

# **Retningslinjer for loftsutbygging i Badebakken borettslag**

Sist endret på generalforsamling 13. mai 2019

## **Formål**

Borettslagets målsetning er å sørge for at Badebakken borettslag er et trygt og godt sted å bo for beboere i ulike livsfaser. Utbygging av loftsarealer vil sørge for salgsinntekter til borettslaget og utnyttelse av areal som i dag ikke er i bruk, og de leiligheter som er utbygget vil bidra med en større andel av borettslagets felleskostnader.

## **Utbyggingstillatelse**

Utbyggingstillatelse gjelder kun andelseier 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 og ombygging er lovlig i alle henseender.

## **Utbyggingsareal**

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

## **Tegninger**

Søker skal fremlegge tegninger eller skisser over loftet før og etter en ombygging. Slike tegninger eller 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 igangsettelsestillatelse fra Plan- og bygningsetaten før arbeidet kan starte. Dersom fristen ikke blir overholdt er styrets godkjenning av utbyggingsøknaden ugyldig.

## **Gjennomføring av utbyggingen**

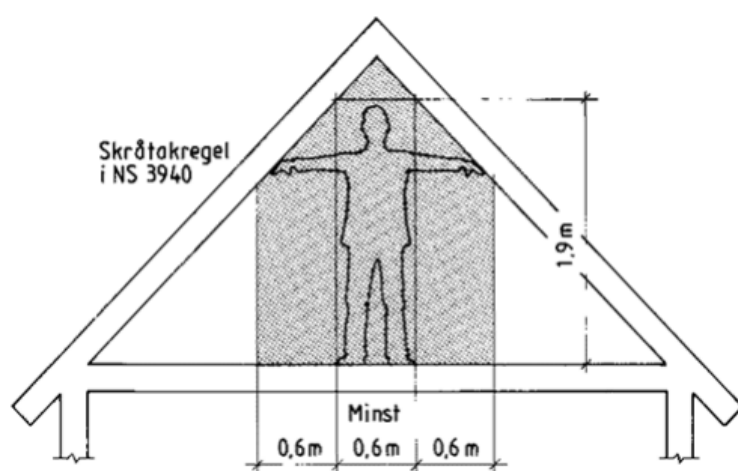
Utbyggingen skal være gjennomført senest 2 år etter kontraktsinngåelse. Dersom arbeidene ikke er ferdigstilt innen fristen, kan borettslaget fullføre utbyggingen på

utbyggers regning. Styret har rett til å nekte godkjenning av salg av leiligheten før ferdigattest er gitt.

Når utbyggingen er fullført og ferdigattest foreligger, skal det foretas oppmåling av nytt areal. Nytt areal er grunnlaget for å beregne kjøpspris og ny fordelingsnøkkel, og et økonomisk oppgjør følger. Styret sørger for at dette skjer.

### Måling av nytt areal

Da borettslaget ble bygget var det bruksareal (BRA) som ble brukt som grunnlag for å bestemme fordelingsnøkkel for hver leilighet, og derfor vil bruksareal etter NS3940 være grunnlaget for prissetting og endring av felleskostnader. Her kan det spesielt nevnes at måleverdig gulvareal på loft skal måles ved å gå ut mot vegg 60 cm fra der det er 1,90m mellom gulv og tak, se figur.



Nytt areal omfatter også eventuelle vinterhager, siden det er praksis for at slikt areal er en del av grunnlaget for fordeling av felleskostnader i borettslaget.

### Kontrakt

Det skrives kjøpskontrakt mellom borettslaget og utbygger, med et overslag på hva kjøpspris vil være i henhold til fremlagte skisser. Utbygging kan ikke startes før kjøpskontrakt er undertegnet og finansieringsbevis er fremlagt.

### Kjøpesum

Kjøpesummen settes til kroner 2 000,- pr. kvm bruksareal etter NS 3940. Prisen justeres årlig i takt med konsumprisindeksen første gang fra januar 2013. Prisen fastsettes fra det tidspunkt utbyggerkontrakt er signert.

Det skal beregnes renter i henhold til årsgjennomsnittet av døgnlånsrenten til Norges Bank for kjøpesummen fra tidspunkt for kjøp og til utbyggingen er ferdig og betaling skal finne sted.

### Fordelingsnøkkel

De økte årlige driftskostnader en utbygging medfører, for eksempel forsikring, vedlikehold og kommunale avgifter, dekkes ved at den nye leiligheten får en økning av fordelingsnøkkel. Det skal benyttes en fordelingsnøkkel som tilsvarer den fordeling som er internt i borettslaget knyttet til drifts- og vedlikeholdskostnader.

Ved utbygging skal en gjennomsnittlig nøkkel per kvadratmeter av samtlige leiligheter i borettslaget, med areal slik spesifisert i prosjektmeldingen fra 1989, brukes i beregningen. Areal for vinterhager er inkludert. Tillegg for garasje og tidligere utbygginger skal ikke brukes i beregningen. I januar 2019 ble gjennomsnittlig fordelingsnøkkel beregnet til 642,08 per kvadratmeter bruksareal. Dette tallet vil ikke endre seg over tid med mindre samtlige fordelingsnøkler blir skalert opp eller ned av forretningsfører.

Basert på tidligere generalforsamlingsvedtak skal tillegget bli redusert til 30% av det nytt bruksareal gir opphav til.

Fordelingsnøkkel bestemmer både andel av drifts- og vedlikeholdskostnader og finanskostnader, samt andel fellesgjeld. Den nye andelsleiligheten får en forholdsmessig andel av borettslagets fellesgjeld.

Eksempel: En leilighet bygges ut fra 73 til 103 kvm bruksareal gjennom utbygging av loft. Leiligheten vil da få felleskostnader og andel av fellesgjeld som tilsvarer en leilighet på 82 kvm bruksareal.

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 ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for leiligheten, eller fra det tidspunktet leiligheten tas i bruk dersom dette kommer før brukstillatelse. Nye felleskostnader begynner uansett å løpe 12 måneder etter kontraktsinngåelse dog slik at tidspunktet forskyves til den 1. neste måned.

Dersom nye felleskostnader begynner å løpe før prosjektet er ferdigstilt, så er utbygger pliktig til å sette av penger for etterbetaling til det tidspunkt prosjektet er avsluttet og de månedlige felleskostnadene justeres. Det skal legges til renter i henhold til årsgjennomsnittet av døgnlånsrenten til Norges Bank.

### **Kostnader knyttet til utbyggingen**

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

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 fordelingsnøkkel mv. 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 og 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 elektrisk anlegg, VVS-anlegg og våtrom skal utføres av fagpersoner.

Utbygger skal selv sørge for kontroll, godkjenning og ferdigattest fra offentlige myndigheter.

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

Utbygger bekoster brannsikringstiltak i samsvar med 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, fra mandag til fredag, skal det ikke arbeides utenom tidsrommet kl. 07:00 – 17:00. Dersom mindre støyende arbeider ønskes utført etter kl. 17:00 eller på formiddagen på lørdager, skal det avtales særskilt med styret for hvert tilfelle. Det skal ikke utføres byggearbeider på søndager og helligdager.

### **Ansvar og forsikring**

Utbygger har alene ansvar for skade på person og skade på egen, borettslagets eller tredjemanns 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 for 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 særforsikring mot skader og brann i byggeperioden.

Ansvar 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, med endringer vedtatt på ordinær generalforsamling 13. mai 2019.

Ytre vedlikehold mv. dekkes i utgangspunktet ved at utbygger får en økt andel av borettslagets felleskostnader, i henhold til fordelingsnøkkel beskrevet tidligere. Indre vedlikehold skal i samsvar med borettslagets vedtekter dekkes av utbygger selv.

Dersom det etter styrets godkjenning har blitt montert anlegg eller utstyr på områder der borettslaget har vedlikeholdsplikt, utover det som er normal bygningsmasse, slik som tak, vegger og vinduer, så skal utbygget leilighet få tinglyst heftelse som pålegger eier av andel vedlikeholdsplikt på anlegg og utstyr.

Dersom vedlikehold krever midlertidig eller permanent fjerning av anlegg eller utstyr, kan borettslaget kreve at dette gjøres for andelseiers bekostning.

Dersom det etableres takterrasse, vil denne omfattes av borettslagets vedlikeholdsplikt og det vil bli pålagt et tillegg for vedlikehold i felleskostnadene for leiligheten på lik linje med andre leiligheter som har anskaffet balkong. Borettslaget skal motta kopi av FDV-dokumentasjon før overtakelse kan gjennomføres.

Uansett gjelder vedtektenes § 5-1 «Andelseiernes vedlikeholdsplikt» med mindre annet er avtalt.

### **Borettslagets medvirkningsplikt**

Borettslaget ved 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, godkjenninger mv. til offentlig myndighet. Dette skal fra borettslagets side gjøres så raskt som mulig.

### **Styrets fullmakt**

Styret i borettslaget får fullmakt til å endre frister gitt i disse retningslinjer dersom det foreligger særlige grunner, for eksempel lang saksbehandlingstid hos Plan- og bygningsetaten.

### **Nabovarsel**

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