

LINDERN KVARTAL 1 BRL.

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT OG KJELLER Vedtatt på generalforsamling 10. mai 2016 med 2/3 flertall.

1. Retningslinjenes formål og andre bestemmelser om utbygging

1.1 Formålet med disse retningslinjene er å regulere og forklare hvordan man går fram i prosessen med å utbygge loft og kjeller, hvilke saksbehandlingsregler som gjelder for styrende organer i Borettslaget Lindern Kvartal 1 og hvilke betalingsbetingelser som gjelder for utbyggere.

1.2 Det er også vedtatt en standardkontrakt som inngås mellom utbygger og borettslaget. Standardavtalen regulerer rettigheter og plikter mellom partene.

1.3 Videre er det bestemmelser i borettslagets vedtekter som regulerer den overordnede fremgangsmåten for utbyggingssaker. Ved eventuell motstrid går vedtektsbestemmelsene foran andre bestemmelser for utbygging.

1.4 Styret skal til enhver tid arbeide for effektiv utnyttelse av areal og legge til rette for utbygging innenfor rammene av vedtektene og disse retningslinjer.

2. Fremgangsmåte ved søknad om utbygging

2.1 Forberedelser

Andelseier som ønsker utbygging må vurdere hva han ønsker å bygge ut, og vurdere om dette er mulig å realisere innenfor borettslagets vedtekter og disse retningslinjer.

Utbygger skal varsle styret og andelseiere i oppgangen om man vil søke om utbygging. Andelseier(e) i samme etasje gis 30 dager frist til å henvende seg skriftlig til styret om at man også søker om å bygge ut. Dersom en slik henvendelse ikke foreligger, kan utbygger sende søknad om borettslag til styret, vedlagt plantegning. Dersom en slik henvendelse foreligger, så må andelseierne utarbeide en omforent søknad med plantegning. Dersom andelseiere ikke kommer til enighet skal styret utarbeide en plantegning som bekostes av andelseierne. Dersom styret ikke kan finne en løsning som gir alle andelseiere mulighet til å bygge ut, tilkommer boretten den/de andelseier(e) som byr høyest pr. kvm.

2.2 Innhente arkitektbistand.

Andelseier som ønsker å bygge ut har selv ansvar for å engasjere arkitekt og eventuelle andre tekniske rådgivere som er nødvendige for å realisere prosjektet.

Arkitekten må utarbeide en tegning som klart viser hvilket areal som ønskes utbygd, hele loft-/kjeller i oppgangen som blir berørt, samt eventuelle tekniske forhold. På tegningen må det klart merkes av hvordan boder/tørkeplass/skap vil bli plassert og hvordan eventuelle tekniske problemer planlegges løst. Det må fremgå hvor ny og gammel bod til de berørte beboerne er plassert, og hvilken leilighet som disponerer hver enkelt av de berørte boder. Det må også påføres mål for arealet som planlegges utbygd, resterende areal og innvendige mål på samtlige berørte boder. Videre må det avmerkes og oppmåles takstoler og annet, som i vesentlig grad påvirker høyde/bredde i bodarealet. Det er ikke nødvendig å vise rominndeling etc. innenfor det utbygde areal. Tegningen skal ta utgangspunkt i eksisterende plantegning over bygningen (innhentes hos Plan- og bygningsetaten).

2.3 Varsle samtlige beboere i oppgangen skriftlig.

Samtlige beboere i oppgangen må få overlevert både et eksemplar av tegningen og en kopi av søknaden som vil bli overlevert styret. Kopien av søknaden som overleveres beboerne må minst ha utfylt punktene I til III under punkt 2.7 nedenfor. Nederst på både tegningen og søknaden, skal det fremgå en tekst om at; "utbyggingen og den nye bodsituasjonen er varslet og ved et eventuelt salg av leiligheten før utbyggingen er ferdig, vil det bli informert om den nye bodsituasjonen til ny andelseier". Etter teksten skal det fremgå leilighetsnummer, dato og signatur fra samtlige beboere i oppgangen. Signaturen kan enten påføres på et felles eksemplar, eller et eksemplar fra hver beboer.

2.4 Beboere må skriftlig bekrefte at de har mottatt kopi av tegningen og søknaden, og at de er kjent med at eventuelle innsigelser mot utbyggingen må fremmes skriftlig for styret innen 30 dager etter mottakelsen, med en begrunnelse for hvorfor innsigelsen fremmes. Dersom det ikke er mulig å få signatur på en slik bekreftelse, må det fremlegges dokumentasjon på at det i rekommandert post er innsendt tegning og søknad, med informasjon om at det må gis en skriftlig redegjørelse til styret innen 30 dager, dersom man motsetter seg søknaden.

2.5 Utbygger kan søke om å kjøpe eget bodareal og innlemme dette i leiligheten såfremt det kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges. Utbygger kan søke om å kjøpe bodareal som benyttes av andre andelseier(e) såfremt det foreligger en skriftlig godkjenning fra vedkommende andelseier(e) og at kan vises til at krav til bodplass i plan- og bygningsloven vil følges.

Utbygger kan søke om å kjøpe fellesareal, herunder areal som benyttes til tørkeloft, fellesbod, gang og fellesvaskeri. Ved søknad om å kjøpe areal som benyttes til fellesvaskeri, må nytt fellesvaskeri på minimum 5m² bygges i samme gård og med god adkomst.

Utbygger kan søke om å kjøpe areal utover det som er direkte over eller under egen andels grunnflate såfremt det kan vises til skriftlig godkjenning fra vedkommende andelseier og at det kan vises til at tilstrekkelig lydisolasjon og forskriftsmessig brannsikring vil gjennomføres.

2.6 Søknad

Søknaden til styret skal redegjøre for utbyggingen og oversendes med følgende vedlegg:

- I. Tegning
- II. Signatur på tegning/søknad fra samtlige beboere i oppgangen. Alternativt vedlegges dokumentasjon på at samtlige i oppgangen har mottatt tegning/søknad, og er kjent med fristen for å motsette seg utbygging.
- III. Kvittering på innbetalt saksbehandlingsgebyr for styrebehandlingen.

2.7 I søknaden skal det gå fram:

- I. Om søknaden gjelder utbygging av kjeller eller loft, og hvilken oppgang det gjelder.
- II. Fordelingen av bodplasser til berørte beboere, dersom disse må flyttes fra eksisterende plassering. Det må tydelig fremgå om ny bodplassering fører til redusert plass eller en mer uhensiktsmessig plassering for berørte beboere.
- III. Plassering/oppmåling av ny tørkeplass eller andre fellesfunksjoner som blir endret.
- IV. I hvilken periode arbeidene er planlagt utført, og hvor lang tid arbeidet antas å ville ta.

3. Saksbehandlingen av søknader

3.1 Søknad om bygging behandles av styret så snart som mulig etter at tilfredsstillende søknad med vedlegg er mottatt og fristen for å komme med innsigelse har gått ut. Mangelfulle søknader skal leveres tilbake til søkeren, med frist for å rette opp søknaden.

3.2 Styret kan gi tillatelse til utbyggingen, dersom søknaden følger vedtektene, retningslinjene og standardkontrakten, samt at ingen andelseiere i oppgangen har kommet med rettidig innsigelse av vesentlig vekt. Ved behandlingen av søknaden kan det etter en skjønnsmessig vurdering kreves endringer i utbyggers foreslåtte planløsning, og eventuelt gis tillatelse til en annen løsning enn den som er omsøkt.

3.3 Dersom en byggetillatelse blir påklaget av en eller flere berørte beboere, på en saklig begrunnet måte med innvendinger av vesentlig vekt, skal søknaden behandles av generalforsamlingen. Styret har fullmakt til å vurdere om innvendingene er av en slik betydning at behandlingen skal overføres til generalforsamlingen. Dette gjelder med mindre søknaden kan endres, slik at den likevel kan behandles av styret.

3.4 Søknader som skal behandles av generalforsamlingen skal gis byggestopp inntil saken er endelig behandlet.

4. Framdrift etter at søknad er endelig godkjent

4.1 Partene signerer på en standardkontrakt for utbygging snarest mulig og senest innen 3 måneder etter at søknad er godkjent og eventuell budrunde er gjennomført.

4.2 Oppmåling av utbyggingsarealet foretas så snart søknad er godkjent og eventuell budrunde er gjennomført. Oppmålingen foretas av en takstmann oppnevnt av borettslaget. Bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard legges til grunn. Utbygger står for bestilling og betaling av konsulenten. Resultatet av oppmålingen sendes styret, så snart dette foreligger. Oppmålingen vil være grunnlag for beregning av kjøpesum. Både utbygger og borettslaget kan kreve ny oppmåling dersom første måling ikke aksepteres. Dersom utbygger påklager oppmålingen, fremsettes klagen til styret innen 30 dager etter at første oppmålingsresultat er kjent. Forretningsfører vil nå få i oppgave å oppnevne en ny takstmann, som skal gjennomgå den første taksten, og foreta kontrolloppmåling. Den som påklager første oppmåling, må stå for bestilling og betaling av kontrolloppmålingen. Den oppmålingen som siste takstmann kommer frem til, gjelder som grunnlag for beregning av kjøpesum.

4.3 Før utbygging startes opp, må utbygger ta fotografier av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombyggingen eller transport/rigging i forbindelse med arbeidene. De skader som det ved befaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres av fagkyndig og ferdig fremstå som omkringliggende flater.

4.4 Kjøper må selv sørge for å forsikre byggarbeidene inntil brukstillatelse foreligger. I byggeperioden er det utbygger som har ansvar for vedlikehold og skader, på hele området som berøres av arbeidene.

4.6 Valg av entreprenør(er) skal foregå på en forsvarlig måte, og entreprenør(er) skal ha dokumentert erfaringer med tilsvarende utbygginger.

4.7 Arbeidene kan igangsettes når bygningsmyndighetene har gitt igangsettingstillatelse og styret i borettslaget har godkjent arbeidene. For å gi sin godkjenning krever styret:

- Kopi av kontrakt mellom kjøper og entreprenør og evt. riggplan
- Kopi av oppdatert nabovarsel
- Kopi av politen for forsikring av utbyggingen. Dokumentasjon på at det stilt sikkerhet/garanti for arbeidene
- Kopi av igangsettingstillatelsen fra bygningsmyndighetene

4.8 Beboere som berøres av utbyggingsarbeidet både i oppgangen og naboopp ganger, skal varsles minst 30 dager før arbeidene igangsettes. Dersom arbeidene fører til brudd på vann, strøm, telefon, kabel-tv eller annet, skal det gis særskilt varsel om dette minst tre dager i forkant. Varsler til berørte beboere skal henges på oppslagstavlen til hver av de berørte oppgangene. Oppslagene skal fortelle hvilke arbeider som vil foregå og i hvilke tidsrom. Videre skal det opplyses om navn og telefonnummer til entreprenør eller håndverker.

5. Ferdigstillelse og innflytting

5.1 Oppføring av boder, og eventuelt andre installasjoner på fellesareal, skal ferdigstilles før det nye boarealet tas i bruk av utbygger.

5.2 Utbygger plikter å melde fra til styret senest innen 30 dager etter at det er gitt brukstillatelse. Innflytting i leiligheten kan ikke skje før myndighetene har gitt brukstillatelse.

Utbygger skal melde fra til styret senest innen 30 dager etter at ferdigattest er gitt av myndighetene. Eventuelt salg av leilighet hvor det er inngått kontrakt om utbygging, vil ikke bli godkjent før ferdigattest foreligger, med mindre det foreligger særskilte grunner som sykdom, dødsfall, arbeidsledighet, samboerbrudd eller liknende.

5.3 Etter at arbeidene er ferdigstilt skal det foretas en konsulentgjennomgang av en kvalifisert fagkyndig, som er oppnevnt av borettslagets styre. Styret må derfor varsles så snart arbeidene er ferdigstilt. Utbygger står for bestilling og betaler utgiftene til konsulenten. Konsulenten skal gjennomgå de tekniske arbeidene for å sikre at arbeidene er utført iht. avtale og forskrifter. Det skal foretas kontrolloppmåling av arealet med gjennomgang av bodløsninger. Konsulenten skal utarbeide en skriftlig ferdigstillelserapport.

Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger ved signatur fra styreleder senest 30 dager etter at det foreligger frifinnende attest fra konsulent, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort. Blir ikke arbeidet utført etter oppfordring fra borettslaget med minst 30 dagers varsel, kan borettslaget utføre arbeidet og belaste depositumet.

Denne gjennomgang medfører ikke at borettslaget overtar ansvaret for byggefeil eller mangler ved arbeidene, de være seg skjulte eller synlige, dette ansvar påhviler i sin helhet utbygger.

6. Kostnader, betalingsbetingelser og mislighold

6.1 Det betales et saksbehandlingsgebyr på kr 5000 for styrets behandling av søknaden. Gebyret tilfaller borettslaget og kan benyttes av styret til å kjøpe tjenester fra forretningsfører eller andre rådgivere i forbindelse med behandlingen av utbyggingssaker. Gebyret oppreguleres årlig iht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2013. Beløpet må være innbetalt før søknad sendes til styret. Beløpet refunderes ikke, uansett om det gis utbyggingstillatelse eller ikke.

6.2 Utgift til taksering og oppmåling betales av utbygger direkte til takstmannen som styret har oppnevnt. Dersom takstmannens taksering og oppmåling ikke aksepteres, må kostnadene til ny taksering og oppmåling av en takstmann oppnevnt av forretningsfører betales av den som ikke

aksepterer første taksering og oppmåling. Partene aksepterer at forretningsfører i tilfelle på fritt grunnlag og etter egen skjønn velger en egnet og kvalifisert takstmann. Betalingen refunderes ikke uansett utfall av ny taksering og oppmåling.

6.3 Oppmåling av bruksareal (BRA) ihht. Norsk Standard skal skje så snart utbyggingen er gjennomført. Fellesgjelden skal fordeles likt på alle kvadratmeter i hele eiendommen.

6.4 Det skal betales et depositum på kr 100.000 skal innbetales samtidig med forfall for kjøpesummen. Beløpet indeksreguleres årlig ihht. endringer i konsumprisindeksen. Første regulering foretas 1. januar 2013.

Beløpet settes på borettslagets konto, og renten tilfaller utbygger. Depositumet skal stilles til sikkerhet for eventuelle merutgifter/merarbeid borettslaget påføres eller skader som byggingen fører med seg på eiendommen til borettslaget eller andre. Beløpet kan også brukes til dekning av eventuelle merutgifter/merarbeid, eller til eventuelt utgifter til å sette tilbake arealet i samme stand, samt eventuell konvensjonalbot ved for tidlig innflytting eller forsinkelsesgebyr dersom byggingen ikke blir ferdigstilt iht. avtalen. Depositumsbeløpet blir fristilt til utbygger senest 30 dager etter at ferdigstillelsesattest fra konsulent er mottatt av styret, samt at endelig ferdigattest fra bygningsmyndighetene er oversendt styret. Dersom konsulenten eller bygningsmyndighetene har merknader til arbeidet, må utbygger foreta nødvendige utbedringer før depositumsbeløpet blir frigjort.

6.5 Forsinkelsesgebyr på kr 200 pr virkedag betales dersom arbeidet blir forsinket iht. kontrakten/retningslinjene/vedtektene, eller dersom andre forpliktelser blir forsinket, som for eksempel dersom ferdigattest fra myndighetene ikke foreligger før fristen på 18 måneder. Utbyggeren blir i tillegg ansvarlig for eventuelle merutgifter som skyldes forsinkelsen. Dessuten kan utbygger ilegges en konvensjonalbot på 10.000 kroner dersom innflytting skjer før brukstillatelse foreligger jf. pkt 5.2.

6.6 Ved vesentlig mislighold kan borettslaget velge å heve avtalen om utbygging. Dersom avtalen heves, må utbyggeren eventuelt søke på nytt. Som eksempler på forhold som kan gi grunnlag for å heve avtalen, vil forsinkelse med betalingsforpliktelser i mer enn 30 dager anses som vesentlig mislighold. Oversittes fristen på 18 måneder fra kontraktsundertegning til ferdigattest fra myndighetene skal foreligge, anses dette som vesentlig mislighold, med mindre forsinkelsen skyldes forhold utenfor utbyggerens kontroll, og utbygger har fulgt opp byggesaken uten ugrunnet opphold.