

### Styremelding nr. 5-2016 – 2017

- **PARKERING NEDERST I KARL STAAFFS VEI, MED OBLAT**

Vi opplever til stadighet at det gjøres kreative forsøk på parkering av kjøretøy/tilhengere etc. på parkeringsplassen nederst i Karl Staaffs vei.

Dersom det skal parkeres en tilhenger som det er vanskelig å feste oblatet på, eller det må parkeres utenfor oppmerket område for en kortere periode, ta kontakt med vaktmester/P-Service for å få til en avtale i forkant, i stedet for å få gebyr og så klage.

Det er alltid mye enklere å ta det før det skjer, i stedet for å klage når man har brutt reglene.

- **OMBYGGING AV LEILIGHETER.**

Vi har fra tid til annen fått spørsmål om flytting av kjøkken/ombygging av leiligheter. Vi har fått en juridisk vurdering fra OBOS på dette, og den er slik:

Følgende gjelder for beboers råderett over egen bolig:

- Hvilken rett har andelseier i borettslag (eller seksjonseier i ess) til å foreta bygningsmessige endringer i sin bolig uten samtykke fra borettslaget (ess) v. styre eller generalforsamling?

Typiske endringer:

- Tilbygg/påbygg i rekkehus/småhus
- Utbygging av loft eller kjeller
- Flytting av bad eller kjøkken
- Endret planløsning

Fordeler og ulemper

- **Fordeler:**
  - Stabilitet i beboermassen
  - Påkostninger og godt vedlikehold løfter hele borettslaget
- **Ulemper:**
  - Fare for byggefeil med følgeskader på andre boliger
  - Endret bruk øker belastning på andre boenheter
  - Uklart ansvar ved eierskifte

Definisjoner:

- Beboer = andelseier i brl./seksjonseier i eierseksjonssameie/aksjonær i bolig AS
- Ikke leieboere!
- Tema er retten til å gjøre fysiske endringer av egen boenhet med eller uten styrets samtykke (ombygging)
- Krav om godkjenning fra myndighetene ikke tema

Det rettslige utgangspunktet:

- Likt for både borettslag og sameier, retten til endring/ombygging av egen boenhet korresponderer med vedlikeholdsplikten.
- Borettslaget/sameiet har vedlikeholdsplikten og rådigheten over fellesarealene.
- Beboer har vedlikeholdsplikt og rådighet over boligens indre flater.

#### Fellesareal:

- Omfatter yttervegger, tak, etasjeskiller, bærende konstruksjoner, felles rør og ledningsnett, boder og garasjeplasser som ikke er seksjonert som tilleggsdel.
- Tommelfingerregel: Bygningskroppen er boligselskapets ansvar!

#### Boenheten:

- Så lenge andelseier /seksjonseier ikke griper inn i fellesarealene(bygningskroppen) har han/hun en omfattende rett til endringsarbeider.
- Bytting av gulvbelegg, malingsarbeider, kjøkkeninnredning, div. arbeider på eget bad (NB!), indre rør- og elektroarbeider, flytting av lettvegger etc.

#### Beboers rett til å gjøre inngrep på fellesarealene:

- Ikke uten samtykke
- Er arbeidene så omfattende at det anses som ombygging i lovens forstand – Krav om 2/3 flertall på sameiermøte/gen.fors. Jf. esl. § 30, brl.l. § 8-9

#### Boligselskapets rett til å gripe inn i boenheten:

- Ikke uten samtykke!
- Unntak:
  - Skade eller fare for skade på fellesareal og andre boenheter
  - Nødvendig for å gjennomføre felles vedlikehold, jf. brl.l. 5-17 (2) og esl. § 21
  - Der felles vedlikehold gjør inngrep/skade på boenheten – tilbakestillingsplikt!

#### Avvik i vedtekter og avtale:

- I brl.l. § 5-12 (5) og 5-17 (4) adgang til å vedtektsfeste avvikende ordninger for vedlikeholdsplikten
- I sameier kreves tilslutning
- Etter både esl og brl.l. kan avvikende vedlikeholdsplikt avtales.
- Bør slik avtalt vedlikeholdsplikt tingslyses?

Forutsetningene for dette er at alt arbeid utføres fagmessig og kan dokumenteres i ettertid. Alle lover og regler skal følges og arbeider som krever tillatelse av Bygningsmyndighetene skal det søkes om. Alle kostnader faller på beboer.

- **LEDIGE HYBLER**

Vi får en ledig hybel fra 1. Desember og en fra 1. Februar. Søknad legges i styrets postkasse, eller sendes på e-mail til styret.

- **LADING AV EL-BILER I GARASJER.**

Slik situasjonen er i øyeblikket er det ikke tillatt å lade el-biler i våre garasjer. Det elektriske opplegget som er der er overhodet ikke tilpasset til dette formålet. Vi viser til at det er satt opp ladestasjoner nederst i Karl Staaffs vei

Styret