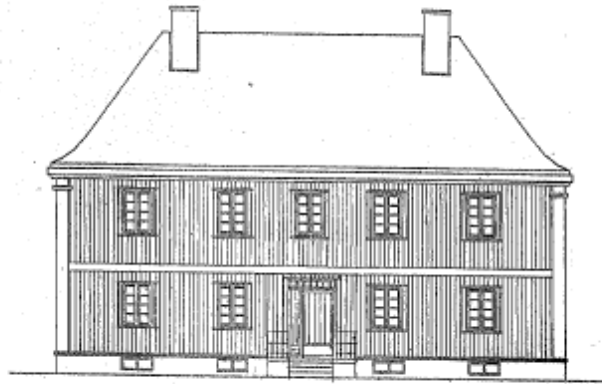
(4) Hvis borettslaget i forbindelse med tvist med andelseier som bringes inn for forvaltningen eller domstolene om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak påføres utgifter til advokat eller andre rådgivere kan borettslaget kreve sin utlegg refundert fra andelseier dersom utfallet av saken blir i andelseiers disfavør.

7.3 Overdragelse

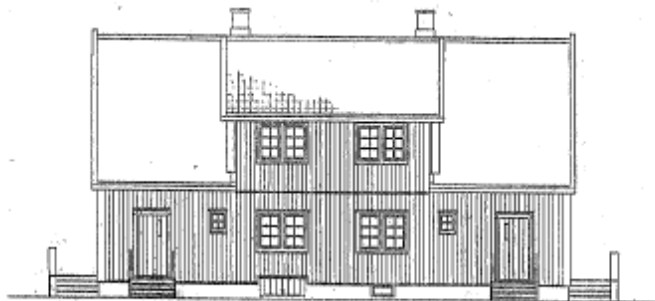
Dersom andelseier overdrar andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter disse vedtekter og den signerte avtalen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret. Overdragende andelseier har selv ansvaret for at ny andelseier påtar seg dette.

Innholdsfortegnelse

Hustyper, definisjoner		side 2	
Behov for helhetsplan		side 3	
Tillatte endringer			
- Hustype 1			
- Hustype 2			
- Mulighet for avvik i fra helhetsplan i Tåsenveien 20		side 5	
- Terrasse over knott og midlertidig takoppløft hustype 2		side 6	
-Takoppløft av dagens skråtak og etablering	side 6		side 6
Bygningsselementer		side 4	
- Materialer, panel, beslag			
- Vinduer, størrelser og typer			
- Markiser			
- Dører			
- Lysgrav ved kjellervindu under terreng			
- Overdekket inngangsparti, utetrapper		side 6	
Utomhuselementer		side 7	
- Utebod			
- Levegger			
- Drivhus			
- Lekestue			
Utnyttelsesgrad			
- Gjeldende reguleringsbestemmelser		side 8	
- Notat og kart		side 9	
Tegninger 1:100			
- Hustype 1	tegn 101, 102, 103, 104		
- Hustype 2	tegn 201, 202, 203, 204 , 205		
Detaljtegninger			
- Snitt gjennom yttervegg med vindu og dekkeforkant	tegn 501		
- Snitt gjennom ny terrasse på langvegg i 2. etasje	tegn 502		
- Tilbygg på langfasade i hustype 2 med eksisterende terrasse	tegn 503 og 504		
- Ute trapper	tegn 507		



Hustype 1



Hustype 2



Hustype 3

Hustyper, definisjoner

Borettslaget Tåsenløkken boligselskap består av i alt 30 hus fordelt på tre ulike typer:

Hustype 1: Store hus (2 hele etasjer) med valmet tak (8 stk) Jutulveien 33 og 35, Tåsenveien 12 og 16, Spångbergveien 5, 7 og 9

Hustype 2: Små hus (takoppløft i 2. etasje) med saltak (18 stk) Jutulveien 28, 29, 30, 31, 32, 37 og 39, Tåsenveien 10, 14, 18, 20, 21 Spångbergveien 1, 3, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23

Tilbygg

Tilbygg på gavl i to etasjer med utgravet kjeller er mulig på alle hustyper. På hustype 2 er det også mulig å bygge mindre tilbygg på langsiden av huset.

På grunn av nærhet til vei, hensyn til eksisterende parsellhager, tidligere utbygginger og lignende vil det enkelte steder ikke være gjennomførbart å etablere tilbygg på gavl. I disse tilfellene kan det tillates å bygge tilbygg i en etasje langs husets langfasade. Dette gjelder kun hustype 2. Ny bebyggelse flukte med eksisterende.

Innredning av kjeller og loft

Innredning/utbygging av kjeller og loft er mulig på alle hustyper. Ved slik utbygging må det avsettes plass til boder og fellesrom i henhold til forskrifter og borettslagets bestemmelser.

På grunn av lav mønehøyde vil det kun være plass til utbygging av hems i hustype 2. Ved utbygging av kjeller skal gulvet ikke legges lavere enn drensledningen. Utbyggingen må for øvrig skje i henhold til byggdetaljblad 727.11 "Innredning av oppholdsrom i eksisterende kjellere" Byggforskserien.

Fasadeendringer/vinduer

På tilbygg skal benyttes samme type og størrelse vindu som på det eksisterende huset. Vindu i toalett ved inngang som bygges igjen i forbindelse med gavlutbygging i hustype 2 og 3, kan reetableres ved inngangdør på langfasade. Ved utbygging av kjeller tillates utvidelse av eksisterende kjellervinduer. Ved utbygging av loft tillates innsetting av takvinduer. For eksakte mål, se omtale under den enkelte hustypen.

Endringer utover de som er nevnt i denne helhetsplanen så som skilt, antenner, overbygg, innhegninger etc må det søkes om særskilt samtykke til.

Historie og Behov for helhetsplan

Tåsenløkken Boligselskap ble stiftet etter initiativ fra Oslo kommunale leiegårdsutvalg til overtagelse av de trehus som Oslo kommune oppførte på Tåsenløkken. For å bli opptatt som medlem i boligselskapet, ble det forlangt at en hadde stått oppført som ”husvill” ved det kommunale leiegårdskontoret. Konstituerende generalforsamling ble holdt 11. oktober 1920. Overordentlig generalforsamling ble holdt 29. oktober samme år. Boligselskapets første formann, fra 4. november 1920, var Sven Svensson.

Boligselskapets eier et tomteareal på totalt 34731 kvm., består av 4 gårds- og bruksnummer (Gnr 47 bnr 53, Gnr 47 bnr 56, Gnr 53 bnr 52 og Gnr 53 bnr 58) og gateadressene Tåsen-, Jutul- og Spångbergveien. På disse tomtene ble det oppført 30 hus (tre ulike typer) til en kostnad av 1.950.000 kroner, pluss 180.000 kroner for innhegning og planering av haver. Bygningene ble oppført med den gang, et nytt og uprøvd system, nemlig store lemmer som var ferdiglaget på Oslo Husbyggingskompani. Hvert hus er en firemannsbolig, der hver husstand har eksklusiv bruksrett til egen hageparsell.

Første gang spørsmålet om utbygging av husene var oppe til behandling i boligselskapets styringsorganer var januar 1938. Leilighetene er forholdsvis små, de minste på ca. 36 kvm. Boligareal, og det er derfor ikke overraskende at utbygging har vært et aktuelt tema i boligselskapet opp gjennom årene. Siden 1970-årene har det vært oppført en rekke ulike tilbygg i borettslaget.

I 1976 utarbeidet arkitekt Erik Dahle en helhetsplan for tilbygg på den lave hustypen med saltak (hustype 2). I 1986 ble nye vedtekter for tilbygg grunnlagt i sin hovedform. I 1997 ble vårt området oppført på Byantikvarens ”gule lister”, dvs. fortegnelsen over bevaringsverdige områder i Oslo, men boligselskapet ble igjen fjernet fra denne listen i overgangen 2005-2006.

Helhetsplanen som nå er utarbeidet, har som hovedmål å gi mulighet for ytterligere utvidelse av boarealet, samt rette opp en del uheldige, tilfeldige løsninger som har oppstått. En av hovedpremissene har vært at planen skal ivareta alle hustypene og gi alle leiligheter mulighet for utvidelse av sitt boareal.

Husene er spredt på et stort område, og det er derfor god plass til å utvide det bebygde areal samtidig med at beboernes behov for ute- og oppholdsarealer blir ivaretatt. Omgivelsene med grønne parsellhager og romslige lekeplasser, er meget velegnet for barnefamilier, og det er derfor av stor betydning at også boligene kan utvides slik at de bedre egner seg for å huse større husholdninger.

Tillatte endringer

Hustype 1:	Tilbygg i en etasje på gavl, inntrukket 20 cm for å gå klar av hjørnekasser, med åpent spilerekkverk på takterrassen i 2. etasje. Terrasedekket skal flukte med gulv i 2. etasje for å tilrettelegge for senere påbygg.	se tegn 101
	Takvinduer plassert enten over vinduene i fasaden under - eller midtstilt over feltet mellom vinduene	se tegn 102
	Takaltaner, max 1 pr leilighet på langfasade	se tegn 103
	Når det er takvinduer/takaltaner fra før i takflaten og det søkes om plassering av nye vinduer, vil tidligere plassering av vinduer være retningsgivende for plassering av nye vinduer/takaltaner. Takvinduene skal ha størrelse 780x1400.	se tegn 103/106
	-Det er tillatt å legge takstein uten beslag/avgrenset skille mellom opprinnelig tak og nytt tak over påbygg på hustype 1. (vedtatt ekstraord. gf 22.09.2020)	
	På i takflaten på gavlen kan det enten plasseres - ett vindu i størrelse 780x1400 midt på - eller to i størrelse 660x1180 plassert symmetrisk midtlinjen på gavlen	se tegn 102
	På eksisterende en etasjes tilbygg som er inntrukket fra hjørnekassene, tillates oppført påbygg	se tegn 104
	Nye større kjellervinduer 790x990	
	Påbygg hustype 1 – godkjent generalforsamling 18.04.13	se tegn 106
Hustype 2:	Tilbygg på gavl i en etasje, små tilbygg på langsiden Terrasedekket skal flukte med gulv i 2. etasje for å tilrettelegge for senere påbygg.	se tegn 201
	Tilbygg på gavl i to etasjer i en ende av huset med forlenget takoppløft, takterrasse. Takterrasse kan plasseres på valgfri side av huset (vedtatt 28.04.09)	se tegn 202/205
	Tilbygg på gavl i to etasjer i begge ender av huset med forlenget takoppløft, mindre tilbygg på langfasaden	se tegn 203
	Tilbygg langs hele langsiden, løsning der tilbygg på gavl ikke er mulig	se tegn 204
	Takvinduer størrelse 780x1400 og 55x78, samt vindu i gavl	se tegn 202
	Nye, større kjellervinduer 1190x790	se tegn 203
	Mindre tilbygg på langsiden for første og andre etasje, også der gavlen bare er bygd ut i en etasje.. Vedtatt 29. april 2008	se tegn 503/504

Det er tillatt å oppføre nye og/eller flytte vinduer som vist på tegninger og med dimensjoner i henhold til listen for hhv hustype 1 og hustype 2.

Hustype 1

Eksisterende vinduer:

Vinduer i stående fasader skal være 2-fags, BxH 990x1390

Det er mulig å utvide eksisterende kjellervinduer til 2-fags BxH 790x990

Nye vinduer:

Vinduer i stående fasade tilbygg skal være 2-fags BxH 990x1390

Det er mulig å sette inn 1-fags takvindu i skråtak BxH 780x1400

Det er mulig å sette inn V-lux takaltan i skråtak på husets langfasade BxH 940x2520

Hustype 2

Eksisterende vinduer:

Vinduer i stående fasade 1. etasje skal være 2-fags BxH 1590x1240, 1-fags BxH 790x1240, 1-fags BxH 490x590 (trapperom)

Vinduer i stående fasade 2. etasje skal være 2-fags BxH 1190x1240

Det er mulig å utvide eksisterende kjellervinduer til 2-fags BxH 1190x790

Nye vinduer:

Vinduer i stående fasade tilbygg 1. etasje skal være 2-fags BxH 1590x1240

Vinduer i stående fasade tilbygg 2. etasje skal være 2-fags BxH 1190x1240

Det er mulig å sette inn 1-fags takvindu i skråtak (ikke takoppløft) BxH 780x1400

Det er mulig å sette inn 1-fags takvindu i takoppløft BxH 550x780

Det er mulig å sette inn 1-fags vindu i gavl på hemsnivå BxH 490x590

Det er mulig for 2. etasje å flytte vindu fra gavl langfasade i 1. etasje (ved siden av egen inngangs/ytterdør) i forbindelse med påbygg på gavl. Vinduets dimensjoner skal ikke endres.

Det er mulig å sette inn 2-fags kjellervindu ved inngangsparti og ved original gavl, BxH 1190x790. Plassering skal i hovedsak være sentrert under inngangsdør eller vindu i 1. etasje, men plassering kan ved særskilte behov tilpasses etter godkjenning fra styret.

Markiser

Markiser skal være ensfargede og ha rett kappe. Lys grå farge anbefales.

På samme hus må alle markiser være av samme farge.

Hagetrapp

Det er mulig å oppføre hagetrapp som skal ha utseende i henhold til tegning 505 eller tegning 507. Forutsetning for godkjenning er at hagetrappen plasseres slik at den ikke kommer i konflikt med naboens kjellervindu. Når det gjelder tegning 507 så skal målet være 2300 og ikke 2700 som ble foreslått.

Trapp inngangsparti

Trapp i plassstøpt betong, eventuelt i tre med tre eller betong i trinnene • Rekkverk i metallisert/galvanisert firkantstål profiler 15 x 15 eller rekkverk i tre er tillatt. (vedtatt gf 24.05.22)

Mulighet for avvik i fra helhetsplan i Tåsenveien 20

(vedtatt 26. April 2010).

Mulighet for takveranda over påbygd inngangsparti (knott) selv om kortsiden ikke er påbygd (den nordlige kortsiden kan ikke bygges ut pga nærhet til nabotomt). Ref: vedtatt endring av helhetsplan i 2009.

Mulighet for takveranda over påbygd inngangsparti ved utbygging på sørsiden gavl. Ref: vedtatt endring av helhetsplan i 2009.

Mulighet for karnappvindu i skråtak og/eller karnapp med verandadører med utgang til terrasse over knott med samme størrelse som eksisterende vinduer på den østlige langside (1590*1240) og karnapp med verandadører på vestsiden (1590*2100)

Eventuelt mulighet for innsetting av doble takvinduer i skråtak (1560*1400) dersom Plan- og bygningsetaten ikke godkjenner innsetting av karnappvinduer i skråtak.

Utvendig kjellertrapp

Det er tillatt å oppføre utvendig kjellertrapp under inngangstrappen ihenhold til tegning 107

Takoppløft av dagens skråtak og etablering av terrasse over «knott» for hustype 2

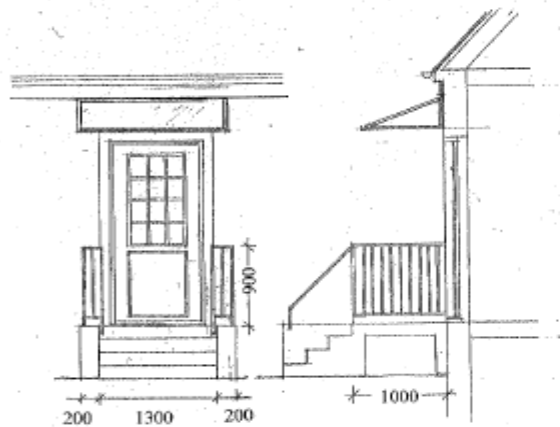
Spv17 ønsker å heve skråtaket i leilighetens andreetasje, tilsvarende det man ville gjort ved en utbygging. Etter generalforsamling 28.mai 2018 ble følgende vedtatt: Alle hustype 2 kan foreta takoppløft av dagens skråtak som en midlertidig tilstand i påvente av tilbygg. Ved fremtidig utbygging skal tilbygget utføres ihht til helhetsplanen. Leiligheter i borettslagets andreetasjer har opprinnelig ikke hatt direkte kontakt med uteplass. Helhetsplanen tillater etablering av terrasser på 1.etasjes tilbygg, og i skråtaket på utbygde andreetasjer, men åpner dessverre ikke for noen terrassemulighet for utbygde hus. Det er godkjent etablering av terrasse over knott i Tåsenveien 20, som et avvik fra helhetsplanen. Dette er ønskelig også i Spv17. Etter generalforsamling 28.mai 2018 ble følgende vedtatt: Alle hustype 2 tillates etablering av terrasse over knott. Ved fremtidig utbygging skal tilbygget utføres ihht. helhetsplanen. Terrasse over knott kan utvides når 1. etg. bygger ut sin del av knotten, ref. Tåsenveien 20 hvor terrassen går over begge knottene.

Takoppløft av dagens skråtak og etablering av terrasse over «knott» for hustype 2

Alle hustyper 2 gis mulighet for karnappvindu i skråtak og/eller karnapp med verandadører med utgang til terrasse over knott. I henhold til tegninger lik tåsenveien 20. (vedtatt 27.05.2019)

Varmepumpe

Det er ikke tillatt med varmepumpe.

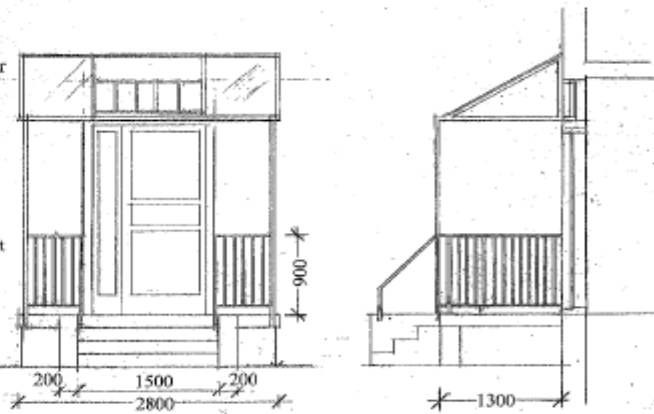


Hustype 2 og 3

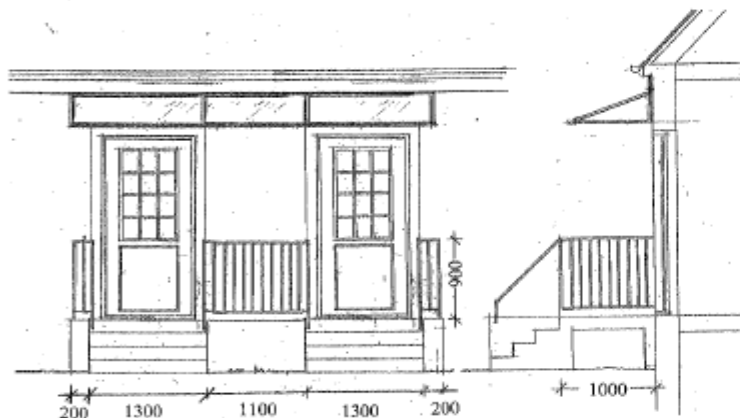
Tak i metalliserte/galvaniserte stålprofiler
og ugjennomsiktig sikkerhetsglass

Rekkverk i metallisert/galvanisert
firkantstål profiler 15x15

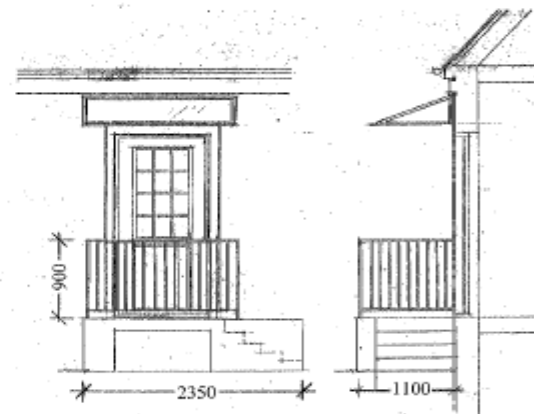
Trapp i plassstøpt betong,
evnt i stål med betong i trinnene



Hustype 1



Fellestrapp Hustype 2 og 3



Hustype 2 og 3

Tåsenløkken Boligselskap Januar 2007
Inngangspartier

Generelt:

Oppsetting av utebod, levegger, drivhus eller lekestue i andelseierhage skal godkjennes av styret. Plasseringen av skal tydelig framgå av kart. Nabouttalelse fra tilgrensende hager skal følge søknaden. Bygget må være ferdigstilt innen 3 år fra godkjenningen skriftlig er meddelt andelseier. Hvis ikke bortfaller godkjenningen og det må eventuelt søkes på nytt. Boden skal utføres i samme materialer som hovedhusene. Ytterveggene skal kles med 22x120 faspanel i samme farge som nærmeste hus/hovedhuset. Taket skal tekkes med naturrød teglstein. Takrenner og nedløp skal være sinkfarget/lys grå metallfarge.

Levegger i høyde max 1,8 m høyde og 4 m lengde tillates oppsatt i hageparseller forutsatt at disse ikke sperrer for adkomst til fellesinstallasjoner som hagekran og lignende.

Drivhus

Utføring: Drivhuset skal ha sal- eller pyramidetak. Grunnflaten må ikke overstige 6 kvm. Mønehøyden må ikke overstige 2,8 meter. Det tillates ikke bruk av vekstlys. Drivhuset skal ha glassvegger, - ikke kunststoff-plater.

Annet:

Drivhuset skal ikke benyttes som lager i perioder av året det ikke benyttes til dyrkning. Om drivhuset ikke blir benyttet som drivhus, eller bærer preg av manglende vedlikehold kan det bli forlangt fjernet. Eventuelt fjernes det for andelseiers regning.

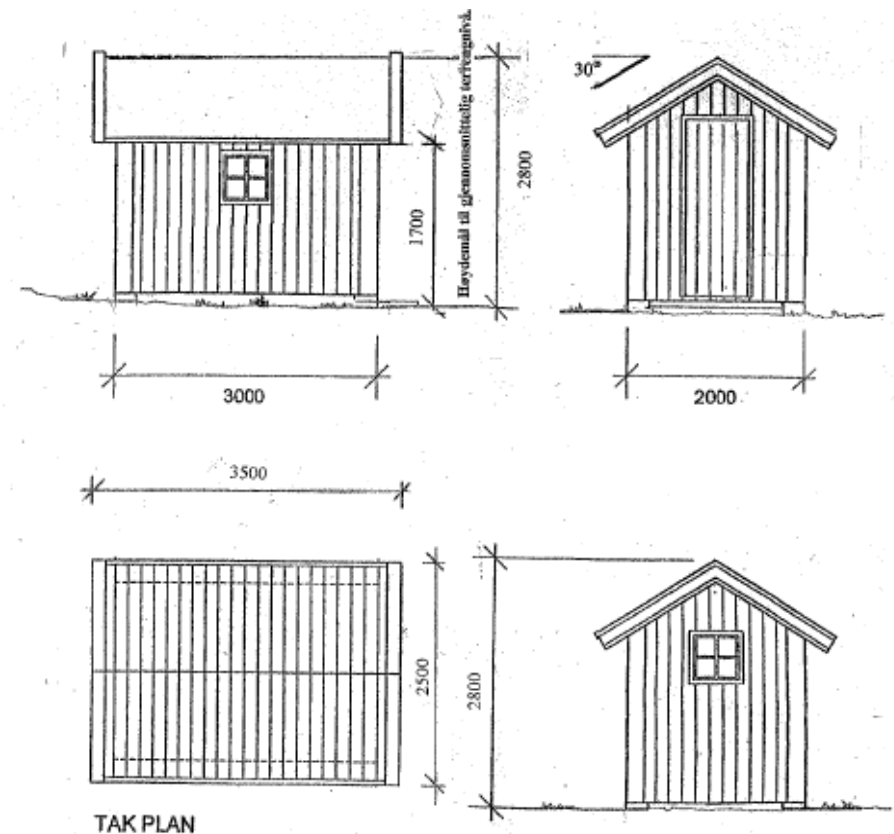
Lekestue

Borettslaget ønsker ikke permanent oppsatte lekestuer. Etter 5 år må andelseier fjerne den om ikke forlengelse blir gitt. Vedtaket gjelder for 5 år fra vedtaket skriftlig er meddelt andelseier. Etter søknad kan godkjenningen forlenges. Ved eierskifte bortfaller godkjenningen og lekestuen kan bli forlangt fjernet. Eventuelt fjernes den for andelseiers egen regning. • Utvendig farge skal være lik huset, eventuelt bod • Husstanden som søker må ha barn og yngste må maksimalt være 9 år på søketidspunktet.

Størrelse:

Grunnflaten skal ikke overstige 4 kvm. Dette inkluderer en eventuell veranda eller overbygget inngangsparti. Mønehøyden skal maksimalt være 2,20 meter.

Form og materiale: Takform skal være enten saltak, valmtak eller pyramidetak. Taket tekkes med papp eller tre. Vinduene bør være sproset.



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP
Utebod og levegger

Januar 2007

Paragraf 1-7
S-2864, 14.05.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22. oktober 1986 og 26. august 1987.

Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

Paragraf 1

Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industriell markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetakender på inntil 10 nye beenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftens kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

Paragraf 2

Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

Paragraf 3

For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:

- a) Åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
- b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.

Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligheter.

Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).

Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpassning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpassning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.

Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.

I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

Paragraf 4

- a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for

de omboende.

På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmenntilgjengelig formål, herunder for lek, idrett og sport.

- b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.

Gasimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

Paragraf 5

I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubeboede kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomten eller tomtens) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoareal. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

Paragraf 6

Det kan kreves bileppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

Paragraf 7

De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.

De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Utnyttelsesgrad (U-grad)

gnr 47, bnr 53/56 samt gnr 53 bnr 52/58.

I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser for området (S-2864) tillates en utnyttelsesgrad inntil 0,35 for denne type boligbebyggelse.

Definisjoner:

U-grad (utnyttelsesgrad) er forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10m.

Brutto gulvareal er måleverdige deler begrenset av ytterveggs utsida. For gulvareal under terreng og loft gjelder følgende spesielle målereglar:

Brutto gulvareal under terreng måltas i forhold til himlingens høyde over planert terreng gjennomsnittsnivå (PTG). Når PTG er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50% av gulvarealet med.

Brutto gulvareal på loft regnes som det areal som har en høyde på 1,9m. I tillegg kommer det areal som ligger 0,6m utenfor det avgrensningen på loftet som har denne høyden. Arealene på loft og kjeller gjelder kun innredede arealer.

Opprinnelig brutto gulvareal i bebyggelsen

Gnr 47 bnr 53:

Hustype 1, 6 stk $(116,6m^2 + 116,6m^2) \times 6 = 1399,2m^2$

Hustype 2, 9 stk $(120,5m^2 + 105,4m^2) \times 9 = 1061,1m^2$

Hustype 3, 1 stk $(120,5m^2 + 93,4m^2) \times 1 = 213,9m^2$

Totalt 2674,2m²

Gnr 47 bnr 56:

Hustype 1, 2 stk $(116,6m^2 + 116,6m^2) \times 2 = 466,4m^2$

Hustype 2, 7 stk $(120,5m^2 + 105,4m^2) \times 7 = 1581,3m^2$

Hustype 3, 3 stk $(120,5m^2 + 93,4m^2) \times 3 = 641,7m^2$

Totalt 2689,4m²

Gnr 53 bnr 52:

Hustype 2, 1 stk $(120,5m^2 + 105,4m^2) \times 1 = 225,9m^2$

Totalt 225,9m²

Gnr 53 bnr 58:

Hustype 2, 1 stk $(120,5m^2 + 105,4m^2) \times 1 = 225,9m^2$

Totalt 225,9m²

Brutto grunnareal + veiareal

Gnr 47 bnr 53: $14806 m^2 + 2900 m^2 = 17706 m^2$

Gnr 47 bnr 56: $12066 m^2 + 2660 m^2 = 14726 m^2$

Gnr 53 bnr 52: $823 m^2 + 320 m^2 = 1143 m^2$

Gnr 53 bnr 58: $836 m^2 + 320 m^2 = 1156 m^2$

Opprinnelig U-grad:

Gnr 47 bnr 53: $2674,2/17706 = 0,15$

Gnr 47 bnr 56: $2689,4/14726 = 0,18$

Gnr 53 bnr 52: $225,9/1143 = 0,20$

Gnr 53 bnr 58: $225,9/1156 = 0,20$

U-grad etter maksimal utbygging av alle hus

En maksimal utbygging av alle hus i henhold til helhetsplanen ville innebære utbygging av kjeller og loft samt tilbygg i begge gavler for hustype 1 og 2 samt på langsiden for hustype 2. Hustype 3 blir her regnet sammen med hustype 2 fordi maksimal utbygging av hustype 3 kun lar seg gjennomføre ved ombygging til hustype 2. Slik maksimal utbygging innebærer en økning av bruttoareal på 104m² for hustype 1, og 163m² for hustype 2.



U-grad etter maksimal utbygging iht helhetsplanen

Gnr 47 bnr 53: $4949,2/17706 = 0,28$

Gnr 47 bnr 56: $4563,4/14726 = 0,31$

Gnr 53 bnr 52: $388,9/1143 = 0,34$

Gnr 53 bnr 58: $388,9/1156 = 0,34$

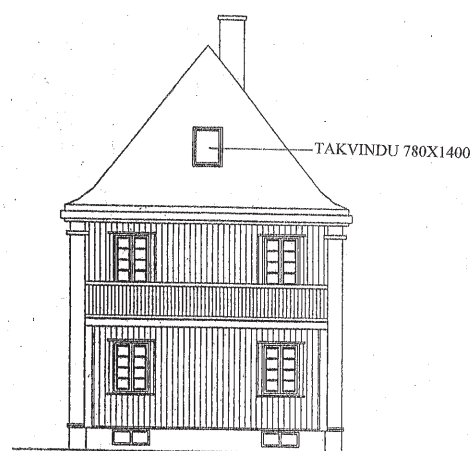
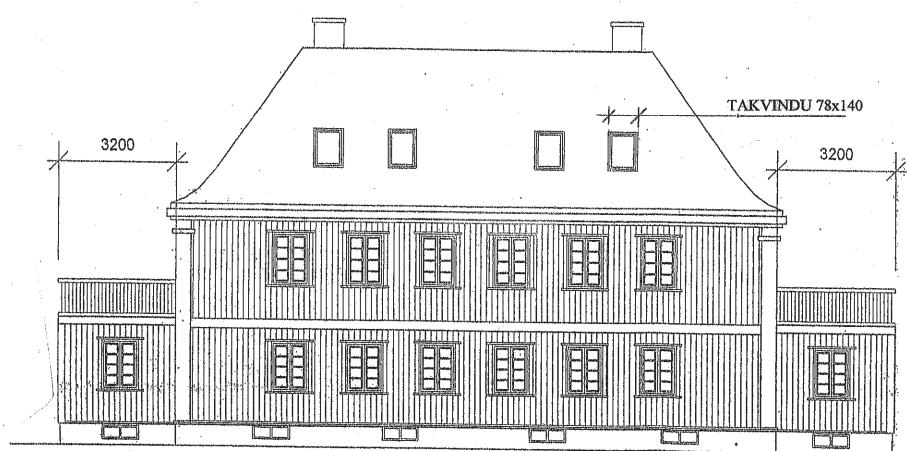
Konklusjon:

Det vil ikke være behov for dispensasjon fra U-grad med den utbygging som helhetsplanen legger opp til.



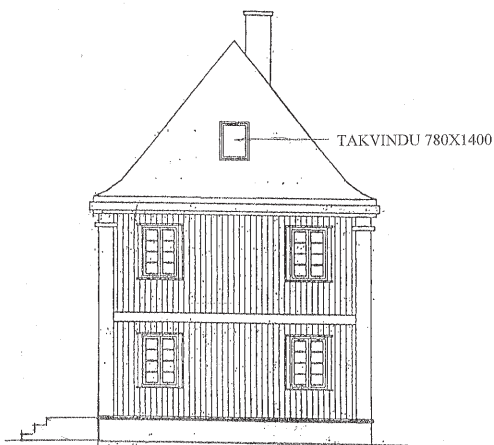
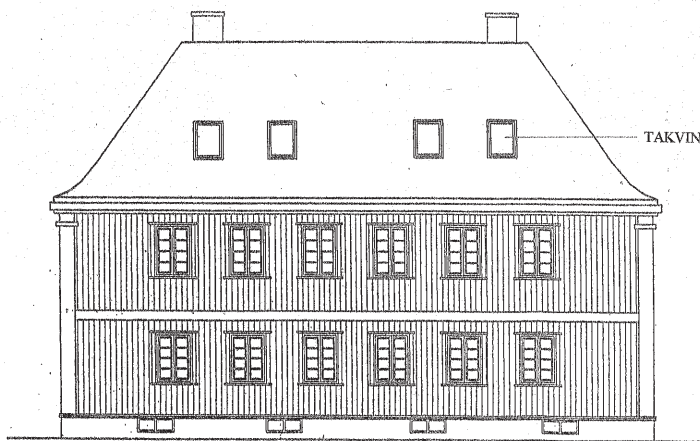
Vedtatt senest 22.06.22 29.04.08 04. juni 2007

HELHETSPLAN • Tåsenløkken Boligselskap



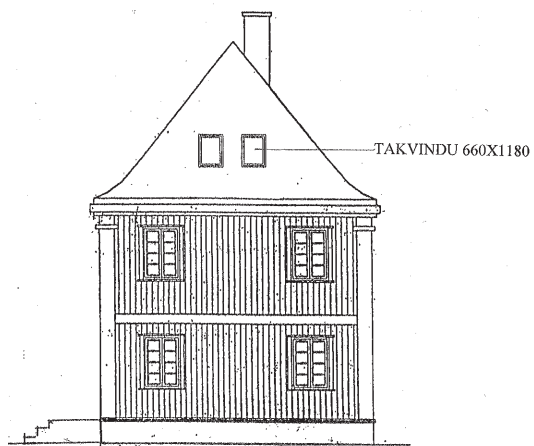
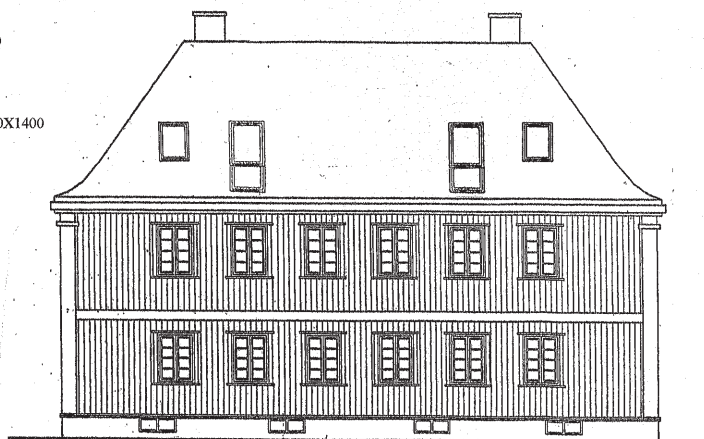
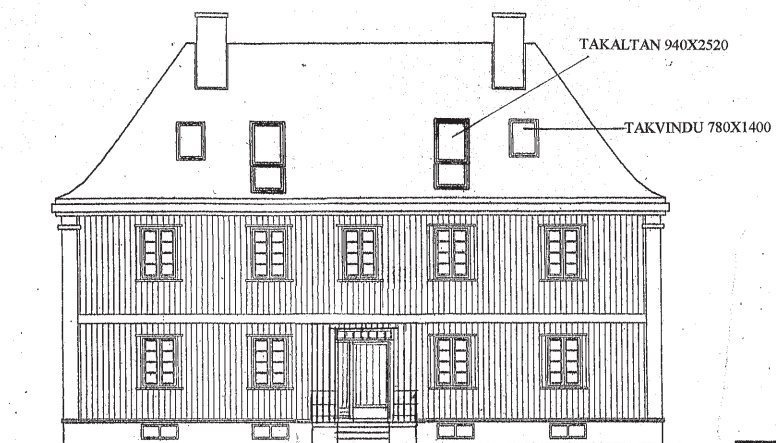
TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP
Forslag til endring på Hustype 1
 Tilbygg i en etasje med kjeller

Tegn 101
 Mål 1:100
 Dato 08.01.07



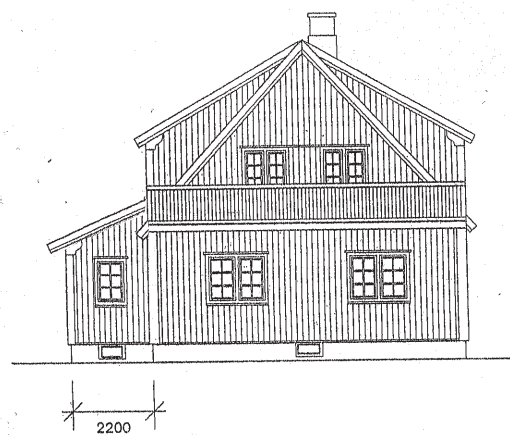
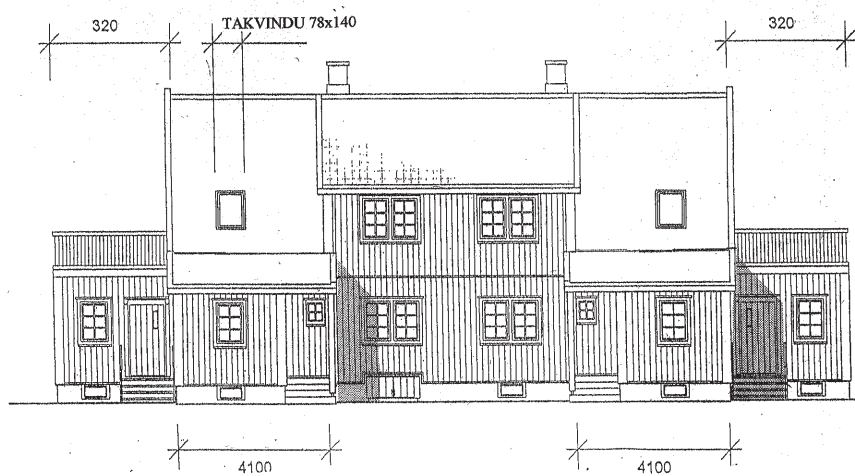
TÅSEN LØKKEN BOLIGSELSKAP
 Forslag til endring på Hustype 1
 Takvinduer Alternativ 1

Tegn 102
 Mål 1:100
 Dato 08.01.07



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP
Forslag til endring på Hustype 1
 Takvinduer, takaltaner, Alternativ II

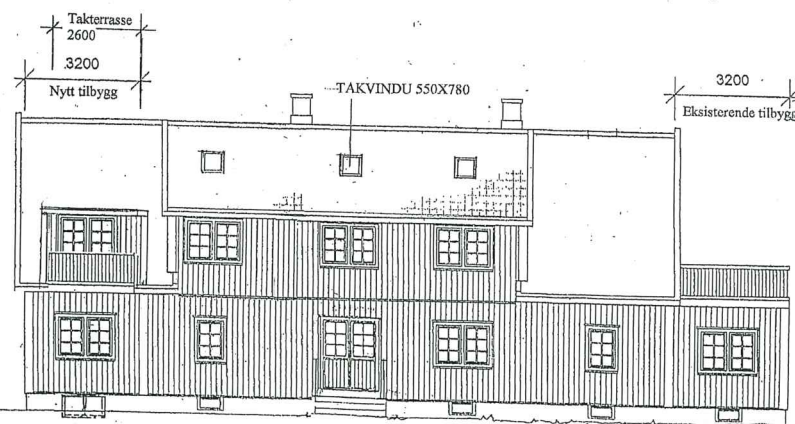
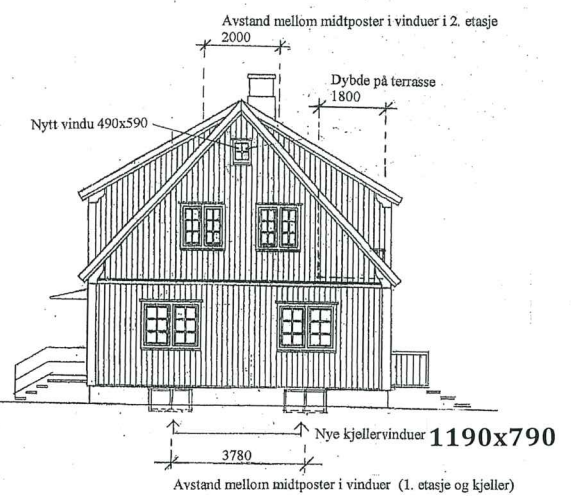
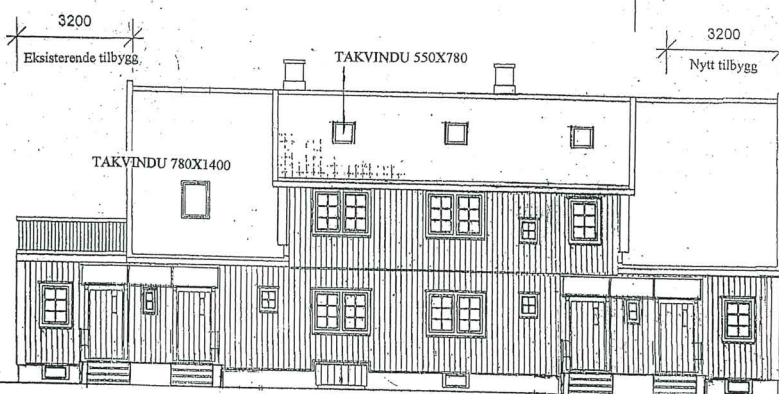
Tegn 103
 Mål 1:100
 Dato 08.01.07



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP
Forslag til endring på Hustype 2
 Tilbygg på gavler, en etasje, små tilbygg på langsiden

Tegn 201
 Mål 1:100
 Dato 08.01.07

Samme avstand mellom oppløft og gavl
som på opprinnelig hus, ca 4200
Kontrollmål kan tas i den andre enden av huset.



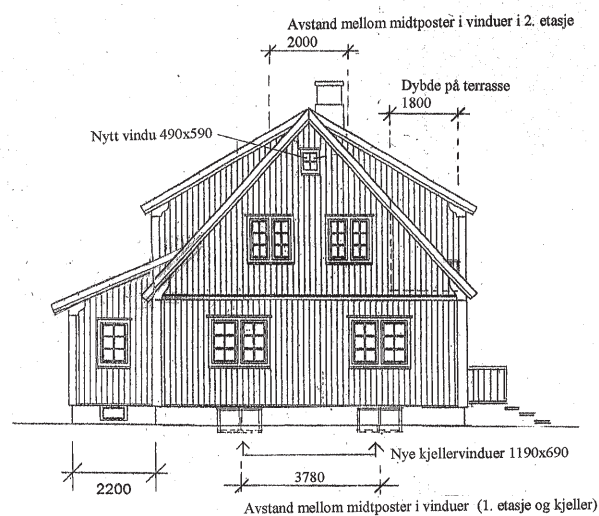
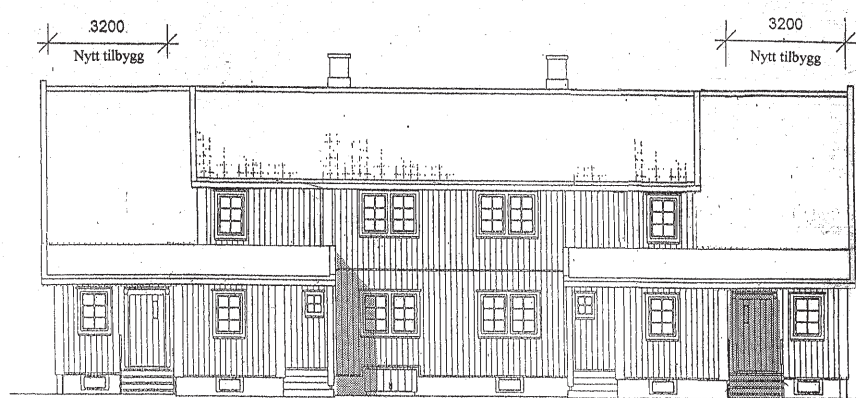
TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP
Forslag til endring på Hustype 2

Tilbygg på gavl i en ende, to etasjer med forlenget takoppløft, takterasse

Tegn 202

Mål 1:100

Dato 08.01.07



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP

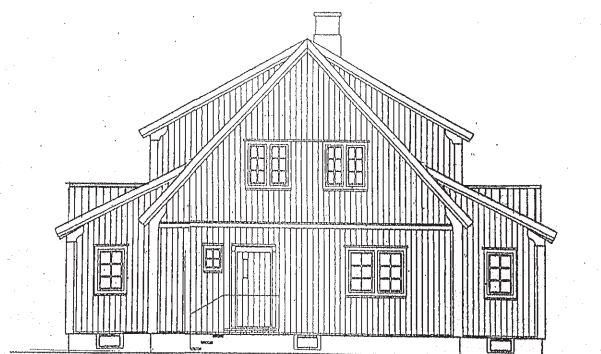
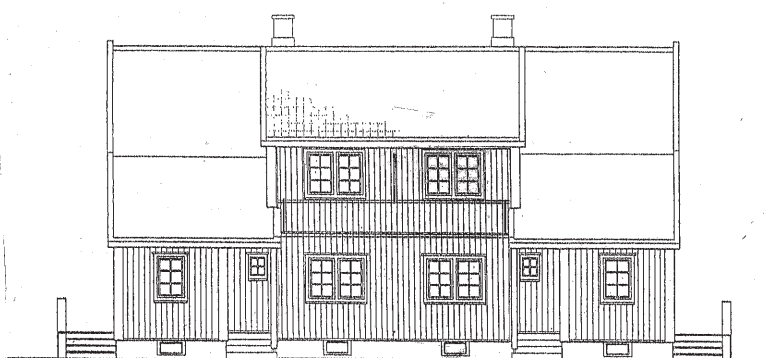
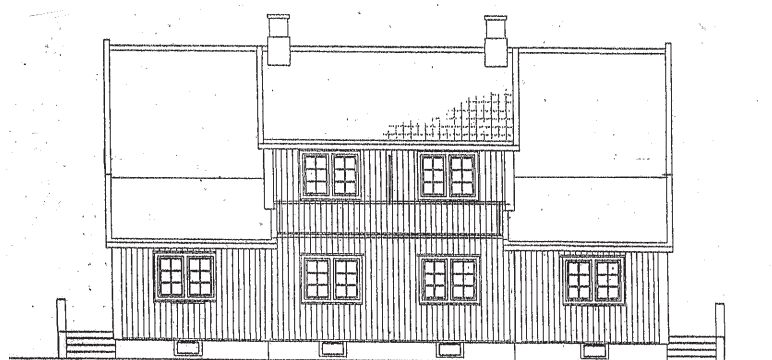
Forslag til endring på Hustype 2

Tilbygg på begge gavler i to etasjer med forlenget takoppløft, mindre tilbygg langsida

Tegn 203

Mål 1:100

Dato 08.01.07



2200

2200

TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP

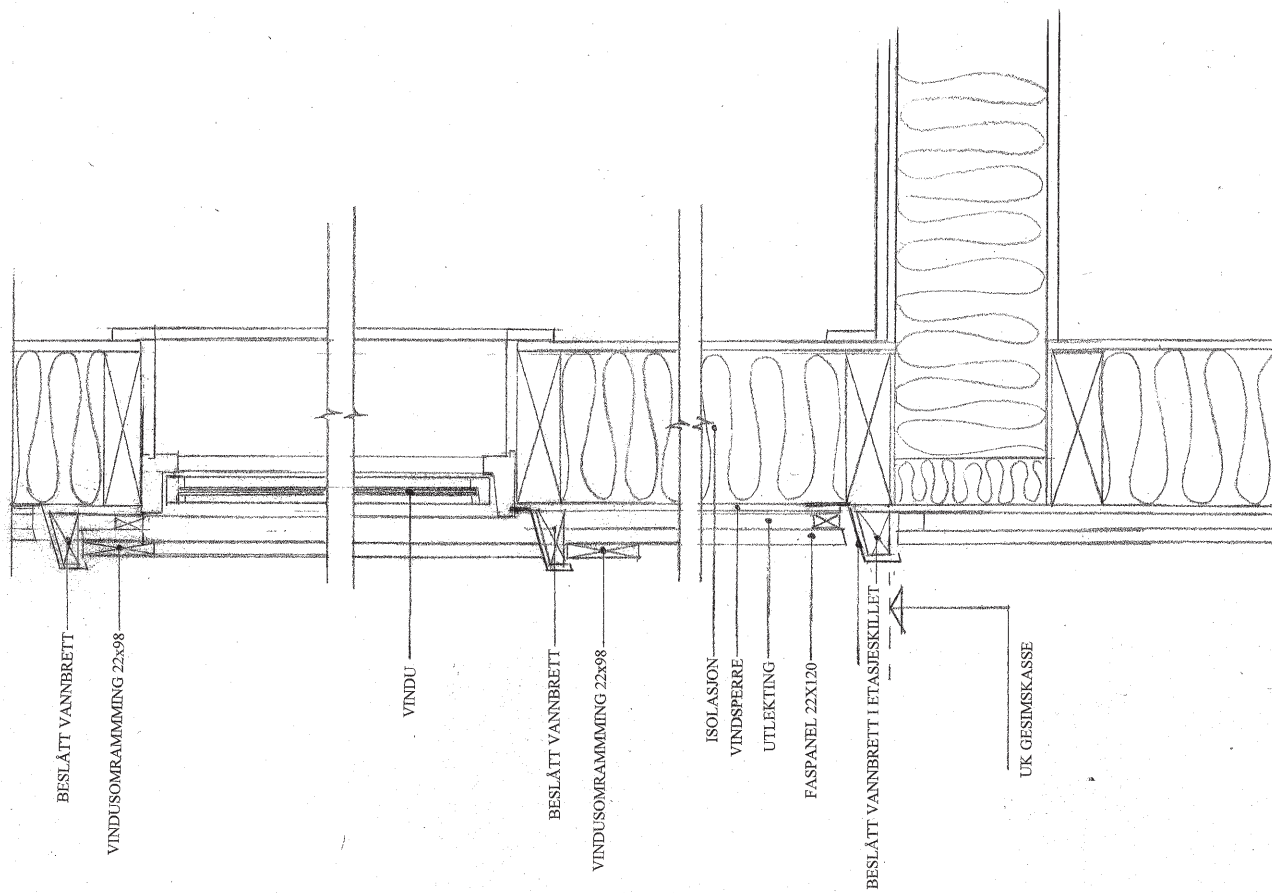
Forslag til endring på Hustype 2

Tilbygg langs hele langside, løsning der tilbygg på gavl ikke er mulig

Tegn 204

Mål 1:100

Dato 08.01.07



TÅSEN LØKKEN BOLIGSELSKAP

Yttervegg i nytt tilbygg i Hustype 2

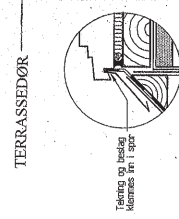
Detallsnitt gjennom dekkeforkant og vindusinnsetting

Tegn 501

Mål 1:5

Dato 08.01.07

Se Byggeforskerens byggedetaljblad
"Isolert terrasse med trebjelker 525.305
samt utført terrasse i Spångbergveien 17



TERRASSEDØR

REKKVERK

BESLAG

OPPLETTET TERRASSEGULV
— EVNT BESKYTTELSESBELEGG
— TEKNING
— EVNT PLATESIKT
— TRYKKEFAST ISOLASJON
— LAGT MED FALL
— DAMPSPERRE

min 50mm

— MINERALULL
— HIMLING
— TAKRO AV PLATER

NR! DERSOM 1. OG 2. ETASJE IKKE ER SAMME
BRANNCELLE, MÅ TERRASSEDEKKEET
HOLDE SAMME KRAV TIL BRANNBELASNING OG
LYDISOLASJON SOM RESTEN AV ETASJESKILLET.

TÅSEN LØKKEN BOLIGSELSKAP	Tegn 502
Terrasse i nytt tilbygg i Hustype 2	Mål 1:5
Detaljsnitt gjennom terrassedekke, rekkverk og terrassedør	Dato 08.01.07

Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap

Organisasjonsnummer 963.341.385

1 Type byggeaktivitet

Kontrakten benyttes ved følgende byggetiltak:

- I) Ominnredning av kjeller fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
- II) Ominnredning av loft fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
- III) Tilbygg gavlf i kjeller, 1. og/eller 2. etasje (hustype 1, 2 og 3)
- IV) Tilbygg langfasade kjeller og 1. etasje (hustype 2 og 3)
- V) Takoppløft uten tilbygg (hustype 3)

2 Retningslinjer fra generalforsamlingen

Andelseier plikter å følge retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen februar 2007 ved utbygging. Disse retningslinjene består av helhetsplan, byggevedtekter, borettslagets vedtekter, ordensregler og denne kontrakten. I denne avtale er kun deler av forpliktelsene gjentatt. Bestemmelsene i denne avtale har forrang i tilfellet motstrid.

Andelseier plikter å påse at ansvarlig søker og ansvarlig(e) utøvende håndverker(e) er blitt presentert og har lest de gjeldende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

3 Vilkår

3.1 Overdragelse av bruksrett

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til fellesareal; loftsarealet, kjellerarealet og/eller uteareal som beskrevet i de av styret godkjente plantegninger, slik at dette blir en del av andelsleilighet

nr.....

Arealet overdras i den stand det er ved besiktigelsen. Borettslaget er ikke ansvarlig for noen mangler, skjulte eller åpenbare, herunder offentligrettslige mangler ved råloftet eller råkjelleren.

3.2 Igangsetting

Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for igangsetting av arbeidene. Før skriftlig tillatelse gis, må styret ha mottatt følgende dokumentasjon:

- I) Godkjenning fra bygningsmyndighetene
- II) Kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, og eventuell andre offentlige tillatelser
- III) Forsikring tegnet for utbyggingen

- IV) Depositum og behandlingsgebyr innbetalt
 - V) Avtale for internt makeskifte i huset (der det er aktuelt)
 - VI) Avtale for intern kostnadsdeling i huset ved flytting av felles infrastruktur så som;
 - a. elektriske installasjoner (hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger etc.)
 - b. VVS (stoppekraner, rør etc.)
 - c. tele og data
 - d. Ventilasjon
 - e. etc.
- Listen er ikke endelig. Kostnader som ikke er avklart på forhånd må dekkes av utbygger.

3.3 Garanti

Andelseier garanterer for fullføring av prosjektet til rett tid, og erstatning for eventuelle skader ved å undertegne denne erklæring,

3.4 Krav til utføring

- I) Andelseier gjennomfører byggarbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter og husordensregler.
- II) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt at problemer vedrørende sopp og råte kvalitetssikres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utføring.
- III) Andelseier er ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende brannforskrifter med godkjente rømningsveier (e.g. oppgradering av brannsikring i felles trappeløp).
- IV) Andelseier forplikter seg til å fullføre arbeidene innen den tidsramme han har avtalt med styret.
- V) Borettslaget kan etter eget skjønn beslutte å engasjere en egen byggteknisk eller arkitektfaglig rådgiver for å følge opp andelseiers byggeprosjekt eller vurdere enkeltspørsmål av byggteknisk art på vegne av borettslaget. Andelseier forplikter seg til å dekke kostnaden for borettslagets oppnevnte rådgiver. Engasjement av slik rådgiver medfører ikke at borettslaget overtar noe ansvar for eventuelle feil og mangler ved prosjektet, det være seg av byggteknisk eller av lov- og forskriftsmessig art.
- VI) Andelseier forplikter seg til å ivareta hensynet til sikkerheten på byggeplassen etter gjeldende offentlige forskrifter og regler om dette.

3.5 Fellesinstallasjoner, boder mv.

- I) Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft, kjeller eller utearealer, og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjons, sikringsskap, telefoni- og kabel-TV inntak, hovedstoppekran og tørkeskap/-stativ m.v.
- II) Andelseier bygger boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret i borettslaget kan akseptere en alternativ fullgod plassering.

3.6 Ansvar for skade

Andelseier er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygningsmasse, fellesareal og installasjoner mv. Andelseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons faste eiendom eller eiendeler. Ved eventuell skade skal Andelseier reparere eller erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret i borettslaget.

3.7 Ansvar for krav

- I) Andelseier er ansvarlig for feil og mangler i godkjente plantegninger, også når tegninger er direkte kopi av borettslagets utarbeidede tegningssett.
- II) Andelseier skal betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart styret i borettslaget anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret i borettslaget avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.
- III) Andelseier plikter å betale eventuelt utgifter som borettslaget har til advokater takstmenn og byggtekniske rådgivere på grunn av feil ved utbygging.

3.8 Forsikring

Andelseier må tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Byggherreansvarsforsikring må tegnes av borettslaget, og andelseier dekker kostnadene ved denne forsikringen. Når borettslaget blir forelagt ferdigattest, vil borettslaget tegne forsikring for utbygd areal, ettersom dette blir å anse som borettslagets eiendom.

4 Ansvar

Andelseier dekker alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen, slik at borettslaget ikke påføres noen utgifter utover vanlig vedlikeholdsbehov med tiden. Dette innebærer at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

5 Panterett

Andelseier aksepterer at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. borettslagsloven § 5-20, da dette er å anse som et krav som springer ut av lagsforholdet.

6 Senere overdragelse

Ved overdragelse står andelseier/overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

7 Mislighold

Brudd på det som står i denne avtalen eller bestemmelse/vilkår som kreves fulgt i denne avtalen, er å betrakte som mislighold av Andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Et slikt mislighold kan få konsekvenser for boforholdet på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget.

8 Stans i byggearbeidene

Grove brudd på byggereglene samt brudd på forpliktelsene i denne avtale, gir styret i borettslaget rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

.....

Andelseier	Dato
------------	------

.....

Styret i Tåsenløggen Boligselskap	Dato
-----------------------------------	------