

UTBYGGING AV KJELLER / LOFT

Retningslinjer for utbygging av leiligheter i Torshov Kvartal VII borettslag vedtatt på generalforsamling 2004. Endret på generalforsamling 15. mai 2007, 11. mai 2009, 3. mai 2010 OG 9.mai 2019

I GENERELT

A) Bakgrunn

Torshov Kvartal VII borettslag, med adresse Torshovgt 10 A og B, Omsensgt 1,3,5 og 7, Hegermannsgt 13 A, B, C, 15 A og B, 19, 21 og 23. Per Kvibergsgt. 2, 4 A og B, 6, og 8. Mastrupsgt. 2 og 5. består av 158 andeler.

B) Prinsipper og retningslinjer for utbygging

Eiendommen gir mulighet for at leiligheter i topp- eller første etasje kan utvides ved utbygging av henholdsvis loft og kjeller. Det er kun den delen av arealet som ligger hhv direkte under/over egen leilighet som kan bygges ut. I tillegg kan areal over/under trapperom og annet fellesareal tillates utbygd dersom det gir en tilfredsstillende løsning med hensyn til boder og forøvrig er hensiktsmessig ut fra en totalvurdering av det omsøkte utbyggingsalternativet

Fordeling av arealet gjøres ut fra en helhetsplan utarbeidet av arkitekt Ola Roald i 1987. Arealet må kontrolleres

Utbyggingen skal ivareta gårdens særpreg, og tilfredsstillende de til enhver tid stilte krav i gjeldende lover og forskrifter. Særpreget må ivaretas blant annet ved valg av vinduer og takterrasser. Styret vurderer om særpreget er ivarettatt. Andelseier skal benytte vinduer i takflaten. Takterrasser kan kun bygges inn mot bakgården og plasseres i.h.t. retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten. Dersom det finnes flere loftsutbygginger med vinduer på samme takflate, skal vinduer plasseres i samme høyde. Karmer, listverk og ny dør for rømningsvei skal være av samme type som ellers i oppgang/kjeller. Nye dører skal følge forskriftsmessig brannteknisk standard.

II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

A) Før bygging kan starte

1. Godkjenning fra styret:

Andelseier som ønsker å bygge ut, må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges tegninger i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader må omfatte hele blokkens lengde. Det må også vedlegges kopi av sendte nabovarsler, og dokumentasjon på at arealet er kontrolloppmålt. En representant fra styret skal være tilstede under oppmålingen. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging, jf. vilkår fastsatt i II A pkt. 9.

2. Nabovarsel:

Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer/andelseiere av tilstøtende leiligheter. I nabovarslet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Naboene skal gis en frist på 14 dager til å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret.

3. Søknad om byggetillatelse:

Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse m.v.

4. Byggherre:

Andelseier er ansvarlig vis a vis offentlige myndigheter.

5. Ansvarshavende:

Den enkelte andelseier skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

6. Garanti for fullføring:

Garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, gir andelseier ved undertegnelse av avtale.

7. Gebyrer m.v.:

Andelseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

8. Forsikring:

Andelseier må tegne eller påse at ansvarlige (arkitekt, rådgiver, entreprenør) har tegnet de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Forsikring må være tegnet før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 9.

9. Byggestart/tillatelse til igangsetting:

Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger.

Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, eventuell andre offentlige tillatelser, samt dokumentasjon på at nødvendige forsikringer er tegnet. Videre kreves at avtale om kjøp av areal er inngått, og at kjøpesummen er innbetalt.

B) Byggeperioden

1. Finansiering/kostnader:

Den enkelte andelseier betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

2. Krav til utføring:

Andelseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt.

For loftsutbygginger har borettslaget egne tekniske retningslinjer, skrevet av Svein Folkedal, som utbygger skal sørge for blir fulgt gjennom byggeprosessen.

Andelseier skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utføring. Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av andelseier.

3. Krav til boder og eksisterende installasjoner:

Andelseier skal bygge boder som tilfredsstillere kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Minimumstørrelsen på kjellerboder skal være 5 kvm, og minimumstørrelsen på lofts boder skal være 4 kvm. Målereglene iht NS3940 skal følges. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret kan akseptere alternativ fullgod plassering.

Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjonskanaler m.v.

4. 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 bygninger, fellesareal mv. Andelseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Andelseier pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

5. Ansvar for krav:

Andelseier forplikter seg til å betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart borettslagets styre anmoder om det. 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 felleskostnadene.

6. Ordensregler m.v.:

Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container. Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Vaktmester anviser i det enkelte tilfelle plass for lagring av container m.v.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l. Borettslagets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under utbyggingen. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge andelseier å vaske ned hele trappeoppgangen, kjeller eller loftsareal dersom styret anser dette nødvendig.

C) Når utbyggingen er ferdig

1. Eiendomsforhold:

Borettslaget eier utbygd areal og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdøkning kommer andelseier til gode ved senere salg og fraflytting.

2. Husleietillegg:

Den enkelte utbygger får et generelt tillegg i felleskostnadene som følge av at borettslagets utgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter til forsikringer, vedlikehold samt skatter og avgifter m.v. er pr. i dag kalkulert til 75 % av gjennomsnittlig felleskostnad pr. m² pr. måned for loft og 50% av gjennomsnittlig felleskostnad pr. m² pr. måned for kjeller.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle felleskostnaden, skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av felleskostnadstillegget.

Ved beregning av felleskostnader for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940 (heretter: Bruksareale, BRA)

Ny felleskostnad løper fra senest tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

3. Engangsvederlag for utnytting av loft/kjellerareal

For loftsareal betales en pris som er kr. 6000,-pr. BRA m², og for kjellerareal en pris som er kr. 4000,-pr. BRA m².

Prisene på loft- og kjellerarealer økes årlig i takt med konsumprisindeksen første gang fra januar 2010.

Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret iht. II A pkt. 1.

D) Andre forhold

1. Styrets anledning til å sette frist for ferdigstilling:

Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt.

2. Ansvar for utbygging blir gjennomført eller at andelseier fraflytter under påbyggingen:

Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseier å avslutte prosjektet. Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 3 mnd, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for samme sum som andelseier betalte. Det skal ikke betales renter for perioden. Uavhengig av frist, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for forannevnte sum dersom andelseier selger andelen.

Fristene under II D pkt 1 og 2 løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jf II A pkt 9. Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny andelseier om kravet til ferdigstilling av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

3. Stans i byggearbeidene:

Grove brudd på byggereglene, samt brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

4. Avtale:

Den enkelte andelseier plikter å inngå avtale med styret før tillatelse etter II A pkt. 9 blir gitt. Ved behov kan styret foreta mindre vesentlige endringer i avtalen.

5. Ferdigbefaring:

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggetekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader jf. II B) 1.

Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

6. Økonomisk ansvar/panterett:

Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseier plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dette innbefatter 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.

Andelseier må akseptere at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. vedtektene § 6-3.

7. Etterfølgende andelseier:

Dersom andelseier selger andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtalen inntil ny andelseier har overtatt ansvaret.