

Kontrakt ved oppføring av tilbygg og/eller annen utvidelse av andel

mellom Akebakkeskogen Borettslag (borettslaget)

og

..... (utbygger),

andel gateadresse, har inngått følgende kontrakt:

(I henhold til vedtak på ordinær generalforsamling 2017)

1. Kort beskrivelse av tiltaket

1.1. Styret gir andelseier fullmakt til å utføre (kort beskrivelse av tiltaket)

.....
i henhold til beskrivelse og tegninger godkjent av styret eller generalforsamlingen.

Det er beregnet et utvidelse av andelens areal på kvadratmeter.

1.2. Utbygger forplikter seg til å utbygge arealet med tilfredsstillende kvalitet, og at dette skjer i henhold til godkjente planer og tegninger, byggeforskrifter, samt eventuelle pålegg/retningslinjer gitt av bygningsmyndighetene og/eller borettslaget/styret.

1.3. Borettslaget skal ha anledning til å gjennomgå de tekniske løsningene før arbeidet igangsettes. Om nødvendig kan man belaste utbygger med konsulenthonorar for å få undersøkt at de tekniske løsningene ikke på noen måte er til skade for borettslaget eller andre andelseiere.

Skriftlig igangsettingstillatelse fra styret må foreligge før arbeider kan starte.

1.4. Utbygger skal selv engasjere nødvendig og godkjent faglig hjelp til planlegging og utbygging. Han skal også ha en kvalifisert og godkjent ansvarshavende.

Utbygger og hans ansvarshavende skal selv svare for kontroll, godkjenning og midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i forhold til bygningsmyndighetene.

1.5. Utbygger plikter å melde fra til styret om mottak av midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra bygningsmyndighetene for det utbygde arealet.

1.6. Denne kontrakten kan heves av utbygger og/eller borettslaget dersom bygningsmyndighetene ikke godkjenner tegningene/planene, eller begge parter er enige om dette. Ombygging/forandring av arealet må i slike tilfeller ikke ha funnet sted.

2. Nærmere om det aktuelle areal

- 2.1. Ved tilbygg og utvidelse av andel innlemmes areal som i utgangspunktet er å anse som fellesareal i borettslaget. Utbygger overtar det aktuelle areal som besikktiget.
- 2.2. Ved innlemming av bod eller annen bygningsmasse fraskriver borettslaget seg ethvert ansvar for skjulte feil og mangler, herunder sopp, råte og skadeinsekter av enhver art, samt om det aktuelle areal egner seg til utbygging/ombygging til boligformål.

Borettslaget fraskriver seg også ethvert ansvar knyttet til eventuelle skjulte forhold ved areal som skal utbygges og innlemmes i utbyggers andel, herunder grunnforhold og lignende.

3. Byggetid og fremdrift

- 3.1. Arbeidet skal gjennomføres i en periode fra til med en maksimal begrensning på 8 uker for alle utvendige arbeider.
- 3.2. Byggetiden regnes fra tilrigging før grave- og byggearbeidene igangsettes.

Byggearbeidene anses ikke ferdig fra borettslagets side før alle fellesanlegg og fellesarealer (herunder hus, plener, beplantning, gjerder, veier, helleganger, kabler med videre) er satt i fullgod stand og opprydding er foretatt.
- 3.3. Styret kan forlange at flere byggeprosjekter koordineres i tid, for å unngå lange byggeperioder.
- 3.4. Styret kan innskrenke den daglige og ukentlige arbeidstid slik at støyende eller annen sjenerende virksomhet unngås i helgene eller uvanlige tider på døgnet.
- 3.5. Dersom utbygger voldrer unødig rot på området under byggeperioden og ikke retter dette på tross av oppfordring, kan styret iverksette rydding på utbyggers bekostning.

4. Kontroll med byggearbeidet og ytre vedlikeholdsansvar

- 4.1. Utbygger skal etter ferdigstilling fremlegge dokumentasjon for styret for det arbeid som er utført, herunder ferdigrappport eller lignende.

Borettslaget har anledning til å få gjennomført en uavhengig teknisk kontroll for å avdekke eventuelle feil og/eller mangler ved utførelse/materialer. Utbygger er ansvarlig for kostnader til slik uavhengig kontroll.

- 4.2. Borettslaget vil kun overta det ytre vedlikeholdsansvaret til det utbygde areal etter ferdigstilling samt fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon og formell godkjenning fra styret.

Eventuelt tilbygg skal også være ferdig malt før borettslaget overtar det ytre vedlikeholdsansvaret.

5. Kompensasjon for beslaglagt tomteareal

- 5.1. For utbygging som medfører beslaglagt fellesareal skal utbygger betale en kompensasjon til borettslaget på kr. 10.000,- per kvadratmeter tomteareal (beslaglagt horisontalt areal) tatt av felles tomt (per mai 2017). Kompensasjonen reguleres etter boligprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå for Oslo med Bærum i forkant av ordinær generalforsamling hvert år.

Beslaglagt fellesareal er her beregnet til kvadratmeter.

Total kompensasjon for beslaglagt fellesareal er beregnet til kr.....

Ved kontraktsinngåelse innbetales 90% av antatt kompensasjon (kr.....) med forfall til betaling senest den (x dager etter kontraktsinngåelse).

Kompensasjon og eventuelt depositum (se pkt. 6) faktureres fra borettslagets forretningsfører.

- 5.2. Ved forsinket betaling regnes den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Ved senere oppgjør enn tre måneder etter forfallsdato, har borettslaget rett til å heve avtalen uten omkostninger for borettslaget. Kjøpesummen går i sin helhet til borettslagets driftskonto.

6. Depositum/garanti

- 6.1. Før arbeider igangsettes kan styret kreve at utbygger innbetaler et depositum som kan gå til dekning av borettslagets eventuelle omkostninger dersom arbeidene av en eller annen grunn ikke kan bli ferdigstilt som avtalt.
- 6.2. Depositumet kan også dekke andre krav som borettslaget måtte ha mot utbygger i forbindelse med utbyggingen, herunder ubetalt tilleggsleie for det utbygde arealet.

7. Kostnader og kompensasjon for arealutvidelse

- 7.1. Samtlige kostnader ved utbyggingen dekkes av utbygger selv, herunder byggekostnader, eventuelle gebyr og andre kostnader.
- 7.2. Som kompensasjon for arealutvidelsen skal utbygger betale en tilleggsleie for utvidet areal på 70 % av kvadratmeterpris BOA etter ordinær fordelingsnøkkel (per 01.07.2017 utgjør dette ca. kr. 28,- per kvadratmeter utbygget areal). Tillegget justeres i tråd med borettslagets felleskostnader.

Tilleggsleie for utbygget areal begynner å løpe den påfølgende måned etter at midlertidig brukstillatelse foreligger eller det utbygde arealet faktisk tas i bruk. Tilleggsarealet skal i utgangspunktet ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger.

- 7.3. Utbygger og eventuell rettsetterfølger er solidarisk ansvarlig for utgifter ved eventuelle fremtidige problemer/skader som direkte kan knyttes til mangelfull utførelse av den utbygging som er foretatt.

Utbygger er ansvarlig for å informere eventuell rettsetterfølger om ansvaret overfor borettslaget etter denne kontrakt for den utbygging som er utført.

8. Ansvar/forsikring

- 8.1. Utbygger er selv ansvarlig for eventuell skade på person og på egen, borettslagets og tredjemanns eiendom som følge av byggherrens ansvar og alminnelige rettsregler. Utbygger er personlig ansvarlig for at all slik skade rettes opp, utbedres eller erstattes i forhold til borettslaget.
- 8.2. Utbygger skal tegne tilstrekkelig forsikring (byggherreforsikring eller lignende) for hele byggeperioden, herunder både for skade, brann, tyveri osv. Dokumentasjon på tilstrekkelig forsikring (kopi av polise) skal fremlegges og godkjennes av styret før arbeidet settes i gang.

9. Tinglysing

- 9.1. Styret kan kreve at denne avtale, herunder utbyggers og rettsetterfølgers plikter både under og etter utbygging, skal tinglyses på den aktuelle andel for utbyggers kostnad.

Utbyggers og rettsetterfølgers plikter kan også fastsettes i borettslagets vedtekter med det nødvendige flertall.

Denne kontrakt er utstedt i 2 – to – eksemplarer hvorav hver av partene beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, den

.....
Akebakkeskogen Borettslag

.....
Utbygger

.....
Akebakkeskogen Borettslag