

Byggeprosedyre for Lille Langerud

Generelt:

Retningslinjer for bygging på området skal være et verktøy for beboerne, styret og komiteer underlagt styret.

Nye krav til levestandard har gitt ønske om utbygging av rekkehusseksjoner og bygging av boder. For å sikre et jevnt godt resultat som kan gi muligheter til de som ønsker å bygge litt større, men samtidig opprettholde Lille Langerud sitt karaktertrekk har årsmøtet ønsket dette dokumentet som inneholder tegninger på valgte løsninger for utbygging på hagesiden, bodmodeller og levegg.

1. Beboer søker styret om å få bygge skriftlig.
Samtlige naboer i den aktuelle rekke skal samtykke i at utbygging kan skje.
I utgangspunktet skal «Retningslinjer for bygging på området» følges slavisk, men om beboer har spesielle ønsker eller krav av teknisk karakter, skal tegninger vedlegges søknad. Tegningene skal leveres i målestokk 1:100. Styret kan kreve perspektivskisse om endringene gir utseendemessige forandringer.
2. Styret gir skriftlig tilbakemelding. Avslag på søknader skal respekteres og vurderes normalt ikke som årsmøtesak. Beboer kan imidlertid ta forslag til endringer av retningslinjene til årsmøtet. Krav til innlevert materialet er 1:100 tegninger og perspektiver/fotomontasjer eller lignende, som belyser forslaget i detalj. Årsmøtet kan kreve modell, for å kunne ta en beslutning.
3. Ingen bygging av noen art kan starte før søknad er ferdigbehandlet.
Styret og underliggende organer er basert på stor del av frivillig insats. Styremøter holdes en gang pr måned, det kan derfor ta noe tid å få søknaden ferdigbehandlet, dette må respekteres.
Styret skal gi skriftlig tilbakemelding om at søknad er til behandling når den ankommer styret.
4. Når søknaden er ferdigbehandlet kan bygging starte, om alle offentlige godkjenninger foreligger.
Det kan kun bygges i perioden fra 1 oktober til 30 april.
Byggherre har ansvaret for at utførende aktør følger tegningene i: «Retningslinjer for utbygging på området». Om tegninger fravikes pga eksempelvis, grunnforhold el. skal dette rapporteres til styret før fravikende endring kan skje.
5. Møter med styret eller underliggende komiteer under byggeprosessen skal holdes ved behov. Med behov menes: Uforutsette problemer som oppstår i byggeprosessen. Dette kan være av byggteknisk karakter eller forhold relatert til naboer.
6. Etter ferdigstillelse skal det avholdes en befaring på byggeplassen hvor bygget for sin endelige godkjenning. Feil eller mangler rettes for utbyggers regning.
7. Vedlikehold av nybygg og boder som er oppført for eierens regning skal vedlikeholdes av eier. LLV har ingen forpliktelser for disse. Eier skal vedlikeholde nye installasjoner på lik linje med bygningsmassen forøvrig. Forfall respekteres ikke og kan føre til erstatningsansvar da nybygg og boder er integrerte enheter av en felles bygningskropp.
8. Nybygg skal ha så godt som det er mulig; samme overflater som eksisterende/tilstøtende bygningsmasse hva gjelder farge og tekstur.
9. Samme aksemål gjelder for plassering av levegger som for det resterende byggverk.
Det skal bygges lik levegg som eksisterende, som er beskrevet i «Retningslinjer for bygging på området». Levegg skal stå midt i lengdeakse eksisterende vegg, før det ble montert fasadeisolasjon. Der det er hekk som tomskille skal denne plasseres i samme akse. Utbygger er ansvarlig for å sette beplantning til bake, eller erstatte det som blir ødelagt i byggeprosessen.
10. Valgt dreneringssystem på området skal monteres i alle nybygg for utbyggers regning.
Dette er viktig da alt vedlikehold av nybygg er utbyggers ansvar. Vedkommende kan stilles til ansvar dersom tilstøtende kjeller får fuktskader om ikke likt dreneringssystem er montert. Om man velger å ikke montere valgt system, skal kontrakt skrives mellom velforening og beboer om at beboer har det fulle ansvar om skader oppstår. Kontrakten følger seksjonen ved salg.