

## **Retningslinjer for loftsutbygging**

### **Formål**

Borettslagets målsetning er å sørge for at Badebakken BRL er et trygt og godt sted å bo for beboere i ulike livsfaser. En utbygging av loftet vil sørge for salgsinntekter og utnyttelse av areal som i dag ikke er i bruk, og med de foreslåtte husleieinntekter resultere i bidrag til felleskostnader og vedlikeholdskostnader av bygningsmassen.

### **Utbyggingstillatelse**

Utbyggingstillatelse gjelder kun andelshaveren som søker denne og kan ikke overdras ved salg eller annen overføring av leiligheten. Utvidelse av leilighet mot loft kan bare skje med samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten. Utbygger er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender.

### **Utbyggingsareal**

Utbygging mot loft tillates bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet. Det gis kun tilsagn til utbygning av areal som ligger over egen eksisterende leilighet med mindre samtykke er innhentet fra horisontalt tilstøtende andelseier(e) hvor det søkes utbygd. I de tilfeller hvor tillatelse fra tilstøtende andelseier(e) foreligger kan andelseier også bygge ut loftarealet over tilstøtende andelseiers leilighet.

### **Tegninger/skisser**

Søker skal fremlegge tegninger/skisser over loftet før og etter en ombygning. Slike tegninger/skisser behøver ikke være arkitekttegninger, men skal tydelig vise hvordan arealet er tenkt benyttet og eventuelle endringer som påvirker gårdens fasade.

### **Styrets godkjenning av byggesøknaden**

Utbygger skal søke styret for godkjenning av utbygging med tilhørende skisser. Ved søknaden skal det ligge ved en skriftlig bekreftelse på at tilstøtende andelseiere i samme etasje er varslet om søknad. Styret står fritt til å godkjenne eller avslå søknader.

### **Søknadens gyldighet**

Utbygger skal innen seks måneder etter å ha mottatt godkjenning fra styret, søke Plan- og bygningsetaten om godkjenning av byggesøknaden. Utbygger skal forevise styret igangsettelsestilsagn fra Plan- og bygningsetaten før arbeidet kan begynnes. Dersom fristen ikke blir overholdt er styrets godkjenning av utbyggingssøknaden ugyldig.

### **Kontrakt**

Styret skal foreta oppmåling av loftsarealet etter NS 3940. Dette arealet danner grunnlag for beregning av kjøpesum og nye felleskostnader. Det skrives kjøpskontrakt mellom borettslaget og andelseieren. Utbygning kan ikke påbegynnes før kjøpskontrakt er undertegnet og kjøpesum er innbetalt.

### **Kjøpesum og fellesutgifter**

Kjøpesummen settes til kroner 2000,- pr. kvm etter NS 3940. Prisen justeres årlig i takt med konsumprisindeksen første gang fra januar 2013. De økte årlige driftskostnader en utbygging medfører (forsikring, vedlikehold etc) dekkes ved at den

nye leiligheten får en økning av de månedlige felleskostnader tilpasset med 30% av summen som fordeles ut fra borettslagets fordelingsnøkkel. Det skal benyttes en fordelingsnøkkel som tilsvarer den fordeling som er internt i borettslaget knyttet til drifts- og vedlikeholdskostnader. Den nye andelsleiligheten får en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld. Beregnet fellesgjeld på nytt areal vil bli fratrukket kjøpesummen.

Felleskostnadene og fellesgjelden skal være knyttet til leiligheten, og vil således ligge fast ved videresalg av utbyggers andel i borettslaget. Felleskostnadene vil begynne å løpe fra det foreligger midlertidig brukstillatelse for leiligheten, eller fra det tidspunktet leiligheten tas i bruk dersom dette kommer før brukstillatelse. Felleskostnader begynner uansett å løpe 12 mnd. etter kontraktsinngåelse dog slik at tidspunktet forskyves til den 1. neste mnd.

### **Kostnader knyttet til utbyggingen**

Utbygger vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i henhold til godkjente beskrivelser og utbygningsplan.

Alle kostnader i tilknytning til utbygging skal betales av utbygger. I tillegg til utgiftene ved selve byggeprosjektet gjelder dette utgifter til forretningsfører, herunder kostnader til utarbeidelse av kontrakt, beregning av felleskostnader m.v. Videre dekkes også utbyggingskostnader som gebyr og avgift til offentlig myndighet av utbygger alene.

Utbygger skal fremlegge finansieringsbevis før byggearbeidene igangsettes.

### **Byggeteknisk ansvar**

Utbygger har det hele og fulle ansvar for utbyggingens byggetekniske side.

Utbygging skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldene krav/pålegg fra offentlig myndighet. Ved innredning av våtrom skal gjeldene våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Utbygger skal benytte nødvendig faglig hjelp til planlegging og utbygging. Alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av fagpersoner.

Utbygger skal selv sørge for kontroll, godkjennelse og ferdigattest i forhold til offentlige myndigheter.

### **Ansvar for bygningsmessige krav etter offentlige bestemmelser utløst ved utbyggingen**

Utbygger bekoster brannsikringstiltak jfr. offentlige krav som utløses ved loftsutbygging og pålegg gitt i særskilte rapporter fra Oslo kommune, Brannetaten. Også øvrige bygningsmessige krav som loftsutbyggingen utløser skal utbygger bære kostnadene for å få utført.

### **Borettslagets kontroll av utbyggingen**

Styret skal ha adgang til å undersøke de tekniske løsninger som er valgt før utbyggingen begynner. Dersom styret finner det nødvendig at løsningene gjennomgås av uavhengige fagfolk kan det benyttes slik bistand for utbyggers regning.

Alle pålegg fra styret skal følges ved utbyggers gjennomføring av prosjektet, med mindre disse må anses som usaklige eller urimelige etter forholdene.

### **Støy og arbeidstider**

Utbyggingen skal gjennomføres med så liten ulempe som mulig for beboere i borettslaget.

På hverdager (mandag – fredag) skal det ikke arbeides utenom tidsrommet kl. 07:00 – 17:00. Dersom mindre støyende arbeider ønskes utført etter kl. 17:00 eller på lørdager (formiddag), skal det avtales særskilt for hvert tilfelle. Det skal ikke utføres byggearbeider på søndager.

### **Gjennomføring av utbyggingen**

Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Dersom arbeidene ikke er ferdigstilt innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på utbyggers regning.

### **Ansvar/forsikring**

Utbygger har alene ansvar for skade på egen, borettslaget eller tredjemanns person eller eiendom som følge av utbyggingen.

Skader og ulemper som følge av materialer og tekniske løsninger som utbygger benytter, er utbyggers ansvar. Utbygger må selv sørge for at all slik skade utbedres eller erstattes i forhold til borettslaget.

Utbygger skal selv sørge for tilfredsstillende forsikringsdekning for det ansvar han kan pådra seg etter bestemmelser i kontrakten med borettslaget. Hvis entreprenør benyttes, skal utbygger sørge for at entreprenøren har tilfredsstillende forsikringsdekning.

Utbygger skal i samarbeid med borettslagets styre og forsikringsselskap sørge for særforikring mot skader/brann i byggeperioden.

Ansvaret for det utbygde arealet overføres borettslaget når utbygger kan vise til ferdigattest. Borettslaget vil ha rett til å få inspisert utbyggingen før ansvaret overtas av borettslaget.

### **Fremtidig vedlikeholdsplikt**

Fordeling av kostnader knyttet til det ferdig utbygde loftet følger av vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 20. august 2012.

Ytre vedlikehold mv. dekkes således vet at utbygger får en ny andel av borettslagets fellesutgifter, ihht. fordelingsnøkkel beskrevet tidligere. Indre vedlikehold skal i samsvar med borettslagets vedtekter dekkes av utbygger selv.

### **Borettslagets medvirkningsplikt**

Borettslaget v/ styret plikter som eier av bygningsmassen å medvirke til at utbyggingen gjennomføres som forutsatt. Dette inkluderer plikt til å fatte nødvendige vedtak, samt sende inn eller signere nødvendige søknader, godkjennelser mv. til offentlig myndighet. Dette skal fra borettslagets side gjøres så raskt som mulig.

**Nabovarsel**

Utbygger skal skriftlig varsle beboere i samme bygning før arbeidene starter.