



Retningslinjer for utbygging av kjeller og loft

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.11.2006. Endret av generalforsamlingen 22.05.2008. Endret i styremøte 15.05.2013, styremøte 10.09.2013, styremøte 04.11.2014, generalforsamling 06.06.2017, styremøte 20.06.2018, styremøte 06.04.2022 og generalforsamling 22.03.2023.

1 Generelt

1.1 Bakgrunn

Borettslaget består av én bygning med 13 oppganger, som hver har tre etasjer i hver oppgang, samt kjeller og loft. I borettslagets vedtekter, punkt 7.3, er det åpnet for utbygging mot kjeller og loft. Følgende retningslinjer vil inngå som en del av kontraktsforholdet for utbygging mot kjeller og loft for den enkelte utbygger.

1.2 Prinsipper og ansvarsbegrensning

I hver trappeoppgang kan én av leilighetene i første etasje utvides ved at kjelleren under leiligheten bygges ut så fremt arealene anses som egnet for dette av styret. Unntaksvis kan styret godkjenne at flere enn én leilighet utvides mot kjeller. Beboere som ønsker å bygge ut må også ha bodd i borettslaget i minst ett år før søknad kan godkjennes.

Det er kun kjellerarealer som ligger direkte under egen leilighet som det kan gis tillatelse til å bygge ut. Dersom flere andelseiere i samme etasje ønsker å bygge ut, vil tillatelse bli gitt til den som har lengst ansiennitet, forutsatt at søknaden er komplett og vilkårene for tillatelse for øvrig er oppfylt.

Utbyggingen skal til enhver tid tilfredsstillende gjeldende tekniske krav. Borettslaget har intet ansvar for at kjellerarealene er egnede for utbygging. Det er utbygger og dennes etterfølgere som alene må bære konsekvensene ved grunnforholdene, stråling, radon-påvirkning og lignende. Slike forhold vil ikke kunne kreves utbedret av borettslaget. Borettslaget kan heller ikke holdes økonomisk ansvarlig for slike tilfeller. Utbygger plikter å informere kjøperen om dette ved salg av egen andel.

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 må først søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges:

(i) tegninger med plan for kjelleretasje og overliggende etasje, snitt og fasader i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader skal omfatte hele blokkens lengde.

(ii) fremlegge kopi av nabovarsel til samtlige naboer, herunder nevntes aksept jf. punkt 2.1.2.

2.1.2 Nabovarsel

Andelseier skal sende skriftlig nabovarsel til øvrige i samme oppgang. I varselet skal det informeres konkret om utbyggingen. Tegninger som nevnt under punktet 2.1.1 skal vedlegges. Nevnte naboer må underskrive på at de ikke har innsigelser mot utbyggingen ut fra forelagte tegninger. Underskriftene og eventuelle innsigelser skal overleveres styret. Naboer kan også sende innsigelser eller kommentarer direkte til styret. Styret kan godkjenne søknader til tross for innsigelser, så sant styret mener innsigelsene ikke er relevante i forhold til retningslinjene eller at de endrer utbyggingens omfang eller detaljering.

2.1.3 Søknad om byggetillatelse

Den enkelte andelseier som ønsker å foreta utbygging må selv søke Plan- og bygningsetaten om byggetillatelse mv. Slik søknad kan ikke fremsettes før styret har gitt godkjennelse.

2.1.4 Byggherre

Andelseier er alene ansvarlig vis á vis offentlige myndigheter som byggherre. Byggherren står ansvarlig for alle økonomiske aspekter ved utbyggingen.

2.1.5 Ansvarshavende / utførende

Andelseieren, som byggherre, må selv fremskaffe ansvarshavende i gitt tiltaksklasse for utbyggingen. Utførende firmaer bør ha sentral godkjenning og må ha ansvarsrett ved søknadsppliktige arbeider til PBE. Dette må kunne dokumenteres ovenfor styret ved behov. Ved opprettelse av bad eller toalett bes utførende firma sette seg grundig inn i borettslagets veileder for utskifting av soillrør.

2.1.6 Garanti for fullføring

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

a) stille et depositum på kr 100.000 overfor borettslaget. Depositumet skal være innbetalt til konto som borettslaget disponerer. Depositumsbeløpet skal være stilt før styrets endelige tillatelse kan gis; punktet 2.1.8. Renter på depositumet tilfaller andelseieren.

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 eller bankgarantien kanselleres når ferdigattest foreligger. Dog vil krav som følge av eventuelle skader på borettslagets eiendom komme til fradrag så fremt disse ikke er utbedret og alle forpliktelser som påligger utbygger etter retningslinjene og avtalen om utbygging er oppfylt. Det gjøres oppmerksom på at nevnte beløp ikke representerer en øvre grense for utbyggers ansvar.

2.1.7 Gebyrer

Andelseier må dekke alle gebyrer til offentlige myndigheter og eventuelle andre parter i forbindelse med byggesøknad og byggearbeidene. Forretningsfører beregner et gebyr i forbindelse med utvidelse av leilighet etter utbygging. Gebyret skal dekkes av andelshaver.

2.1.8 Byggestart

Byggearbeidene kan først starte etter særskilt skriftlig tillatelse fra styret. Arbeidene kan ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger. Styrets skriftlige tillatelse gis ikke forut for mottak av;

(i) kopi av søknad om tillatelse med underbilag til Plan- og bygningsetaten

(ii) kopi av igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten med opplysninger om ansvarsrett og eventuelle andre offentlige tillatelser og uttalelser

(iii) dokumentasjon på at innbetalt depositum på kroner 100.000 eller at bankgaranti er stilt jf. punktet 2.1.6

(iv) Styret skal godkjenne oppmåling og tegninger utført av utbyggers arkitekt som grunnlag for fastleggelse av kjøpesum. Tegning skal vise BTA (bruttoareal) av måleverdig areal. Bruttoarealet er boenhetens fulle areal, medregnet ytterveggene (ref. NS3940). Dersom arealet senere viser seg å være større enn tegningene viser har borettslaget krav på kjøpesum for arealavviket.

(v) ett eksemplar av avtale om utbygging undertegnet av andelshaver og styret

(vi) plan for finansiering av utbyggingen, herunder kostnadskalkyler

2.2 Byggeperioden

2.2.1 Finansiering

Den enkelte andelshaver betaler selv alle kostnader som måtte påløpe i forbindelse med utbyggingen og som måtte være et resultat av denne. Dette inkluderer alle kostnader i forbindelse med påbudte brannsikringstiltak i eiendommen.

2.2.2 Praktiske forhold

Byggeaktivitet skal til enhver tid foregå i samsvar med gjeldende ordensregler og leiekontrakt. Denne skal være 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. Borettslagets områder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer og lignende.

Det er ikke tillatt å parkere biler på borettslagets områder i forbindelse med utbyggingen. Styret kan gi tillatelse til transport i forbindelse med absolutt nødvendig av- og pålessing av kortvarig karakter. Bestemmelsen gjelder også for innleide håndverkere, noe byggherre plikter å orientere om og tilse at etterleves. Utbyggingsarbeider må skje i samsvar med ordensreglenes bestemmelser om stilletider og lignende.

2.2.3 Ansvar for skade

Andelseier, som utbygger, er fullt ut ansvarlig for alle skader som følge av utbyggingen på borettslagets og tredjemanns eiendom. Ansvarer omfatter både direkte og indirekte økonomisk tap. Utbygger plikter straks å reparere ødeleggelser og yte erstatning.

2.2.4 Krav om standard

Byggearbeidet skal utføres i henhold til søknad om byggetillatelsen og gjeldende kvalitetsstandarder. Alt arbeid som utføres skal, så vel innvendig som utvendig, være fagmessig og lovlig utført. Arbeidet skal oppfylle gjeldende bygningsmessige forskrifter. Innleide håndverkere skal være autoriserte og arbeidene skal utføres forskriftsmessig. Styret skal orienteres om oppføring i merverdiavgiftregisteret.

Utbygger skal selv dekke kostnader til nødvendig drenering (punktdrenering) som følge av utbyggingen.

Utbygger skal selv sørge for å kontakte installatør av borettslagets alarmanlegg (Midt- Telemark Brannservice) for å få installert ekstra detektorer og oppdatert branntegninger (O-plan) til oppgangene. Utbygger dekker kostnadene dette medfører.

2.2.5 Fellesarealer

Ved utbygging av areal brukt til felles oppbevaring og tørkeloft, må styret i hvert tilfelle vurdere arealets nytteverdi. Visse fellesområder, boder og lagerrom disponeres av borettslaget i fellesskap eller av styret. Dette omfatter: vaskerier i NK4 og KGG16, hobbyrom i HNH23, portner-bod i RG6 og styrets bod i RG10.

Resterende areal i fellesområder må etter utbygging ha tilstrekkelig sirkulasjon av luft slik at det ikke dannes kondens med fare for soppdannelse. Ventiler og luftkanaler i vinduer og over boddører skal holdes åpne.

2.2.6 Flytting av boder

Dersom det i forbindelse med utbygging er nødvendig å flytte boder i kjelleren eller på loftet skal utbygger besørge dette utført samt dekke alle kostnader i forbindelse med slik flytting og eventuell nybygging. Opprinnelig størrelse skal i utgangspunktet beholdes for de nye bodene. Styret kan likevel godkjenne mindre reduksjoner i bodstørrelse selv om andelseier motsetter seg dette. Styret



kan ikke godkjenne reduksjon av bodareal dersom boden blir mindre enn 5 m². Ved reduksjon av bodstørrelse skal utbygger kompensere eier av boden med samme m² pris som betales for fellesareal til borettslaget.

Nye boder skal ha minst samme standard som eksproprierte. Det skal sikres hensiktsmessig og praktisk atkomst til bodene. Utbygger er ansvarlig for å påse at samtlige boder etter flytting tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter. Flytting av boder må varsles bodeierne i god tid. Flyttingen skal medføre minst mulig ulempe for de berørte parter.

2.2.7 Rør og ledninger

Ved utbygging av kjeller og loft må det tas hensyn til gjennomgående rør og ledninger. Det må påses at tilgangen til disse forblir god, slik at håndverkere og servicepersonell fortsatt kan sørge for utbedring med letthet. Et økt skadeomfang som følge av ovenfornevnte ikke følges må bli å belaste utbygger eller dennes etterfølger.

2.3 Når utbyggingen er ferdig

2.3.1 Eiendomsforhold

Borettslaget eier den aktuelle enheten som sådan, inkludert den utbygde kjelleren. Borettslaget har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte. Eventuelle endringer av verdien ved andelen ved omsetning tilkommer utbygger.

2.3.2 Økning av felleskostnader

Månedlige felleskostnader skal økes med kr 50,- pr m² utbyggbart areal iht. punkt 2.1.8. Bestemmelsen eller endringer i beløp etter styrevedtak får ikke tilbakevirkende kraft for leiligheter som allerede er bygd ut eller har inngått kjøpekontrakt med styret.

2.3.3 Engangsvederlag for erverv av fellesareal

Prisen per bruttokvadratmeter areal er pt. kroner 7.500,-. Prisen kan endres av styret, men ikke med virkning for utbygger dersom kjøpekontrakt for arealet er inngått. Engangsvederlaget forfaller til betaling innen 14 dager fra avtale om arealkjøp inngås med styret.

2.3.4 Beregning av kjøpesum

Generalforsamlingen vedtok 22.03.2023 at ved kjøp av fellesareal for utbygging av loft/kjeller skal det ved beregning av kjøpesum gjøres fratrukk for egen bod på maks 5 m² uavhengig av faktisk størrelse på boden som andelseier disponerer på tidspunktet.

2.4 Andre forhold

2.4.1 Frist for ferdigstillelse

Utbyggingsprosjektet skal ferdigstilles innen 18 måneder fra avtale om kjøp av areal er inngått med borettslagets styre, dog innen 12 måneder etter utbygging er startet.



2.4.2 Utbygging blir ikke gjennomført

Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge andelseieren å avslutte prosjektet. Alle kostnader i så henseende belastes andelshaveren. Manglende ferdigstilling vil bli betraktet som mislighold av den alminnelige leiekontrakten og vil kunne lede til oppsigelse av leieforholdet.

2.4.3 Fraflytting før ferdigstilling

Ved realisasjon av andelen før ferdigstilling vil erverver tre inn i avtaler som solidarisk ansvarlig med opprinnelig utbygger. Alle forpliktelser, faktiske som økonomiske, som hviler på opprinnelig andelshaver vil også erververen måtte svare for. Erverver må særlig godkjennes av styret. Andelshaveren som opprinnelig fikk styrets godkjenning til utbygging, forblir ansvarlig for utbyggingen.

2.4.4 Befaring

Styret har rett til å arrangere befaringer under utbyggingen og ved ferdigstilling.

2.4.5 Senere økonomisk ansvar

Utbyggingen må ikke påføre borettslaget utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Andelseieren plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen.

3 Loftutbygging – analogisk anvendelse

3.1 Regler til anvendelse for loftutbygging

Retningslinjene for kjellerutbygging kommer tilsvarende til anvendelse for loftutbygging.

3.2 Tilleggskrav for loftutbygginger

3.2.1 Tillegg til punkt 2.1.1

For loftutbygginger kreves i tillegg tegning av planlagt takkonstruksjon for isolering og lufting. Se punkt 3.2.2 for detaljer.

3.2.2 Takkonstruksjon

Taket skal konstrueres med tilstrekkelig isolasjon og lufting for å unngå dannelse av istapper på vinteren og råtedannelse ved kondens i takkonstruksjonen. Styret krever tegning med forklaring på hvordan taket skal bygges opp med isolering, lufting, lekting og kledning. Tegning skal utføres av kvalifisert person, arkitekt eller RIB.

3.3 Utbygging av loft med takterrasse

Generalforsamlingen vedtok 11.05.2011 å tillate etablering av takterrasser under nærmere retningslinjer gitt av styret.

Det er kun tillatt å etablere takterrasser inn mot bakgård. Styret skal godkjenne utforming av takterrassen før søknad sendes til bygningsmyndighetene, og skal omfattes av rammetillatelse før



det gis skriftlig tillatelse til utbygging jf. punkt 2.1.8. Takterrassene skal utformes slik at de ikke er synlige fra bakkeplan. Utbygger må selv sørge for nødvendige tillatelser fra bygningsmyndighetene.

Utvidet vedlikeholdsplikt for takterrassen skal tinglyses som særlig heftelse på andelen i Grunnboka, og skal også omfatte følgeskader ved manglende vedlikehold/feil konstruksjon.