

VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKT**SPEIELLE BESTEMMELSER FOR KJELLERUTBYGGING I BJØLSEN BORETTSLAG.****Vedtatt:**

14.03.02

Revidert:

23.04.07

28.05.24

1. Berørt bodeier som beskrevet i vedtektenes § 7 defineres som bodeier som får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volum, eller som får nytt bodareal med en vesentlig mindre hensiktsmessig planløsning, eller som påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende i bod som blir berørt av utbygging. Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar seg ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder el. l. er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen. Redusert andel av areal i fellesboder gir ikke grunnlag for nektelse.
For andelseier som tidligere har bygget ut leiligheten gjelder følgende: Dersom boden etter utbygging ikke er en del av bruksarealet vil andelseier ikke ha samme rett som øvrige bodeiere til å reservere seg mot senere endring av bodstørrelse eller bodplassering, så lenge forskriftens minstekrav blir oppfylt.
2. Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.
3. Saksgangen for utbygging skal være som følger:
 1. Målsatt skisse av eksisterende og ny planløsning fremlegges styret
 2. Styreinnstilling av skisser med påfølgende Generalforsamlingsbehandling
 3. Søknad til Plan- og Bygningsetaten (utbygger)
 4. Igangsettingstillatelse
 5. Signering av Kjøpekontrakt
 6. Depositum (faktura oversendes utbygger av OBF)
 7. Igangsetting av utbygging (utbygger)
 8. Midlertidig brukstillatelse eller direkte ferdigattest (utbygger)
 9. Ferdigbefaring (OBF, Styret, utbygger)
 10. Oppgjør
4. Dersom flere ønsker å bygge ut i samme oppgang, og dette ikke lar seg gjennomføre i henhold til retningslinjene, gjelder prinsippet om at der det mest naturlig kan tilpasses en leilighet får første rett. Skulle to leiligheter ha det samme potensialet kommer ansiennitet til anvendelse.
Det skal ikke under noen omstendighet gies anledning til å bygge ut over annens leilighet.
5. Da de foreliggende rammebetingelser for loftsutbygging vil være forskjellige, er det ikke mulig å utarbeide retningslinjer for utformingen av arealene som vil ivareta alle mulige forhold. Borettslaget ved styret forbeholder seg derfor retten til i ethvert tilfelle etter skjønn å kunne kreve endringer av den av utbygger foreslåtte planløsning .

Det skal legges til rette for at minst 1 leilighet kan få utvidelse til kjeller. Der det er mulig må den foreslåtte løsning gi rom for at ytterligere en leilighet kan utvides med minst like stort bruksareal før evt påkrevet tilleggsisolering av yttervegg. Bodløsning for øvrige leiligheter må da kunne forutsettes å kun tilfredsstille forskriftenes minimumskrav, samt andre retningslinjer gitt her. Det presiseres dog at det ikke er gitt at øvrige bodeiere vil godta å få bodarealet sitt redusert.

Den foreslåtte løsning må vise rømningsvei til nøytralt fellesareal for ikke å hindre utbygging for annen leilighet. Videre kan utvidelse ihht borettslagets vedtekter kun skje innenfor egen leilighets vertikalt tilstøtende areal.
6. Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre leilighetens bruksareal i henhold til generalforsamlingsvedtak av 22.05.01 skal det kjøpes leierett til, og det skal svares full leie.
Dersom egen klesbod etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksarealet til leiligheten i henhold til generalforsamlingsvedtak av 22.05.01, skal det ikke kjøpes leierett for areal inntil 3 m2 BRA, og det skal

ikke betales leie for dette arealet. Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formål. Det vil si at forskriftens krav til sportsbod til enhver tid skal være løst innenfor leilighetens eget bruksareal.

7. For utbygging av andel nr. _____ vil egen sportsbod utgjøre en del av bruksarealet /ikke utgjøre en del av bruksarealet eller vil bli avklart i forbindelse med godkjenning av planløsning.
8. Drenering av kjeller er generelt borettslagets ansvar, men det kan ikke kreves at dreneringen oppfyller kravene for utbygging til oppholdsrom. Hvis utbygger ønsker bedre drenering enn borettslagets styre anser tilstrekkelig for uinnredet bodareale, må drenering bekostes av utbygger. Det antas takvann føres via avløpsledning til kum og avløpssystem., men at det ikke er lagt drensledning eller grunnmurspapp langs kjellermur. Det antas at det er lagt doble lerrør butt i butt innvendig langs kjellermur som drenering. Disse opplysninger kan ikke garanteres å være korrekte i hvert enkelt tilfelle og gis uten ansvar for borettslaget. Dersom det oppstår lekkasje som følge av skader på utvendig anlegg, er dette gårdens ansvar.
9. Ved innredning av kjellerareal til beboelse stilles det krav til varmegjennomgang. NBI anbefaler pr. i dag (mars 1999) at isolering av kjellervegg under terreng utføres utvendig, sammen med nødvendige tiltak vedrørende drenering, med mer. Dette for å unngå kondens med påfølgende pusskader av utvendig fasade, eller mugg/soppkader innvendig. Utbygger må søke de beste råd og bestrebe seg på å følge disse ved innredning av beboelsesareal i kjeller, da feil ved konstruksjonen kan gi store bygningsmessige og økonomiske konsekvenser.
I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en kjellerutbygging eller unnlattelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egnert seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler (til leilighetsarealet, samt til tilstøtende fellesareal) forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å framlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens.
Dersom det i byggeperioden avdekkes soppkader på eksisterende bygningsdeler skal utbygger og styret forholde seg som følger: 1. Styret skal straks varsles. 2. Styret kontakter soppkonsulent som beskriver og takserer nødvendige tiltak. 3. Utbygger får skaden utbedret i henhold til takst og beskrivelse. 4. Utbygger får reparasjonsarbeider, spesifisert i takst fra soppkonsulent, refundert av borettslaget mot fremvisning av detaljert faktura for utført arbeide. 5. Utgifter til soppkonsulent dekkes av borettslaget.
10. På generelt grunnlag kan sies at det i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven heter at det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig inneklima, eller skader på bygning
11. Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse, vil borettslaget betale for tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2. Dog dekkes ikke tekniske tilleggsinstallasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner. Øvrige kostnader må utbygger, eller hans rettsetterfølger som andelseier selv betale. Øvrige kostnader er å forstå som overflater som fliser, tapet, maling, gulvbelegg osv. Utbygger anbefales derfor å planlegge og utføre innredningen av arealene med omhu, slik at fremtidig økonomisk risiko forbundet med dette i størst mulig grad kan begrenses for ham selv og påfølgende andelseiere av leiligheten. Det antas varierende kvalitet på bunnledninger. Utbygger anbefales derfor å utføre videoinspeksjon i eget areale før utbygging starter. Det understrekes dog at borettslaget ikke plikter å utbedre bunnledninger før man anser dette nødvendig isolert sett utifra anleggets funksjon.
12. Kjellergulv skal ligge minst 20 cm høyere enn bunnen av drensledningen.
13. Gårdens stigeledninger og inntaksledninger for vann går både horisontalt og vertikalt gjennom kjellerareal. Disse skal holdes tilgjengelige for fremtidig vedlikehold og utskifting
14. Gårdens vertikale avløpssoiler skal holdes tilgjengelige for fremtidig vedlikehold og utskifting.
15. Gårdens stigeledninger og inntaksledninger for strøm, samt elektriske ledninger for gårdsanlegg går både horisontalt og vertikalt gjennom kjellerareal. Disse skal holdes tilgjengelige for fremtidig vedlikehold og utskifting
16. Husets vann og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbyggingen. Stakeluger for avløp skal beholdes. Stoppekraner for vann til de øvrige leilighetene og til hagekraner skal flyttes til fellesareal og utføres slik at det blir minst like funksjonelt som før.

17. Alle rom skal sikres tilstrekkelig ventilasjon. Innsetting av ventil i vegg må utføres med kanal tvers igjennom veggen, luke innvendig og varmforzinket murrüst (150 x 150 mm²) utvendig. Plassering av ventiler skal avtales med borettslagets styre. Alternativt kan tilluft sikres ved spalteventiler i vindu. Det tillates ikke montert mekanisk avtrekksventilasjon i arealet, da eksisterende løsning for avtrekksventilasjon er basert på naturlig avtrekk hvor flere leiligheter deler samme avtrekkskanal.
18. Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen.
19. Dersom utbygging fører til at feieluker til fyringspiper ikke lenger er tilgjengelige fra fellesareal, plikter andelseier å gi feiervesenet adkomst til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle likevel feier ikke ha fått adkomst til feieluke ved på vanlig måte forhåndsannonsert oppmøte, plikter andelseier å betale de omkostninger borettslaget evt måtte ha ved nytt oppmøte for feier.
20. Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det alltid bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til "våtromsnormen". Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, evt av hans rettsetterfølger til leiligheten.
21. Husets strøminntak, sikringsskap og gårdslysanlegget, samt telefon og fellesantenneanlegget skal dersom det berøres av utbygging, sikres god plassering og tilgjengelighet i fellesarealet. Evt flytting bekostes av utbygger.
22. Nødvendig brannsikring som følge av utbyggingen må bekostes av utbygger.
Utbygger nr. 2 i kjeller som vil nyte godt av brannsikringsarbeider bekostet av utbygger nr. 1, skal betale nr. 1 en godtgjørelse tilsvarende 50% av godkjente kostnader. Det skal ikke regnes renter av beløpet. Nr. 1 må selv sørge for å gjøre kravet gjeldende overfor nr. 2, senest innen ferdigattest foreligger for nr. 2. Beløpet forfaller til betaling når ferdigattest foreligger for nr. 2.
Godkjente kostnader til brannsikringsarbeider vil være takst for arbeidene. Taksten skal være utført av godkjent takstmann. Beskrivelse og takst for brannsikringsarbeider må utferdiges så snart ferdigattest foreligger (for nr. 1) og skal for å være gyldig som dokumentasjon for godkjente kostnader straks kontraheres av styrets leder samt ett styremedlem. Dersom ovennevnte ikke oppfylles vil kravet overfor nr 2 bortfalle.
Nr. 1 er selv ansvarlig for å innhente takst og kontrasignaturer, samt å oppbevare takstdokumentet. Borettslaget v/styret påtar seg intet ansvar utover det å kontrasignere på takstdokumentet. Dersom det oppstår uenighet mellom partene, må de selv søke å få i stand en løsning.
23. Ved nødvendige arbeider i felleareal og bodkjeller må himlingens brannskillende egenskaper ikke forringes. Ved evt hulltaking i brannskiller skal dette tettes forskriftsmessig.
24. Ved innredning av nye boder skal det benyttes Troax nettingboder eller likeverdig. Monteres i henhold til leverandørens anvisninger. Nye boder skal ha minst samme innbruddssikkerhet som eksisterende. Lysåpning for dør skal være minimum 80 cm. Dør skal ha hensiktsmessig slagretning ut av boden og ha beslag for feste av hengelås.
25. Ved endring av fellesareal og boder, skal utbygger sørge for tilstrekkelig belysning (Min 60 W pære pr. bod.) Plassering av lysbrytere skal være minst like hensiktsmessig som før utbygging.
26. Nye boder skal ikke planlegges på en slik måte at de sperrer for adkomst til feieluker, stakeluker eller annet som kan tenkes å kreve tilsyn og vedlikehold.
27. Overflater mot øvrig kjellerarealer fra ny leilighet skal pusses (ved murvegg) og støvbindes. Farge hvit. (ubehandlede gipsplater eller upussede og umalte murflater er ikke tillatt) Gipsvegg skal ha fotlist, høyde min 70mm. Dører skal være fagmessig utført og belistet. Samme krav til nye overflater gjelder dersom det blir stilt krav til brannsikring av korridor fra leilighet til trapperom.
28. Utbygger må for egen regning sørge for å ha tilstrekkelig store kurser for å ivareta økt strømforbruk etter utvidelse av leilighet. Arbeider skal utføres forskriftsmessig.
29. alle Fasadeendringer skal godkjennes av byantikvaren.

30. Pussanalyser av fasaden vil bli foretatt av Teknologisk Institutt ga følgende resultat:

Stedsangivelse:	CaO (Kalsiumoksyd)	Syreuløselig (sand)	SiO2 Silisiumoksyd	Analyseresultat Pussmørtel
Slemming				KC
Puss på grunnmur				KC

Denne informasjonen gis dog uten ansvar for borettslaget.

Ved pussreparasjoner skal det benyttes puss med samme styrke som eksisterende. Ferdig pusset skal området fremstå som omkringliggende flate. Videre skal det flekkmales i samme NCS farge som omkringliggende flate. Det skal brukes en type maling med teknisk kvalitet tilsvarende som for omkringliggende flate.

31. Det kan på et senere tidspunkt bli stilt som krav (til borettslaget) fra brannvesenet/bygningsmyndighetene at sikringskap ikke skal ligge i rømningsvei. Område ved sikringskap som på et senere tidspunkt kan kreves innebygget i egen branncelle kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som del av felles sportsbod. Ansvaret for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget, som følge av at utbygger ikke har tatt hensyn til denne problemstillingen, må flytte sikringsskapet, eller foreta andre ekstraordinært kostnadskrevenne tiltak for å tilfredsstille krav fra myndighetene vil kostnadene ved dette bli pålagt utbygger eller hans rettssetterfølger.
32. Av arkivtekniske årsaker skal alle brev, tegninger og dokumenter leveres i 2 eksemplarer. Ved styregodkjenning av planløsning skal utbygger legge frem følgende dokumentasjon kontraktbrettet i A4 format: Plantegning i målestokk 1:100 som også viser ny og gammel bodsituasjon påført innvendige mål på samtlige berørte boder samt andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene. Tegningen skal være påført et felt med følgende tekst:

Jeg/vi aksepterer den nye bodsituasjonen som er vist på denne tegningen. Dersom jeg/vi skulle selge vår andel til tredjepart før ombyggingen kommer til utførelse, plikter jeg/vi å gjøre ny andelseier oppmerksom på at bodsituasjonen vil bli endret.

Dato: _____ sign: _____ og _____ eier/e av andel nr _____

33. Før oppstart av byggarbeider oppfordres utbygger å fremlegge grundig fotodokumentasjon av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer eller rigg i byggeperioden. De skader som det ved ferdigbefaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres fagmessig og ferdig fremstå som omkringliggende flate.
34. For innredning av kjellerarealer skal det pr. 1.1.2002 innbetales et depositum på kr. 30.000,-. Beløpet vil senere bli indeksregulert etter konsumprisindeksen. Ved ferdigstilling i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer og leilighetsareal ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for oppmåling av areal, og godkjenning av utførte arbeider. Innvendig i leiligheten vil dette gjelde godkjenning av arbeider som berører gårdens felles tekniske anlegg, nøyaktig oppmåling av areal, og kontroll av utførelsen av bodløsning, der hvor forskriftsmessig bod er forutsatt plassert innenfor bruksarealet. Konsulent vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulent kan attestere for at skader, feil eller mangler er utbedret.
35. Ved ferdigstilling i henhold til kjøpekontrakten skal utbygger levere "as built" dokumentasjon for ombyggingen. Denne skal vise eventuelle føringer og plasseringer for gårdens tekniske anlegg som måtte gå igjennom/befinne seg i leilighetsarealet. (strøm, vann, stakeluker, feieluker og lignende) Dokumentasjonen skal være kontraktbrettet til A4 format.

Transport gjennom fellesarealer skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres.

Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende.

Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet. Håndverkere skal parkere i gaten.

I de oppganger hvor det finnes egen kjellerinngang tillates ikke hovedinngangsdør benyttet til transport av byggevarer.

Ved alt arbeid skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneliste. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen. Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, plen, syriner eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.

Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag.

Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Arealer som er nedsmusset, skal rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt.

Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall.

Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.

36. Dersom arbeider fører til midlertidig brudd på vann – strøm – telefon - kabel-TV eller annet, skal det varsles om dette minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppganger. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom dette vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnr hvor utbygger er å treffe både dag og kveld, samt navn og telefonnr. til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal legges i styrets postkasse.
38. Det skal ikke oppbevares materialer og lignende på fellesarealer, verken ute eller innomhus.
39. Utbygger må ivareta tiltakshavers ansvar i henhold til bygningsforskriftens Helse, miljø og sikkerhetsplan. HMS plan skal fremvises før bygging igansettes.