

BJØLSEN BORETTSLAG
INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2018

Ekstraordinær Generalforsamling i Bjølsen borettslag
avholdes mandag, 20. august 2018 kl. 18:00 OBFs lokaler, Sandakerveien 64.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A Valg av møteleder
- B Opptak av navnefortegnelse
- C Valg av referent og minst én andelseier til å underskrive protokollen
- D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden

2. FORSLAG

- A Forslag fra styret om oppdatert kontrakt ved utbygging, se vedlegg.
- B Forslag fra andelseier om salg av fellesareal til utbygging av andel, se vedlegg

3. OPPLESNING OG GODKJENNING AV PROTOKOLL

Oslo, 6. august 2018
I styret for Bjølsen borettslag

Tarik Fanuel Ogbamichael

Martin Kollenberg

Marianne Groven

Øivind Sabel

Christoffer Vestli

✂ -----**FULLMAKT**-----

Andelseier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles på ekstraordinær Generalforsamling i Bjølsen borettslag den mandag, 20. august 2018.

Eierens underskrift og dato:

Forslag B – Søknad om utbygging av kjeller i andelsleilighet 17 i Bergensgata 20, fremmet av andelseier Daniel Hallanger og Dorothee Witte

Bakgrunn

Vi ønsker å bygge ut ca. 23 kvm i kjelleren som ligger i det vertikalt tilstøtende arealet under vår leilighet.

Vi ønsker å bevare noe av fellesarealet og har derfor sett etter en løsning som benytter seg av mest mulig gang og ubrukt areal i kjelleren. Utbygging vil berøre noen av de ekstra små vedbodene som 5 av 9 andelseiere har, men som er i tillegg til vanlig sportsbod.

Leiligheten vår måler 47kvm og vi er to voksne og et barn på 11 måneder. Vi trives veldig godt i borettslaget og ønsker å fortsette å bo her, men ønsker oss mer plass.

Vi har sett nøye på planløsningen sammen med en arkitekt og føler oss trygge på at dette er en god løsning for både oss og andre brukere av kjelleren.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner salg av ca. 23 kvm fellesareal i kjeller i Bergensgata 20. Styret får fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med andelseier og gjennomføre salget. Borettslaget tar forbehold om at nødvendige tillatelser fra offentligrettslige myndigheter innhentes.

Det vises for øvrig til vedlagt kjøpekontrakt og plantegninger.

KONTRAKT VED UTBYGGING AV KJELLER/LOFT

Mellom Bjølsen Borettslag, heretter kalt selger og

....., heretter kalt kjøper / utbygger, er inngått følgende kjøpekontrakt:

1. Selger forplikter seg til å overdra til kjøper / utbygger utbygningsrett og borettil en part av kjeller/loft ihht godkjente tegninger for sammenføring med kjøpers eksisterende bolig, for en kjøpesum som beregnes på basis av oppmåling når midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger ihht følgende:

For kjeller: kr. 4 100,- pr m2 BOA ihht. til generalforsamlingsvedtak av 21.04.15.

For loft: kr. 5 500,- pr m2 BOA ihht. til generalforsamlingsvedtak av 21.04.15.

Beløpet dekker betaling for utbygningsrett og borettil kjeller/loftareal slik det fremstår ved besiktigelsen og betales straks midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger. Ved forsinket betaling regnes lovens forsinkelsesrente..

Alle tall over gjelder for alle utbygginger hvis kontrakt signeres etter 19.05.15 og **justeres senere 01.01. hvert år ihht Byggekostnadsindeksen. Det er pris ved kontraktsignering som gjelder for hver enkelt utbygging.**

Ved behov for dør av brannsikkerheshensyn skal borettslagets valg av dør for øvrig legges til grunn.

Felleskostnadene for overtatt areal er fastsatt til samme kostnad pr m2 som den nåværende bolig. Fellesgjelden fordeles likt på alle m2 boligareal i hele eiendommen. Felleskostnader og andel av fellesgjeld beregnes ved forfall (se pkt 7 nedenfor), etter at det utbygde areal er oppmålt.

Kjøpesummen går i sin helhet til borettslagets driftskonto.

2. Overdragelsen omfatter løst og fast tilbehør, samt rettigheter og plikter som normalt følger borettil bruksenhet i eiendommen.
3. Kjøperen overtar utbygningsarealet som besikket. Selgeren overtar intet ansvar for skjulte feil eller mangler og kjenner ikke til at slike forekommer.

Kjøpers fysiske utbygning overtas av borettslaget og felleskostnadene begynner først å løpe ihht pkt 7. nedenfor.

4. Det skal som en hovedregel legges opp til at de som ikke har anledning til å utvide sine leilighet beholder sitt nåværende bodareal på loftet og i kjelleren. Dersom utvidelse innebærer at annen beboers bodareal berøres, plikter utbyggeren
 - 1) Å ordne med bytte av boder, eller
 - 2) Sørge for og påkoste bygging av ny(e) bod(er) i henhold til Borettslagets vedtekter, Spesielle bestemmelser for lofts- / kjellerutbygning i Bjølsen Brl., (vedlegg til kjøpekontrakt), samt ~~Norsk~~ Teknisk Forskrift til Plan- og Bygningsloven . Størrelse og kvalitet på nybygde boder skal forelegges den som får ny bod til uttalelse og godkjennes av styret. Partene er innforstått med at teknisk forskrift pr i dag ike inneholder krav til loftsbod, men Borettslaget opprettholder likevel krav om loftsbod.

5. Selger og kjøper er for øvrig enige om følgende:
Kjøper skal kun benytte arealet til beboelse. Tilleggsarealene kan ikke fradeles kjøpers egen leilighet eller fremleies. Evt. loft- og kjellerinngang skal ikke benyttes til normal adkomstvei. Økte kostnader ved for eksempel omlegging av rør – eller strømgjennomføringer, samt evt. omlegging av felles infrastruktur og lignende dekkes av kjøper. Likeledes prosjektering, byggemelding og innredning av arealene.

Det kreves godkjenning av kommunale organer. Ingen arbeider kan igangsettes før Ingansettelsestillatelse fra Plan- og bygningssetaten foreligger. Kjøper bærer for øvrig det fulle ansvar

for å imøtekomme de krav og pålegg myndighetene fremmer som følge av byggesaken, så som brannsikring, osv.

Alle byggarbeider skal skje i henhold til igangsettingstillatelsen, rammetillatelsen, og byggeforskriftene, samt retningslinjer gitt av borettslaget. Kjøper har det hele og fulle ansvar for alle byggetekniske forhold ved utbygningen. Alt arbeid som Kjøper utfører eller er ansvarlig for å utføre skal tilfredsstillende gjeldende krav i plan- og bygningsloven med tilhørende teknisk forskrift. Produkter skal monteres i tråd med produktets monteringsanvisning. Arbeider og produkter uten monteringsanvisning eller lignende skal tilfredsstillende gjeldende anbefalinger og pre-aksepterte løsninger beskrevet av SINTEF-Byggforsk.

Utbygger / Kjøper har ansvar for kvalitet, funksjon osv for alt som utbygger utfører, herunder bærende konstruksjoner, grunnen, og at eksisterende bebyggelse ikke påføres skader, setninger eller lignende.

Utbygger /Kjøper eller dennes rettsetterfølger har ansvar for feil og mangler ved utbygningen samt følgeskader i 5 år fra ferdigattest er gitt. 5 år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon på at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens og andre fuktskader. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt, er utbygger 7 kjøper eller denens rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader eventuelle feil eller mangler ved det utbygde areal måtte forårsake. Se vedtektene § 7.3.

6. Overdragelse av andel hvor kontrakt om kjøp av utbygningsrett til loft/kjellerareal er inngått kan ikke skje før ferdigattest foreligger.
Begrunnelsen for bestemmelsen er at borettslaget ønsker å forhindre spekulasjon. Formålet er å sikre en stabil beboerstruktur.
 7. Kjøper er pliktig til å melde fra til styret når denne har fått midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra myndighetene. Felleskostnader for kjøpt areal begynner å løpe den påfølgende måned etter at midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger. Tilleggsarealet kan ikke tas i bruk før sistnevnte tillatelse foreligger. Dersom kjøper tar arealet i bruk til beboelse før midlertidig brukstillatelse foreligger har borettslaget rett til å ilegge en konvensjonalbot stor **kr 25.000,-**.
 8. Denne kontrakt kan heves av kjøper og/eller selger dersom myndighetene ikke godkjenner tegningene/planene, eller begge parter er enige om dette. Ombygging/forandring av arealet må i slike tilfeller ikke ha funnet sted.
 9. Loft/kjellerutbygging må være påbegynt innen 18 mnd. fra kontraktsdato. Dette innebærer at søknad om rammetillatelse må innsendes snarest. Det forutsettes at utbyggingen er ferdig senest 36. mnd. etter kontraktens dato.
 10. Kjøper skal før fysiske arbeider igangsettes betale et depositum stort kr. 30.000,- til lagets bankkonto for å dekke lagets evt omkostninger hvis arbeidene av en eller annen grunn ikke kan bli ferdigstilt som avtalt.
Tallet gjelder pr. 01.01.02 og justeres senere 1.1. hvert år ihht konsumprisindeksen frem til byggestart. Pr. januar 2015 er indeksen 26,4 %.
- Forretningsfører OBF tar et gebyr for gjennomføring av arealutvidelsen på kr. 5160,- + mva.**
11. Kjøper må selv sørge for å forsikre byggarbeider inntil midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger. Kopi av polisen for forsikring av bygg under oppføring må forevises før byggarbeider tillates igangsatt.
Kjøper må dokumentere sikkerhet / garanti for sine arbeider.
 12. Kjøperen er inneforstått med husordensreglene og forplikter seg til å følge disse.
 13. Denne kjøpekontrakt er utstedt i 2-to eksemplarer hvorav kjøper og selger beholder hvert sitt.

Oslo, den

For Bjølsen Borettslag

(Selger)
Styreleder

(Kjøper)

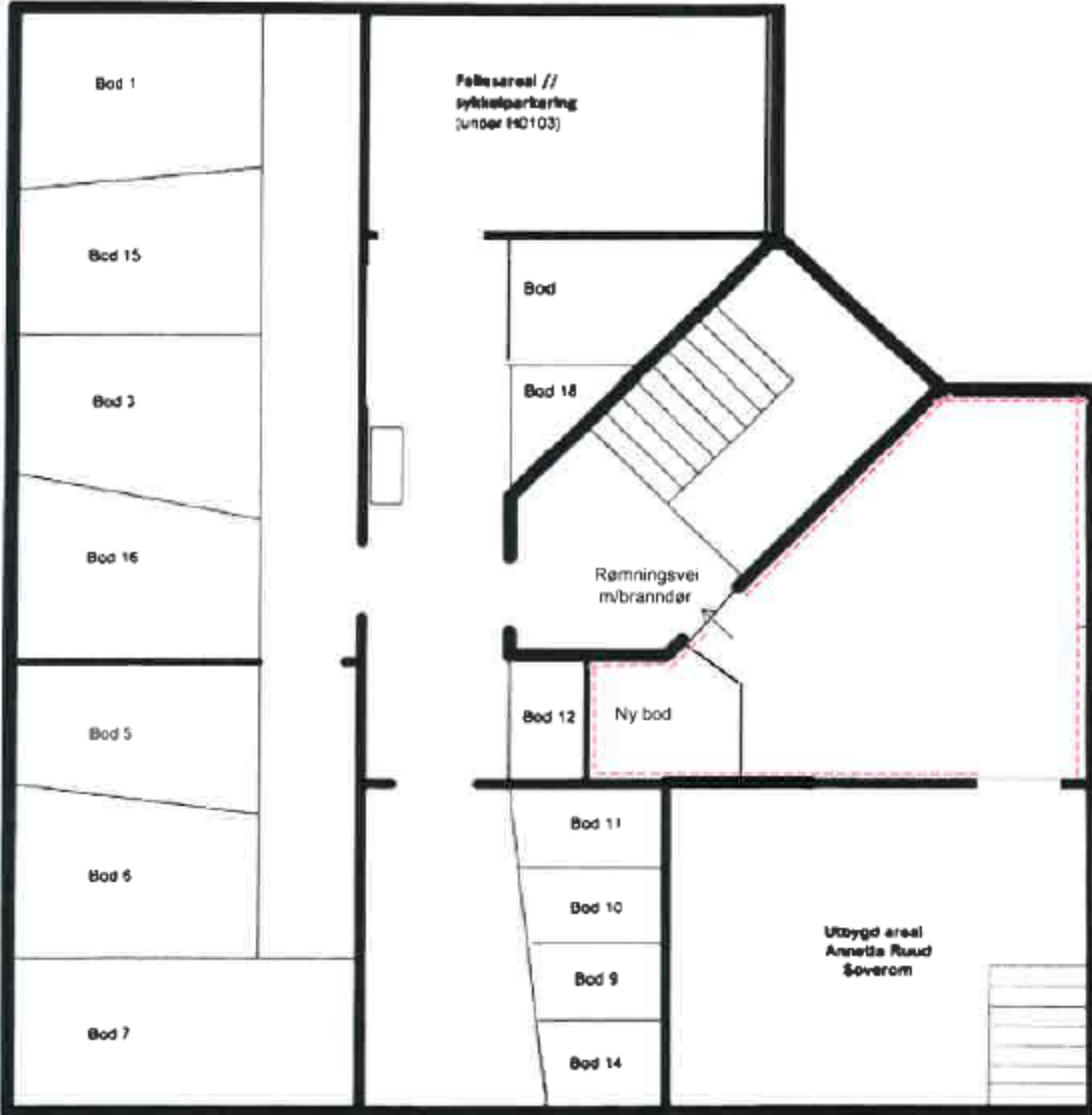
.....

.....

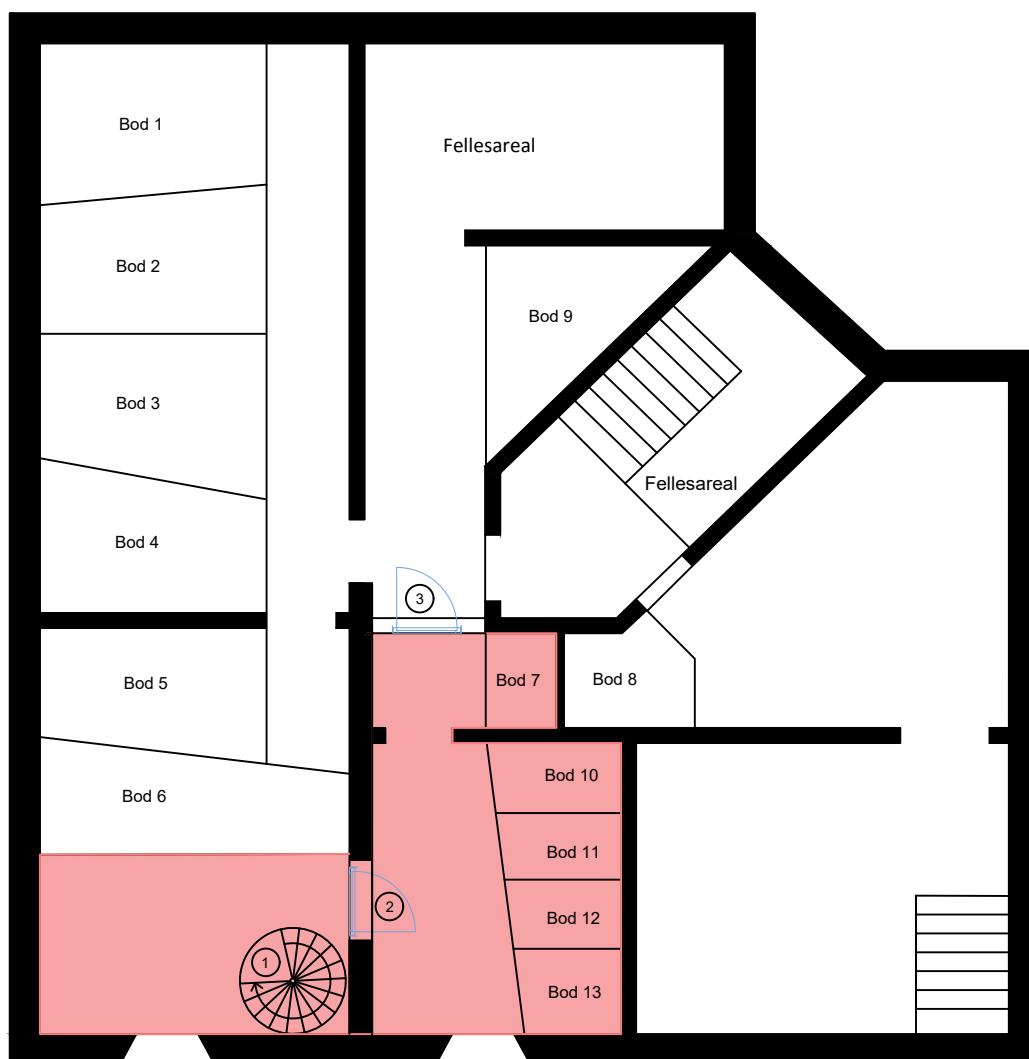
Styrerepresentant

.....

Kjellerplan før utbygging, Bergensgata 20



Etter utbygging
Forslag 1



Kjeller Bergensgata 20, Gnr. 222, Bnr. 34
Plan 1:100

Andelsnr. 17, (H0102)

- ① Trapp ned til kjeller
- ② Ny åpning
- ③ Rømningsvei m/ brannør

Protokoll fra generalforsamling i Bjølsen borettslag

Møtedato 20. august.2018
Møtetidspunkt kl. 18:03
Møtested OBFs lokaler, Sandakerveien 64

Tilstede var 11 andelseiere og 6 representert med fullmakt, til sammen 17 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Mads Langeland
Møtet ble åpnet av Martin Kollenberg

1. Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble foreslått Mads Langeland
Vedtak Han ble valgt

B Opptak av navnefortegnelse

Det ble foreslått å anse møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter som bevis for hvilke andelseiere som var tilstede.
Vedtak Godkjent

C Valg av referent og minst en andelseier til å underskrive protokollen

Som referent ble foreslått Mads Langeland. Til å underskrive protokollen ble foreslått møteleder og Hilde Voie.
Vedtak De foreslåtte ble valgt

D Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var kalt inn på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak Godkjent

2. Forslag

A Forslag fra styret om oppdatert kontrakt ved utbygging

Styret foreslo at kontraktsutkastet som fulgte med innkallingen skal gjelde for borettslaget fra og med dagens dato.
Vedtak Enstemmig vedtatt
Det forelå ingen blanke stemmer

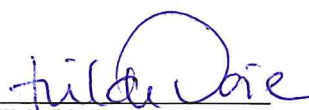
B Forslag fra andelseiere om salg av fellesareal til utbygging av andel

Generalforsamlingen godkjenner salg av ca. 23 kvm fellesareal i kjeller i Bergensgata 20. Styret får fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med andelseier og gjennomføre salget. Borettslaget tar forbehold om at nødvendige tillatelser fra offentligrettslige myndigheter innhentes.
Det dispenseres fra kravet om signatur fra berørte bodeiere ihht Retningslinjer for utbygging av kjeller pkt 32.
Vedtak Vedtatt
Det forelå fire som stemte imot
Det forelå ingen blanke stemmer

3. Opløsning av protokoll

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen hevet kl: 18:53.


Mads Langeland
Møteleder


Hilde Voie
Protokollvitne