

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV KJELLER OG LOFT
SAMEIET TORSHOV KVARTAL X
(26.05.2025)

1 GENERELT

1.1 Bakgrunn

Sameiet har vedtatt at det er ønskelig at fellesareal i kjeller og på loft bruksendres til bolig og tillegges vertikalt tilstøtende bolig såfremt den aktuelle seksjonseieren søker om det, og styret eller årsmøtet innvilger søknaden.

Styret er gitt fullmakt til å godkjenne søknader, og inngå avtale med seksjonseier om utbygging av seksjon forutsatt at styret benytter den standardavtale som årsmøtet har vedtatt. Et vesentlig vilkår er at det kun er fellesareal beliggende umiddelbart over/under Kjøpers leilighet som Styret har fullmakt til å inngå avtale om.

Styret har ikke fullmakt til å selge mer enn $\frac{3}{4}$ av lofts-/kjellerarealet i hver oppgang. Dette, for å sikre at noe fellesareal beholdes til bl a boder.

I Sameiets vedtekter pkt 5.3.1 er det inntatt sentrale bestemmelser om Utbygging av kjeller-/loftsarealer og reseksjonering.

Se også vedtektens pkt 3 om felleskostnader.

Sameiets standard Kjøpekontrakt inneholder vilkår for kjøp og utbygging.

Dersom det skulle være motstrid mellom Retningslinjene og Kjøpekontrakten, går Kjøpekontraktens bestemmelser foran. Retningslinjenes formål er å gi en seksjonseier som vurderer utbygging en samlet oversikt over regelverket. Vedtektene og Kjøpekontrakten utdyper flere av opplysningene i Retningslinjene.

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 eiendommens vedlikehold. Arealutvidelser vil tilføre Sameiet midler både gjennom salgssummene og gjennom økte felleskostnader. Det er også i Sameiets interesse at gården består av flere større boliger. Dette sikrer en mer stabil beboermasse.

Det skal være tilstrekkelig bodareal til alle andeler. Seksjonseier må ta hensyn til dette i sin prosjektering, og det påligger styret å vurdere bodsituasjonen løpende. Sameiets utgangspunkt er at ikke-utbygde leiligheter skal ha en tørrbod på loft på min 3m², og en sportsbod i kjeller på min 5m². Leiligheter utbygd på loft vil som hovedregel enten ha tørrbod inne i leiligheten eller tilstrekkelig lagringsplass slik at de ikke har krav på tørrbod på loft. Det har før vedtakelsen av disse Retningslinjer vært avtalt avvik. Disse avvik er ikke loggført. Ved utbygginger vedtatt etter disse Retningslinjers vedtakelse vil avvik ikke bli godkjent.

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 årsmøtet.

Styret gis fullmakt til å etablere nye boder på ledige arealer kjeller og loft, herunder omfordele boder når dette er nødvendig.

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

1.3 Kompetanse og rettslig grunnlag

Årsmøtet har ved disse retningslinjer gitt styret fullmakt til å behandle og godkjenne søknader om utbygging av loft og kjeller.

Sameiets Vedtekter og Standard Kjøpekontrakt må overholdes.

Rapport for Torshovkvartalene (tilgjengelig på Plan- og Bygningsetatens hjemmesider) må overholdes.

2 BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

2.1 Før bygging kan starte

2.1.1 Første gangs Godkjenning fra styret

Seksjonseier som ønsker å bygge ut kjeller eller loft må søke styret om godkjenning. I denne fasen er det tilstrekkelig med et «skisseprosjekt».

Hvis Styret mener at det er plass for tiltaket på det aktuelle loftet / i den aktuelle kjelleren, pålegges seksjonseieren å utarbeide detaljtegninger ved hjelp av arkitekt.

Tegningene må synliggjøre at;

- kravene beskrevet i Sameiets vedtekter,
- kravene i Sameiets Kjøpekontrakt,
- kravene i Rapport for Torshovkvartalene,
- kravene i aktuelle byggeforskrifter,
- kravene til boder for seksjonseierne i oppgangen,

er oppfylt.

2.1.2 Varsel til seksjonseierne i oppgangen. Annen gangs Godkjenning fra styret

Seksjonseier (tiltakshaver) skal sende skriftlig «nabovarsel» til sine naboer/seksjonseiere i oppgangen. Detaljtegninger skal oversendes sammen med informasjon om utbyggingen. Tiltakshaver må innhente aksept / innsigelser fra seksjonseierne i oppgangen.

Seksjonseieren sender så Annen gangs søknad til styret. Søknaden skal inneholde:

- Detaljtegninger (se pkt 2.1.1 over),
- Resultat av «nabovarslingen» med dokumentasjon

Styret behandler saken og innvilger / avslår/ innkaller til ekstraordinært årsmøte.

Ved innvilgelse av søknaden inngås Kjøpekontrakt.

2.1.3 Søknad om Rammetillatelse (Tredje gangs Godkjenning)

Den enkelte seksjonseier som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om Rammetillatelse (byggetillatelse) mv. Søknadsprosessen må gjøres gjennom arkitekt som ansvarlig søker.

Søknad med tegninger skal være godkjent av styret før de sendes til Plan- og bygningsetaten (tredje gangs godkjenning).

2.1.4 Byggherre/Tiltakshaver

Seksjonseier er alene ansvarlig vis á vis offentlige myndigheter.

2.1.5 Ansvarshavende

Den enkelte seksjonseier må selv skaffe ansvarshavende for sin utbygging.

2.1.6 Depositum og beløp til dekning av kostnader til sakkyndig

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

- stille et depositum på kr 100 000 overfor Sameiet. Depositumet skal være innbetalt til konto som kun Sameiet disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før byggestart.

I tillegg til Kjøpesummen må utbygger:

- innbetale kr 50 000 til sameiet til dekning av kostnader som Sameiet vil få til bistand fra bygningsteknisk sakkyndig – Kjøpekontrakten pkt 6. Beløpet forfaller til betaling sammen med Kjøpesummen.

2.1.7 Gebyrer mv.

Seksjonseier 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 Soppkontroll

Før utbygging kan starte må seksjonseier fremlegge beskrivelser og tegninger i den utstrekning sameiet har avtale om hussoppforsikring som krever dette. Kjøper skal uansett sørge for at alle arbeider kan godkjennes av en bygningsteknisk konsulent med erfaring fra hussoppforsikring.

2.1.9 Fotodokumentasjon

Før byggearbeidene kan påbegynnes skal seksjonseier fremlegge fotodokumentasjon av fellesareal inne og ute som vil bli berørt av utbyggingen og /eller transport av materialer og ridd i byggeperioden.

2.1.10 Byggestart/tillatelse til igangsetting

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

- kopi av søknad med underbilag til plan- og bygningsmyndighetene
- kopi av Rammetillatelse og Igangsettingstillatelse fra PBE med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser;
- dokumentasjon på at depositum er betalt,
- dokumentasjon som viser forsikring av byggearbeidet samt entreprenørs ansvarsforsikring

(v) ett eksemplar av Kjøpekontrakten, rettmessig undertegnet av seksjonseier.

(vi) Dokumentasjon for inngåtte avtaler med entreprenørene som er valgt.

2.2 Byggeperioden

2.2.1 Finansiering

Den enkelte seksjonseier 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 Kjøpekontrakten, og skal skje til minst mulig sjenanse for de øvrige beboere.

Byggeavfall skal ikke oppbevares i trappeoppganger eller på Sameiets fellesarealer. Byggeavfall skal ikke kastes i Sameiets container. Seksjonseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra Sameiets fellesarealer.

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

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

2.2.3 Ansvar for skade mv.

Seksjonseier som utbygger er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på Sameiets 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. Se Kjøpekontrakten pkt 13.

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

2.2.4 Krav til utførelse og materialer

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. Utførelsen skal tilfredsstillende kravene til god håndverksmessig utførelse. Leverandørers anvisninger og preaksepterte løsninger skal følges. Materialer skal holde god kvalitet.

Utførende entreprenører/håndverkere som benyttes skal være faglærte/autoriserte, og arbeidene forutsettes utført forskriftsmessig.

2.2.5 Flytting av boder

Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte eller ombygge boder i kjelleren/loftet, skal seksjonseier dekke alle kostnader i forbindelse med slik ombygging/flytting. Bodene skal være utført på god håndverksmessig måte, og ha tilfredsstillende adkomst.

2.2.6 Sameiets oppfølging underveis

Sameiet skal ha adgang til å undersøke de bygningstekniske løsninger som er valgt før gjennomføring av disse påbegynnes. Sameiet kan utpeke en bygningsteknisk sakkyndig som skal ha rett til å gjennomføre kontroller av bygningsarbeider, samt være til stede som Sameiets representant. Se Kjøpekontrakten pkt 6.

2.3 Når utbyggingen er ferdig

2.3.1 Overtakelsesforretning

I fm seksjonseiers søknad om Ferdigattest, overtas alle arbeider som berører fellesareal av Sameiet gjennom formell overtakelsesforretning der seksjonseier, dennes entreprenører og sameiet er representert.

Som en del av Overtakelsesforretningen skal Seksjonseieren overlevere FDV-dokumentasjon til Sameiet.

2.3.2 Felleskostnader

Felleskostnader for ervervet areal begynner å løpe tre måneder etter at Kjøpekontrakten er undertegnet av begge parter. Se Kjøpekontraktens pkt 8 samt Vedtektene pkt 3.

2.3.3 Reseksjonering

Seksjonseieren er ansvarlig for reseksjonering slik at utbygget areal innlemmes i seksjonen. Alle kostnader i den forbindelse bæres av seksjonseieren. Se Kjøpekontrakten pkt 5.3.1

2.4 Andre forhold

2.4.1 Frist for ferdigstilling

Sameiet forutsetter kontinuerlig fremdrift etter byggestart. Se Kjøpekontrakten pkt 11 om tidsfrister.

2.4.2 Omgjøring av avtalen/Kjøpekontrakten

Seksjonseieren har adgang til å gjøre om avtalen, dersom det er mulig å tilbakeføre mottatte ytelser. Se Kjøpekontrakten pkt 14.1

2.4.5 Senere økonomisk ansvar

Utbygger har ansvar for feil og mangler ved utbyggingen, herunder følgeskader. Se Kjøpekontrakten pkt 13: Som hovedregel gjelder en reklamasjonsfrist på 5 år.

Utbygger rådes til å inngå avtale med en solid entreprenør, og en avtale om hovedentreprise basert på Håndverkertjenestelovens regler.

2.4.6 Tekniske forhold

- Drenering – Sameiet har intet ansvar for at dreneringen er tilfredsstillende i forhold til utbygging og bruksendring av bodareal i kjeller til boareal. Utbygger anbefales å gjøre de undersøkelser utbygger finner nødvendig før inngåelse av Kjøpekontrakt.
- Radon - Sameiet har intet ansvar for at utbyggingsareal i kjeller tilfredsstiller kravene til godkjente verdier ved bruksendring til bolig. Utbygger anbefales å gjøre de undersøkelser utbygger finner nødvendig før inngåelse av kjøpekontrakt.

- El-kraft - Sameiet kan ikke innestå for at strømkapasiteten er tilstrekkelig for den planlagte utbygging