

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT SØNDRE ÅSEN KVARTAL II BORETTSLAG

(gjeldende fra og med 19. mai 2011)
(Revidert på Generalforsamling 19.05.2021)

1 GENERELT

1.1 Bakgrunn

Søndre Åsen Kvartal II Borettslag består av én bygning med ti oppganger som hver har tre etasjer i hver bygning, samt kjeller og loft. Gården ligger i krans rundt et indre gårdsrom som også tilhører Borettslaget. Deler av kjellerne og loftene egner seg til innredning til boligdel for hhv. under- og overliggende leiligheter.

1.2 Prinsipper og retningslinjer for utbygging

Det legges til rette for utvidelse av leiligheter på loft og i kjeller for best mulig utnyttelse av ledige arealer. Formålet med utvidelsene er å bidra til finansiering av skifte yttertak som borettslaget må gjennomføre. Det er registrert flere lekkasjer de siste årene som søkes tettet med provisoriske løsninger.

Det skal være tilstrekkelig bod areal til alle andeler i tråd med teknisk forskrift (TEK 17). Styret ønsker å opprettholde generell standard med to boder per leilighet med unntak for de leilighetene som allerede er bygget ut slik at leilighetens ene bod er inkludert i utbygget.

I hver trappeoppgang kan flere leiligheter bygges ut dersom det er ledig areal. Leilighetene i hhv. første og tredje etasje utvides ved at kjelleren/loftet hhv. under/over leiligheten bygges ut.

Det er bare den delen av kjelleren/loftet som ligger direkte under/over egen leilighet som det kan gis tillatelse til å bygge ut. Eventuell utvidelse ut over dette må behandles av generalforsamlingen.

Andelseier må ha bebodd leiligheten i minst ett år før søknad om utbygging kan fremmes.

Styret gis fullmakt til å etablere nye boder på ledige arealer kjeller og loft.

For øvrig må utbyggingen til enhver tid tilfredsstillende gjeldende tekniske krav.

1.3 Kompetanse og rettslig grunnlag

Generalforsamlingen gir ved disse retningslinjer styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om utbygging av loft og kjeller.

2 BYGGEPROSESSEN – FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

2.1 Før bygging kan starte

2.1.1 Godkjenning fra styret

Andelseier som ønsker å bygge ut kjeller eller loft må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges tegninger med plan for kjeller-/loftetasje og under-/overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde. Det må også vedlegges kopi av nabovarsel sendt til samtlige naboer, jf. punkt 2.1.2.

2.1.2 Nabovarsel

Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til sine nærmeste naboer/andelseiere av tilstøtende leiligheter. I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Styret plikter å informere alle andelseiere i oppgangen om byggesaken, slik at det blir mulig å uttale seg om forslaget.

2.1.3 Søknad om byggetillatelse

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse mv.

2.1.4 Byggherre

Andelseier er alene ansvarlig vis á vis offentlige myndigheter.

2.1.5 Ansvarshavende

Den enkelte andelseier må selv skaffe ansvarshavende for sin utbygging.

2.1.6 Garanti for fullføring

Som garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og som erstatning ved eventuelle skader, må utbygger enten:

- a) stille et depositum på kr [30.000] overfor borettslaget. Depositumet skal være innbetalt til konto som kun borettslaget disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før styrets endelige tillatelse kan gis, jf punkt 2.1.8. Renter på depositumet tilfaller andelseier; eller
- b) få utstedt bankgaranti fra bank eller finansinstitusjon i Norge, til fordel for borettslaget, på samme beløp som nevnt under bokstav a) og innen samme frist. Garantien skal utformes som en selvskyldnergaranti.

Depositumsbeløpet tilbakebetales (helt eller delvis) /bankgarantien kanselleres så snart ferdigattest foreligger, eventuelle skader på borettslagets eiendom er utbedret og alle forpliktelser som påligger utbygger iht. disse retningslinjene og avtalen om utbygging, er oppfylt.

2.1.7 Gebyrer mv.

Andelseier må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter og eventuelle andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeidene, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende. Forretningsfører beregner også et gebyr for utvidelse av leilighet etter utbygging.

2.1.8 Byggestart/tillatelse til igangsetting

Byggearbeidene kan først starte etter skriftlig tillatelse fra styret, og skal under ingen omstendighet igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Før skriftlig tillatelse gis av styret, skal styret ha mottatt;

- (i) kopi av søknad med underbilag til plan- og bygningsmyndighetene
- (ii) kopi av approbasjon (igangsettingstillatelse) fra bygningsmyndighetene med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser;
- (iii) dokumentasjon på at garanti på kr [30.000] /bankgaranti er stilt, jf. punkt 2.1.6;
- (iv) dokumentasjon som viser at andelshaver har tegnet egen byggherreforsikring for utbyggingen, jf. punkt 2.2.3; og
- (v) ett eksemplar av avtale om utbygging, rettmessig undertegnet av andelshaver, jf. punkt 2.4.3.
- (vii) oversikt over hvilke(t) firma som skal benyttes ved arbeidene. Styret kan stille krav til bruk av kjente firmaer dersom det ansees som nødvendig.

2.2 Byggeperioden

2.2.1 Finansiering

Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med/som et resultat av utbyggingen, herunder alle kostnader i forbindelse med påbudte brannsikringstiltak i eiendommen.

2.2.2 Praktiske regler

Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende husordensregler og leiekontrakt og skal skje til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.

Byggeavfall skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller på borettslagets fellesområder. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets containere. Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder.

Borettslagets tun og uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende.

Det er kun tillatt å parkere håndverksbiler og lignende på borettslagets tun og uteområder ved kortvarig av- og pålessing.

2.2.3 Forsikring

Andelseier må selv tegne de nødvendige byggherreforsikringer i byggeperioden og forsikringen skal dekke ethvert ansvar for andelshaver iht. punkt 2.2.4. Dokumentasjon på at forsikring er tegnet skal forelegges styret før byggarbeidene igangsettes, jf. punkt 2.1.8.

Når borettslaget mottar melding om ferdigstillelse, vil borettslaget tegne forsikring for kjelleren/loftet, ettersom kjelleren/loftet blir å anse som borettslagets eiendom

2.2.4 Ansvar for skade mv.

Andelseier som utbygger er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på borettslagets eiendom, så som på bygninger, fellesarealer mv. Ansvaret gjelder også eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler. Ansvaret omfatter både direkte og indirekte økonomisk tap.

Den enkelte andelseier pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

2.2.5 Krav om standard

Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelse/igangsettingstillatelse og alt arbeid som utføres skal så vel innvendig som utvendig være fagmessig og lovlig utført og oppfylle alle de til enhver tid gjeldende bygningsmessige forskrifter. Innleide arbeidere/håndverkere som benyttes skal være autoriserte, og arbeidene forutsettes utført forskriftsmessig.

2.2.6 Flytting av boder

Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte boder i kjelleren/loftet, skal andelseier dekke alle kostnader i forbindelse med slik flytting. De nye bodene skal ha et areal som minst tilsvarer offentlig godkjente mål for boder. Det skal sikres en hensiktsmessig og praktisk adkomst til bodene. Utbygger er ansvarlig for å påse at samtlige boder etter flytting tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter, inkludert andelshavers egen/egne boder. Flytting av boder, som må varsles bodeierne i god tid før flytting, skal skje under hensyntagen til og til minst mulig ulempe for de berørte parter.

2.2.7 Borettslagets oppfølging underveis

Borettslaget kan leie inn en fagperson til å kontrollere arbeidene underveis. Kostnader knyttet til bruken av denne fagpersonen belastes utbygger

2.3 Når utbyggingen er ferdig

2.3.1 Eiendomsforhold

Borettslaget eier den utbygde kjelleren/det utbygde loftet iht. alminnelige regler og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer den enkelte til gode ved senere salg og fraflytting.

For øvrig vises det til «Lov om burettslag (burettslagslova)»

2.3.2 Husleietillegg

Den enkelte utbygger får et forholdsmessig tillegg i husleien som følge av at borettslagets generelle utgifter vil øke. Økningen i borettslagets utgifter relaterer seg blant annet til forsikringer, vedlikehold samt skatter og avgifter.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle husleien skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av husleietillegget.

Ved beregning av husleie for tilleggsareal ved utbygging benyttes måleregler inntatt i NS 3940 (BOA). Beregning av nytt BOA utføres av godkjent takstmann (ved styret). Husleie beregnes etter samme kvadratmetersats som for utbyggerens leilighet forøvrig.

Husleie for det nye arealet løper fra dato for ferdigstille, eller fra to år etter dato for byggestart (ihh kontrakt med Borettslaget) dersom arbeidene ikke er avsluttet innen fristen.

2.3.3 Engangsvederlag for utnytting av lofts- og kjellerareal

For fellesareal betales kr. 10 000.- / m² for areal loft og kjeller. (Arealssatsen skal reguleres etter prisindeks for brukte boliger (SSB). I tillegg kommer eventuelle kostnader i forbindelse med flytting av boder, jf. punkt 2.2.6.

Ovennevnte priser beregnes ut fra totalt antall disponerte brutto kvadratmeter.

Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret i henhold til punkt 2.1.1.

2.4 Andre forhold

2.4.1 Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse

Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen er to år fra avtalt byggestart (ihh kontrakt med Borettslaget).

2.4.2 Utbygging blir ikke gjennomført / andelseier fraflytter under påbyggingen

Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseieren å avslutte prosjektet.

Dersom andelseier under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny andelseier om kravet til/fristene for ferdigstillelse av utbyggingen.

2.4.3 Avtale

Den enkelte andelseier plikter å inngå avtale om utbygging (se vedlegg 1) med borettslaget før tillatelse gis etter punkt 2.1.8.

2.4.4 Ferdigbefaring

Styret har rett til å arrangere ferdigbefaring uavhengig av eventuell befaring fra plan- og bygningsmyndighetene.

2.4.5 Senere økonomisk ansvar

Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dersom andelseieren selger andelen, plikter han å gjøre nye andelseier oppmerksom på retningslinjene og avtalen om utbygging sitt innhold.

2.4.6 Tekniske forhold

Utbygger plikter å gjennomføre tilstrekkelig prosjektering for tiltaket herunder:

- Drenering
- Radon
- El-kraft
- Rør og avløp over bakken
- Kartlegge rør og avløp i grunn
- Nødvendig prosjektering brann
- Soppkontroll
- Materialvalg
- Ventilasjon / lufting fra loft
- Takkonstruksjon med lufting og eventuelt vinduer i takflaten

Revidert på Generalforsamling 19.05.2021