

Borettslaget Torshov Kv. XVII

ERIKA NISSENS GATE 1-13 AGATHE GRØNDAHLS GATE 24 – 40

Veileder for utbygging

Generelt

Veilederen er et vedlegg til vedtektene og ble vedtatt av Generalforsamlingen 30. mai 2002. Veilederen er ment som en orientering fra Styret og inneholder svar på de mest spurte spørsmål. Veilederen omfatter utbygging av lofts- og kjellerareal samt ombygging av eksisterende boligareal. Styret skal varsles om alt som etter Plan- og Bygningsloven er søknadspliktig (se under). For Styrets del er det kun i forbindelse med lofts- og kjellerutbygging, at nabosamtykke er nødvendig. For Plan- og Bygningsetatens del, må naboer med **andre gårds- og bruksnummer** varsles.

Ta kontakt med PLAN OG BYGG vedrørende detaljert informasjon om søknads prosessen.

Hvem kan bygge ut?

Borettslaget ønsker at andelseiere som etter vedtektene har mulighet til det, skal bygge ut lofts- og kjellerareal (jfr. § 24 Formål). Se borettslagets vedtekter (§25 Utbygningstillatelse og § 26 Utbygningsarealet).

Hva kan bygges ut?

Se borettslagets vedtekter (§ 26 Utbygningsarealet). Alle andelseiere i oppgangen skal ha bod i kjeller (sportsbod) på minimum 5 m². Alle andelseiere skal også ha bod på loft (klesbod) på minimum 5 m² under skråtak eller 3 m² hvis takhøyden er minimum 1,5 meter (jfr. § 32 Bod). Kravet om sportsbod og klesbod er et krav som også stilles i Plan- og Bygningsloven og det er derfor ikke mulig å bytte til seg loftsareal mot kjellerareal eller omvendt. Alle skal ha bod både i kjeller og på loft. Der det tidligere allikevel er gjort byttehandel, har nåværende andelseier ingen rett på ny bod.

Forutsatt at krav til trapp (bredde, stigningsforhold og rekkverk) samt krav til romhøyde overholdes, kan fellesareal (boder) også legges over trapperom og i etasje på dette nivå hvis det er hensiktsmessig.

Det skal også være muligheter for tørking utenfor bod på loft. Det skal avsettes et areal på minimum 3 m² (f.eks 1 m X 3 m) til felles tørkeplasser på loft. Dette arealet skal være utenfor gangarealet. Styret må vurdere arealkravet skjønnsmessig, ut i fra beliggenhet og luftemuligheter.

Ved utbygging må man selv undersøke krav til rømningsvei fra leiligheten (jfr. Plan- og Bygningsloven eventuelt veiledning "Innredning av leiligheter på loft og kjeller i murbygning" fra Plan- og Bygningsetaten).

Utbygger må påberegne å ha lik prosentandel boder under/over sitt boligareal. Man skal planlegge en rettferdig fordeling av arealet mellom naboer, slik at den ene ikke får mer boligareal for utbygging enn den andre. Man skal da avse like mye areal til fellesareal.

Loftsutbygger har rett til egen klesbod på fellesarealet på loftet. Hvis det er hensiktsmessig, står man fritt til å ha sin egen klesbod inne i leiligheten (jfr. Plan- og Bygningsloven). I slike tilfeller må man også kjøpe det arealet som skal brukes til bod; da det ikke lenger blir å betrakte som fellesareal. Sportsbod kan derimot ikke være innenfor leiligheten.

Arealet under trapp i kjeller skal kunne tilkomme beboere i 2. etasje ved lofts- og kjellerutbygging.

Fremgangsmåte

- Andelseier skal først skriftlig informere Styret om sine planer slik at Styret kan se om det er mulighet for utbygging

- Hvis utbygging etter Styrets vurdering er mulig, skal andelseier søke Styret om utbygging. Søknaden skal inneholde en enkel, men målrettet planskisse som viser hvordan bodene til de andre andelseierne i oppgangen er tenkt plassert og utformet i henhold til krav. Utbygger skal skriftlig varsle alle andelseiere i oppgangen. Uttalelser fra naboene i oppgangen skal følge søknaden. Styret har et skjema som skal brukes til underskrifter fra naboer (siste side i Veilederen)
- Styret behandler søknaden og kommer eventuelt med sine innvendinger. Søker skal rette tegningene etter Styrets anmerkninger, men behøver som hovedregel ikke nye uttalelser fra naboer.
- Etter at Styret har godkjent søknaden, kan utbygger gå videre i planleggingen. Innen 6 måneder fra den dato Styret godkjenner søknaden, må han sende inn byggemelding til Plan- og Bygningsetaten. Går det lenger tid enn dette, må han søke Styret på nytt.
- Utbygger forplikter seg til å søke om byggetillatelse og herved følge Byggeforskriftene og Plan- og Bygningsloven. Søknadsskjema og veiledning fås hos Plan- og Bygningsetaten, Oslo kommune. Søknad og tegninger må utarbeides av arkitekt eller ingeniør med nødvendig godkjenning av aktuell kode for Ansvarlig Søker (SØK); Ansvarlig Prosjekterende (PRO) og Ansvarlig Kontrollerende for Prosjektering (KPR). Behandling av søknaden hos Plan- og Bygningsetaten tar flere måneder.
- Det er utarbeidet en helhetsplan for tak og fasader for lofts- og kjellerutbygginger som gjelder vårt kvartal (Kv. XVII). Denne er godkjent av By-antikvaren og klargjør hvor man eventuelt kan bygge terrasser og hvor i takflaten man kan plassere skråvinduer og arker. **Styret har ikke planer og snitt av gården.** Slike tegninger for det aktuelle lofts- eller kjellerareal som skal bygges ut, kjøpes hos Infobanken på Plan- og Bygningsetaten i Oslo.
- Når igangsettingstillatelse er gitt fra Plan- og Bygningsetaten, skal kopi av denne sendes Styret **før** arbeidet igangsettes. **Styret skal også ha kopi av alle tegninger som er vedlagt søknaden om byggetillatelse.**
- Før arbeidet igangsettes skal Styret sammen med utbygger måle opp areal og skrive kontrakt. Det skal betales et engangsbeløp som er kjøpesummen for arealet, samt husleie for det utbygde arealet. Husleie betales fra kontrakt inngås. Styret sørger gjennom forretningsfører for at husleien blir regulert. Kjøper av tilleggsareal har full bruks- og råderett over dette på lik linje med areal i opprinnelig leilighet.
- Hensikten med utbygging er å utvide eget boareal. Det er derfor ikke anledning til å lage en ny boenhet, adskilt fra egen boenhet. Det nye boarealet skal forbindes med eksisterende boareal med trapp.
- Areal måles fra innsiden av eksisterende vegger og til senter av ny leilighets begrensende vegg (vegg mot nabo eller fellesareal). Areal med høyde mindre enn 1,5 meter skal trekkes fra. Høyde måles fra eks. gulv til underkant takstoler. Hvis det er pipe- og luftekanaler på mer enn 2,0 kvm, trekkes overskytende fra totalarealet.
- Taket ble lagt om i 1989, og tilrettelagt for loftsutbygging med lufting på utsiden av eksisterende taktro. Man kan derfor isolere direkte mot innsiden av eksisterende taktro.
- De gjeldende kvadratmeter priser og husleietillegg per 25.05.05 er som følger:

	Takhøyde < 1,5 meter	Takhøyde > 1,5 meter
Kjøp av loft		kr 10.000
Leie / loft		Husleie etter gjeldene m2 priser som det er for leiligheten.
Kjøp av kjeller		kr 7.000
Leie / kjeller		Husleie etter gjeldene m2 priser som det er for leiligheten.

Husleien reguleres på lik linje med øvrige husleie endringer.

- Byggeplass skal være på eget areal i byggeperioden. Fellesareal skal ikke brukes til dette formål. Utbygger er ansvarlig for rengjøring av fellesarealer i byggeperioden. Det kan lett bli skader på vegger og dører i trapperommet når noen bygger. Utbygger er ansvarlig for reparasjon av eventuelle skader.
- Utbyggingen skal foregå til minst mulig sjenanse for de andre beboerne og **skal være avslutten innen 8 måneder etter igangsetting.**
- Det minnes også om § 5 i Husordensreglene der det i punkt 1 står at det skal alminnelig ro etter kl. 22.00
- Tilleggsareal overdras i besiktet stand. Kjøper står ansvarlig for eventuelle skader som påføres bygning under byggeperioden samt skader som kan føres tilbake til utbyggingen.
- Strømmettet i gården har begrenset kapasitet og antall ampere skal fordeles på andelseierne i hver oppgang i forhold til boareal. Det må her tas høyde for full utbygging i kjeller og på loft. Styret skal før

byggearbeidet starter, sette en begrensning for hvor mye strøm som kan tas ut for den aktuelle utbyggingen. Denne beregningen skal foretas av godkjent elektriker og dette arbeidet bekostes av utbygger.

- Bruksbesiktigelse og Ferdigbesiktigelse holdes etter skriftlig søknad til Plan- og Bygningsetaten. Hvis ingen alvorlige mangler eller feil finnes, gis Brukstillatelse og Ferdigattest. **Styret skal ha kopi av disse.**
- For øvrig gjøres det oppmerksom på at rørleggerarbeid må anmeldes til Oslo Vann- og Klokkesvesen, Rørleggeravdelingen.
- Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo energi, Anleggsavdelingen.
- Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må meldes til Oslo Brannvesen, Avdeling for byggesaker, fyringsanlegg.

GENERELT OM BYGGESØKNAD. INFORMASJON FRA PLAN- OG BYGNINGSETATEN.

Plan- og bygningsetaten har presise svar på hvilke tiltak som krever byggemelding og i hvilken kategori man kan søke iht. den nye Plan- og Bygningsloven (Enkle tiltak, 1-trinns Rammetillatelse eller 2-trinns Rammetillatelse). Dette er en forenklet orientering:

Av arbeider som krever byggetillatelse er bl.a.:

Ominnredning av eksisterende bolig, herav innredning av rom på loft eller kjeller til beboelse, innredning av bad og WC, sammenslåing og oppdeling av leiligheter, reparasjon etter større sopp-, vann- og brannskader. Endring av fasade, f.eks. utskifting av vinduer og ytterdører til annet utseende, endring av tak og tekking.

Av arbeider som ikke krever byggetillatelse og byggemelding er:

Endringsarbeider, f.eks. innredning av rom på loft eller i kjeller til kortvarig opphold som f.eks. badstue, tørkerom, trimrom eller hobbyrom.

Oppsetting/fjerning/flytting av ikke-bærende vegger (lettvegger). Installasjon av dusjkabinett (anmeldes bare til OVA).

Moderniseringsarbeider, f.eks. innredning i rom, innvendig belegg og kledninger, tilleggisolering for lyd, varme og fuktighet, nedforing av tak.

Vedlikeholdsarbeider, f.eks. utskifting av vinduer og ytterdører (samme type), oppussing av fasade (med nye farger, men ellers uendret), innvendig oppussing, mindre reparasjoner etter sopp-, vann og brannskade.

Selv om det ikke kreves søknad eller melding for de nevnte arbeider, gjelder allikevel lover og forskrifter.

For øvrig gjøres det oppmerksom på at rørleggerarbeider må anmeldes gjennom autorisert rørleggermester til Oslo Vann- og Klokkesvesen, Rørleggeravdelingen (rørleggermelding).

Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Energi, anleggsavdelingen.

Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo Brannvesen, avdeling for byggesaker, fyringsanlegg vmv.

Byggesøknad består av følgende:

Søknadsskjema for 1- eller 2-trinns Rammesøknad eller Enkel Tiltak.

Nabovarsel – eget skjema (Naboer er her naboer med andre gårds- og bruksnr.) Utsnitt av reguleringskartmerket (i 2 eksemplarer).

Tegningen skal være i målestokk 1:500 med avmerkning av leiligheten. Utsnittet fås ved Infobanken.

Tegninger i målestokk 1:100 som viser:

Plan over hele loftet/kjelleren tilhørende aktuell oppgang, eksisterende og nytt.

Fasader, eksisterende og nye Snitt,

eksisterende og nytt Tegningene

skal vise:

Endringer og skille mellom gammelt og nytt Bygningens

ytermål.

Bruken av samtlige rom (kjøkken, soverom osv.) Eksisterende

og nye terrenglinjer på fasader og snitt.

Fri høyde i etasjene (på snitt).

Sokkelhøyde (topp murkrone = underkant første bjelkelag i høydemeter over havet (cote)) på snitt.

Tegningene leveres i 2 sett, kontraktbrettet i A4-format. I tegningens nedre, høyre hjørne skal det finnes gårds- og bruksnummer, adresse, tegningens innhold, målestokk, dato, underskrift av ansvarlig søker (SØK) med telefonnummer.

Når søknaden er mottatt, foretar Plan og Bygningsetaten en rask "sjekk" på at den er korrekt utfylt og fullstendig. Hvis så er tilfelle, blir den registrert og gitt et journalnummer. I motsatt fall blir den returnert med beskjed om hva som mangler.

Sakene fordeles så til saksbehandler som må se til at søknaden er i samsvar med alle aktuelle bestemmelser som er gitt i bygningslovgivningen, samt vurdere eventuelle naboprotester og søknader om dispensasjon.

Approbasjon

Approbasjon er en godkjenning av søknaden med betingelser for byggetillatelse (igangsettingstillatelse). Det forlanges f.eks. konstruksjonstegninger med statistiske beregninger for åpninger i bærevegger og tak, f.eks. ved bygging av ark.

Byggetillatelse

Når alle betingelser i approbasjonen er oppfylt og gebyr betalt, gis igangsettingstillatelse. Fra dette tidspunkt skal bygningskontrollen ha tilsyn med byggeplassen. For å kunne klare dette, må utførende (UTF) varsle bygningskontrollen når det arbeidet han vil ha kontrollert, er ferdig for besiktigelse. På igangsettingstillatelsen er det satt opp en liste over de byggearbeider det kan være aktuelt å kontrollere.

Tilsynet er en stikkprøvekontroll. Kommer bygningskontrolløren, skriver han en tilsynsrapport, kopi oppbevares på byggeplassen. Kommer han ikke, skriver ansvarshavende (UTF) rapporten og fortsetter byggearbeidene.

De viktigste besiktigelsene er:

Armering besiktiges når den er lagt, før støping tar til.

Bindingsverk, bjelkelag, takverk, stålbjelker besiktiges før de blir tildekket. Isolasjon og dytt besiktiges før veggene lukkes.

Brukstillatelse/Ferdigattest

Bruksbesiktigelse og Ferdigbesiktigelse holdes etter skriftlig søknad til Plan- og Bygningsetaten. Hvis ingen alvorlige mangler eller feil finnes, gis Brukstillatelse og Ferdigattest.

**Borettslaget
Torshov Kv. XVII**

ERIKA NISSENS GATE 1-13 AGATHE GRØNDAHLS GATE 24 – 40

Uttalelse fra naboer

Dette skjema skal brukes til å innhente samtykke / ikke samtykke ved lofts- og kjellerutbygging fra naboer i oppgangen. Når utbygger spør sine naboer om samtykke skal han/hun samtidig fremvise tegninger i målestokk, som viser at hver av naboene i oppgangen blir tilgodesett med stor nok lofts- og kjellerbod. Alle andelseiere skal ha en loftsbod (også kalt klesbod) på minimum 5 kvm (under skråtak) eller 3 kvm (minimum høyde 1,5 m) og en kjellerbod (også kalt sportsbod) på minimum 5 kvm. Unntaket er at loftsutbyggere kan ha sin egen klesbod inne i leiligheten. Dette gjelder imidlertid ikke kjellerutbyggere og kjellerbod. *Det er ikke mulig å bytte til seg loftsareal mot kjellerareal eller omvendt.*

Som nabo skal du skrive under på oppropet, enten du er for eller imot utbygging. Er du imot, må du oppgi grunn. Hvis det er vanskelig å få tak i en nabo fordi denne er bortreist over lang tid eller bor et annet sted og fremleier, skal denne varsles med rekommandert sending. Kvittering skal da vedlegges dette skjema.

Se ellers Vedtektenes §24 om Styrets mulighet til å godkjenne lofts- og kjellerutbygginger i forhold til innvendinger fra naboer.

Utbygger:	
------------------	--

Naboer i oppgangen fyller ut:
(**JA** betyr samtykke, **NEI** betyr ikke-samtykke).

Etasje	Høyre/Midten/Venstre	JA	NEI	Underskrift (Kommentar på baksiden hvis NEI)