

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 iht. godkjente tegninger for sammenføyning med kjøpers eksisterende bolig, for en kjøpesum som beregnes på basis av oppmåling når midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger iht. følgende:

For kjeller: kr. 5 800,- pr m2 BRA iht. generalforsamlingsvedtak av 12.05.22.

For loft: kr. 9 700,- pr m2 BRA iht. generalforsamlingsvedtak av 12.05.22.

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 12.05.22 og **justeres senere 01.01 hvert år iht. SSB sin boligprisindeks for brukte boliger i Oslo og omegn, blokkleiligheter. (Tabell 07230). Det er pris ved kontraktsignering som gjelder for hver enkelt utbygging.**

Ved behov for dør av brannsikkerhetshensyn 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 utbyggingsarealet som besiktiget. 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 iht. 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, Retningslinjer for lofts- / kjellerutbygning i Bjølsen Brl, (vedlegg til kjøpekontrakt), samt 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 ikke 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 adkomst . 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 Igangsettelsestillatelse fra Plan- og bygningsetaten 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 byggearbeider 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 tilfredsstille 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 tilfredsstille 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 / kjøper eller dennes 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 pålydende **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. Det forutsettes at utbyggingen er ferdig senest 24 mnd. etter kontraktens dato.
10. Kjøper skal før fysiske arbeider igangsettes betale et depositum pålydende kr. 60.000,- til lagets bankkonto for å dekke lagets evt. omkostninger hvis arbeidene av en eller annen grunn ikke kan bli ferdigstilt som avtalt.

Utbygger dekker kostnader knyttet til oppmåling av nytt areal, og gebyr OBF tar for gjennomføring av arealutvidelse.

Forretningsfører OBF tar et gebyr for gjennomføring av arealutvidelsen.

11. Kjøper må selv sørge for å forsikre byggearbeider inntil midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger. Kopi av politen må forevises før byggearbeider tillates igangsatt.
12. Kjøperen er innforstått 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

.....