

K O N T R A K T
om
UTBYGGING OG KJØP AV FELLESAREAL
mellom

Navn: _____

Adresse: _____

Org.nr./pers.nr. _____

heretter kalt utbygger

og

Borettslaget Rosenhoff Kvartall III (org.nr. 968 118 072)

1. Bakgrunn for avtalen

Denne avtale skal regulere forholdet mellom borettslaget og den som skal bygge ut ledig areal på loft/i kjeller i Borettslaget Rosenhoff Kvartall III eiendom. Arealet skal innlemmes i utbyggers andelsleilighet. Avtalen regulerer forhold knyttet til utbyggingen og til senere drift, herunder økte kostnader for borettslaget.

2. Kontraktsforholdets gjenstand

Styret gir utbygger fullmakt til å kjøpe, samt bygge ut _____ m² areal på loftet/ i kjelleren i borettslagets bygning. Utbygging skal skje iht. de forutsetninger som er godkjent på generalforsamling den 28.4.1988 samt det som er avtalt i denne kjøpekontrakten.

3. Kjøpesum

Kjøpesummen, kr., (_____ m² x kr. _____ pr m²) er fastsatt av borettslagets styre til hver tid. Kjøpesummen blir fakturert av Usbl, på vegne av borettslaget, og med gjeldende betalingsbetingelser.

4. Felleskostnader og fordelingsnøkkel

De økte årlige driftskostnader en utbygging medfører, dekkes ved at den nye leiligheten får månedlige felleskostnader tilpasset dens forholdsmessige andel av borettslagets driftskostnader og betjeningen av fellesgjelden. Det skal benyttes en fordelingsnøkkel som tilsvarer den fordeling som er internt i borettslaget knyttet til drifts- og vedlikeholdskostnader.

Den nye andelsleiligheten får en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld.

Nåværende andel på _____ m²/kr. _____ endres til _____ m²/kr. _____ med basis i økning av leilighetens boareal.

Felleskostnadene og fellesgjelden skal være knyttet til leiligheten, og vil således ligge fast ved videresalg av utbyggers andel i borettslaget.

Felleskostnadene vil begynne å løpe fra det foreligger midlertidig brukstillatelse for leiligheten, eller fra det tidspunkt arealet tas i bruk, dersom dette kommer før brukstillatelse. Felleskostnader begynner å løpe 6 mnd. etter dato for ferdigstilling av arbeidet, dog slik at tidspunktet forskyves til den 01. neste mnd.

5. Kostnader knyttet til utbyggingen

Utbygger vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i henhold til godkjente beskrivelser og utbyggingsplan.

Alle kostnader i tilknytning til utbyggingen skal betales av utbygger.

Ved siden av utgiftene ved selve byggeprosjektet, gjelder dette utgifter til forretningsfører, herunder kostnader ved utarbeidelse av kontrakt, beregning av felleskostnader m.v. Utbygger må også sikre og dekke kostnadene til nødvendige forsikringer for byggherreperioden, herunder byggherreforsikringen, jf. punkt 11.

Videre dekkes også utbyggingskostnader som gebyr og avgifter til offentlig myndighet, av utbygger alene.

Utbygger fremlegger finansieringsbevis før byggearbeidene igangsettes.

6. Byggteknisk ansvar

Utbygger har det hele og fulle ansvar for utbyggingens byggtekniske side.

Utbyggingen skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende krav/pålegg fra offentlig myndighet. Ved innredning av våtrom skal gjeldende våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Utbygger skal benytte nødvendig faglig hjelp til planlegging og utbygging. Alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner. Utbygger skal selv sørge for kontroll, godkjenning og ferdigattest i forhold til offentlige myndigheter.

For loftsutbygging skal det påses at løsningene ikke forringer lufting av loft mv.

Utbygger må fremlegge planer med beskrivelse av utbyggingen for styret som må skriftlig godkjenne planene. Styret må vurdere om planen må godkjennes av generalforsamlingen i borettslaget. Planen skal tydelig angi arealet som skal utbygges og hvordan dette vil bli innredet. Etter at planene er godkjent av styret, må utbygger søke om og få byggetillatelse før igangsetting av arbeidene.

7. Ansvar for bygningsmessige krav etter offentlige bestemmelser utløst av utbyggingen mv.

Utbygger bekoster brannsikringstiltak jf. offentlige krav som utløses ved loftsutbygging og pålegg gitt i særskilte rapporter fra Oslo kommune, Brannetaten. Også øvrige bygningsmessige krav som lofts- eller kjellerutbyggingen utløser skal utbygger bære kostnadene for å få utført. Ved kjellerutbygging må utbygger også sørge for å kontrollere forekomsten av radon, og om nødvendig bekoste fjerning av dette.

Forut for igangsetting av byggearbeidene skal utbygger bekoste gjennomføring av fukt-, råte-, mugg- og soppkontroll av arealet som selges. Eventuelle utbedringer som avdekkes under denne kontrollen skal dekkes av utbygger. Utbedring av fukt-, råte-, mugg- og soppskader som måtte oppstå i tak, vegger, gulv eller øvrige konstruksjoner under eller etter at utbygging har skjedd, er utbyggers eller senere eiers ansvar.

8. Borettslagets kontroll av utbyggingen

Styret skal ha adgang til å undersøke de tekniske løsninger som er valgt, før utbyggingen begynner. Dette gjelder spesielt om det er akseptert bygging av terrasser. Styret har også adgang til å befare prosjektet i gjennomføringsfasen og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

Dersom styret finner det nødvendig at løsningene gjennomgås, eller befaringen foretas av, uavhengige fagfolk, kan det benytte slik bistand på utbyggers regning.

Alle pålegg fra styret skal følges ved utbyggers gjennomføring av prosjektet, med mindre disse må anses som usaklige, eller urimelige etter forholdene.

9. Støy og arbeidstider, byggeavfall m.m.

Utbyggingen skal gjennomføres med så liten ulempe som mulig for beboerne i Rosenhoff Kvartal III. Utbygger aksepterer ved inngåelse av denne avtalen å etterleve følgende krav:

- Det skal ikke arbeides utenom tidsrommet 0700 – 2000 på hverdager (mandag – fredag) og 0900 – 1700 på lørdager. Det skal ikke utføres byggearbeider på søndager.
- Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets container eller søppelkasser.
- Borettslagets innvendige fellesområder på loft, i kjeller og trapper skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, byggavfall og lignende.
- Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer, byggavfall og lignende.
- Utbygger må sørge for at borettslagets fellesarealer, inne så vel som utvendige, holdes rene under utbyggingen. Styret kan pålegge andelseier å rengjøre fellesområdene om styret finner dette nødvendig.
- Utbygger og leverandører som utbygger benytter for å gjennomføre utbygging skal ikke benytte borettslagets fellesarealer til parkering av kjøretøy.

10. Plan for material- og avfallshåndtering,

- ☐ • Utbygger vil etterleve krav jfr. denne avtalen uten behov for leie av borettslagets utvendige fellesarealer for en tidsbegrenset periode til ppbevaring/lagring/mellomlagring av byggmaterialer og byggavfall, byggestilas, o.l (sett kryss).
- ☐ • Utbygger har behov for leie av deler av borettslagets utvendige fellesareal til oppbevaring/lagring/mellomlagring av byggmaterialer og byggavfall, byggestilas, o.l. Leien beregnes per påbegynte uke, og egnet areal anvises av representant for Styret. Utbygger er selv ansvarlig for å leie areal for tilstrekkelig tid. Leie faktureres utbygger etter følgende satser:
- | | |
|--|-------------------|
| • Plass til avfallssekk (iSekk o.l.), per sekk | 500 NOK per uke |
| • Plass til oppføring av stilas | 1 000 NOK per uke |
| • Plass til avfallscontainer | 1 000 NOK per uke |
| • Øvrig bruk av inntil 10m2 utvendig areal | 2 000 NOK per uke |
- Leieperiode: Fra (dato)..... til (dato).....
- Avtalt leiesum:

11. Gjennomføring av utbyggingen

Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter denne kontraktsinngåelse. Dersom arbeidene ikke er ferdigstilt innen denne fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på utbyggers regning.

Dersom utbyggingen ikke er igangsatt 12 mnd. etter denne kontraktsinngåelse, trekkes borettslagets fullmakt til utbygging tilbake. Kjøpesummen, med fratrekk for kostnader som borettslaget har hatt ved prosjektet, skal da tilbakebetales.

Styret har rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode ved grove brudd på byggreglene eller brudd på andre forpliktelser.

12. Ansvar / forsikring

Utbygger har alene ansvar for skade på egen, borettslaget eller tredjemanns person eller eiendom som følge av utbyggingen.

Skader og ulemper som følger av materialer og tekniske løsninger som utbygger benytter, er utbyggers ansvar. Utbygger må selv sørge for at all slik skade utbedres eller erstattes i forhold til borettslaget.

Utbygger skal selv sørge for tilfredsstillende forsikringsdekning for det ansvar han kan pådra seg etter bestemmelser i denne kontrakt. Hvis entreprenør benyttes, skal utbygger sørge for at entreprenøren har tilfredsstillende forsikringsdekning.

Utbygger skal også i samarbeid med borettslagets styre og forsikringsselskap sørge for særforikring mot skader / brann i byggeperioden.

13. Fremtidig vedlikeholdsplikt mv.

Ytre vedlikehold mv. dekkes således ved at utbygger får en ny andel av borettslagets fellesutgifter, iht. fordelingsnøkkel etter pkt. 4 i denne kontrakt. Utbygger skal likevel ha fullt ansvar for vedlikehold, herunder utskifting, av membran, sluk og avløpsrør til sluk på terrasse.

Indre vedlikehold skal i samsvar med borettslagets vedtekter, dekkes av utbygger selv.

Utbyggingen 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 innebærer 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.

14. Borettslagets medvirkningsplikt

Borettslaget v/styret plikter som eier av bygningsmassen, å medvirke til at utbyggingen gjennomføres som forutsatt. Dette inkluderer plikt til å fatte nødvendige vedtak, samt sende inn eller signere nødvendige søknader, godkjenninger mv. til offentlig myndighet. Dette skal fra borettslagets side gjøres så raskt som mulig.

15. Avtalens bindende virkning - Mislighold

Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger av avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som en heftelse i rettsregisteret (Statens Kartverk) tilknyttet leiligheten. Ved sin underskrift på denne avtale samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av leiligheten har andelseieren plikt til å gjøre kjøper oppmerksom på de rettigheter og plikter som følger av denne avtale.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar med gjeldende planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på reglene som gjelder mellom borettslaget og andelseier, og kan berettigede misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

16. Eksemplarer

Denne kontrakt er utstedt i tre -3- eksemplarer, ett for hver av de kontraherende parter, og ett for borettslagets forretningsfører.

Oslo, ...

Utbygger:

For Borettslaget Rosenhoff Kvartall III

Styreleder / styremedlem