

# **Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap**

## **Organisasjonsnummer 963.341.385**

### **1 Type byggeaktivitet**

Kontrakten benyttes ved følgende byggetiltak:

- I) Ominnredning av kjeller fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
- II) Ominnredning av loft fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
- III) Tilbygg gavl i kjeller, 1. og/eller 2. etasje (hustype 1, 2 og 3)
- IV) Tilbygg langfasade kjeller og 1. etasje (hustype 2 og 3)
- V) Takoppløft uten tilbygg (hustype 3)

### **2 Retningslinjer fra generalforsamlingen**

Andelseier plikter å følge retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen februar 2007 ved utbygging. Disse retningslinjene består av helhetsplan, byggevedtekter, borettslagets vedtekter, ordensregler og denne kontrakten. I denne avtale er kun deler av forpliktelsene gjentatt. Bestemmelsene i denne avtale har forrang i tilfellet motstrid.

Andelseier plikter å påse at ansvarlig søker og ansvarlig(e) utøvende håndverker(e) er blitt presentert og har lest de gjeldende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

### **3 Vilkår**

#### **3.1 Overdragelse av bruksrett**

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til fellesareal; loftsarealet, kjellerarealet og/eller uteareal som beskrevet i de av styret godkjente plantegninger, slik at dette blir en del av andelseilighet

nr.....

Arealet overdras i den stand det er ved besiktigelsen. Borettslaget er ikke ansvarlig for noen mangler, skjulte eller åpenbare, herunder offentligrettslige mangler ved råloftet eller råkjelleren.

#### **3.2 Igangsetting**

Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for igangsetting av arbeidene. Før skriftlig tillatelse gis, må styret ha mottatt følgende dokumentasjon:

- I) Godkjenning fra bygningsmyndighetene
- II) Kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, og eventuell andre offentlige tillatelser
- III) Forsikring tegnet for utbyggingen

- IV) Depositum og behandlingsgebyr innbetalt
- V) Avtale for internt makeskifte i huset (der det er aktuelt)
- VI) Avtale for intern kostnadsdeling i huset ved flytting av felles infrastruktur så som;
  - a. elektriske installasjoner (hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger etc.)
  - b. VVS (stoppekraner, rør etc.)
  - c. tele og data
  - d. Ventilasjon
  - e. etc.Listen er ikke endelig. Kostnader som ikke er avklart på forhånd må dekkes av utbygger.

### **3.3 Garanti**

Andelseier garanterer for fullføring av prosjektet til rett tid, og erstatning for eventuelle skader ved å undertegne denne erklæring,

### **3.4 Krav til utføring**

- I) Andelseier gjennomfører byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter og husordensregler.
- II) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt at problemer vedrørende sopp og råte kvalitetssikres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utføring.
- III) Andelseier er ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende brannforskrifter med godkjente rømningsveier (e.g. oppgradering av brannsikring i felles trappeløp).
- IV) Andelseier forplikter seg til å fullføre arbeidene innen den tidsramme han har avtalt med styret.
- V) Borettslaget kan etter eget skjønn beslutte å engasjere en egen byggteknisk eller arkitektfaglig rådgiver for å følge opp andelseiers byggeprosjekt eller vurdere enkeltspørsmål av byggteknisk art på vegne av borettslaget. Andelseier forplikter seg til å dekke kostnaden for borettslagets oppnevnte rådgiver. Engasjement av slik rådgiver medfører ikke at borettslaget overtar noe ansvar for eventuelle feil og mangler ved prosjektet, det være seg av byggteknisk eller av lov- og forskriftsmessig art.
- VI) Andelseier forplikter seg til å ivareta hensynet til sikkerheten på byggeplassen etter gjeldende offentlige forskrifter og regler om dette.

### **3.5 Fellesinstallasjoner, boder mv.**

- I) Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft, kjeller eller utearealer, og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjons, sikringsskap, telefoni- og kabel-TV inntak, hovedstoppekran og tørkeskap/-stativ m.v.
- II) Andelseier bygger boder som tilfredsstillende kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret i borettslaget kan akseptere en alternativ fullgod plassering.

### **3.6 Ansvar for skade**

Andelseier er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygningsmasse, fellesareal og installasjoner mv. Andelseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons faste eiendom eller eiendeler. Ved eventuell skade skal Andelseier reparere eller erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret i borettslaget.

### **3.7 Ansvar for krav**

- I) Andelseier er ansvarlig for feil og mangler i godkjente plantegninger, også når tegninger er direkte kopi av borettslagets utarbeidede tegningssett.
- II) Andelseier skal betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart styret i borettslaget anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret i borettslaget avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.
- III) Andelseier plikter å betale eventuelt utgifter som borettslaget har til advokater takstmenn og byggtekniske rådgivere på grunn av feil ved utbygging.

### **3.8 Forsikring**

Andelseier må tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Byggherreansvarsforsikring må tegnes av borettslaget, og andelseier dekker kostnadene ved denne forsikringen. Når borettslaget blir forelagt ferdigattest, vil borettslaget tegne forsikring for utbygd areal, ettersom dette blir å anse som borettslagets eiendom.

## **4 Ansvar**

Andelseier dekker alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen, slik at borettslaget ikke påføres noen utgifter utover vanlig vedlikeholdsbehov med tiden. Dette innebærer at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

## **5 Panterett**

Andelseier aksepterer at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. borettslagsloven § 5-20, da dette er å anse som et krav som springer ut av lagsforholdet.

## **6 Senere overdragelse**

Ved overdragelse står andelseier/overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

## 7 Mislighold

Brudd på det som står i denne avtalen eller bestemmelse/vilkår som kreves fulgt i denne avtalen, er å betrakte som mislighold av Andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Et slikt mislighold kan få konsekvenser for boforholdet på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget.

## 8 Stans i byggearbeidene

Grove brudd på byggreglene samt brudd på forpliktelsene i denne avtale, gir styret i borettslaget rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

..... Dato  
Andelseier

..... Dato  
Styret i Tåsenløkken Boligselskap