

## VEDLEGG TIL KJØPEKONTRAKT

## SPESIELLE BESTEMMELSER FOR LOFTSUTBYGGING I BJØLSEN BORETTSLAG.

Vedtatt:  
14.03.02

Revidert:  
23.04.07  
28.05.24

1. Berørt bodeier som beskrevet i vedtektenes § 7 defineres som bodeier som får sitt totale bodareal redusert i størrelse eller volum, eller som får nytt bodareal med en vesentlig mindre hensiktsmessig planløsning, eller som påføres ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder eller lignende i bod som blir berørt av utbygging. Dersom ny bod er likeverdig med opprinnelig bod, og utbygger påtar seg ekstra kostnader ved flytting av varmtvannsbereder el. l. er bodeier ikke å anse som berørt av utbyggingen. Redusert andel av areal i fellesboder gir ikke grunnlag for nektelse.  
For andelseier som tidligere har bygget ut leiligheten gjelder følgende: Dersom boden etter utbygging ikke er en del av bruksarealet vil andelseier ikke ha samme rett som øvrige bodeiere til å reservere seg mot senere endring av bodstørrelse eller bodplassering, så lenge forskriftens minstekrav blir oppfylt.
2. Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som gjelder for varsling og utførelse av arbeider.
3. Saksgangen for utbygging skal være som følger:
  1. Helhetsplan (denne er vedtatt av Generalforsamling))\*
  2. Rammetillatelse, evt. fornyelse av rammetillatelse)\*\*
  3. Skisse med hovedvekt på fasade og nye bodløsninger fremlegges styret og alle naboer i oppgangen
  4. Søknad til Plan- og Bygningsetaten med påfølgende Igangsettingstillatelse (utbygger)
  5. Kjøpekontakt mellom utbygger og borettslaget ved styret (kontraksmøte)
  6. Depositum innbetales (faktura oversendes utbygger av OBF)
  7. Igangsetting av utbyggig (utbygger)
  8. Midlertidig brukstillatelse eller direkte ferdigattest (utbygger)
  9. Ferdigbefaring og oppmåling (OBF, Styret, utbygger)
  10. Sluttoppgjør (Utkjøp av lofts og regulering av husleie)

\*Helhetsplanen for loftsutbyggig er vedtatt av Generalforsamling.  
\*\*Rammetillatelse foreligger for en rekke loft men må i enkelte tilfeller fornyes. Dersom slik ikke foreligger må utbygger selv søke ny rammetillatelse fra PBE.
4. Dersom flere ønsker å bygge ut i samme oppgang, og dette ikke lar seg gjennomføre i henhold til retningslinjene, gjelder prinsippet om at der det mest naturlig kan tilpasses en leilighet får første rett. Skulle to leiligheter ha det samme potensialet kommer ansiennitet til anvendelse.  
Det skal ikke under noen omstendighet gies anledning til å bygge ut over annens leilighet.
5. Da de foreliggende rammebetingelser for loftsutbygging vil være forskjellige, er det ikke mulig å utarbeide retningslinjer for utformingen av arealene som vil ivareta alle mulige forhold. Borettslaget ved styret forbeholder seg derfor retten til i ethvert tilfelle etter skjønn å kunne kreve endringer av den av utbygger foreslåtte planløsning .  
  
Det skal legges til rette for at minst 1 leilighet kan få utvidelse til loft. Der det er mulig må den foreslåtte løsning gi rom for at ytterligere en leilighet kan utvides med minst like stort bruksareal før evt påkrevet tilleggisolering av yttervegg. Bodløsning for øvrige leiligheter må da kunne forutsettes å kun tilfredsstillende forskriftenes minimumskrav, samt andre retningslinjer gitt her. Det presiseres dog at det ikke er gitt at øvrige bodeiere vil godta å få bodarealet sitt redusert.

Den foreslåtte løsning må vise rømningsvei til nøytralt fellesareal for ikke å hindre utbygging for annen leilighet. Videre kan utvidelse ihht borettslagets vedtekter kun skje innenfor egen leilighets vertikalt tilstøtende areal.

6. Det arealet som etter utbyggingen vil utgjøre leilighetens bruksareal i henhold til generalforsamlingsvedtak av 22.05.01 skal det kjøpes leierett til, og det skal svares full leie.  
Dersom egen klesbod etter utbyggingen vil utgjøre en del av bruksarealet til leiligheten i henhold til generalforsamlingsvedtak av 22.05.01, skal det ikke kjøpes leierett for areal inntil 3 m<sup>2</sup> BRA, og det skal ikke betales leie for dette arealet. Dette bodarealet tillates ikke på noe tidspunkt innredet til annet formål. Det vil si at forskriftens krav til klesbod til enhver tid skal være løst innenfor leilighetens eget bruksareal.
7. For utbygging av andel nr. \_\_\_\_\_ vil egen klesbod utgjøre en del av bruksarealet /ikke utgjøre en del av bruksarealet/ eller avklares i forbindelse med godkjenning av planløsning.
8. Fasadeendringer utføres ihht retningslinjer for fasadeendringer i henhold til egen søknad til byantikvaren. Det tillates ikke takterrasser ut mot gate. Ved hulltaking i tak for nye loftsvindu skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Evt. kapping og utveksling av taksperrer må beregnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvindu skal være likt for alle utbyggere samt godkjent av byantikvaren. Eksisterende, vertikaltstående, originale vindu på arker innenfor nytt leilighetsareal tillates av antikvariske hensyn ikke byttet eller endret. De tekniske kravene må her oppfylles ved innsetting av nye, innvendige varevindu.
9. Utførelsen av beslag og taktekkning skal være fagmessig.
10. Det skal være 50 mm lufting mellom isolasjonen og takåsene. Det må prosjekteres og bygges for forskriftsmessig gjennomlufting av takflaten. Utbygger må søke de beste råd og bestrebe seg på å følge disse ved innredning av beboelsesareal på loft, da feil ved konstruksjonen kan gi store bygningsmessige og økonomiske konsekvenser.  
I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en loftsutbygning eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsfølger å framlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens. Dersom det i byggeperioden avdekkes soppskader på eksisterende bygningsdeler skal utbygger og styret forholde seg som følger: 1. Styret skal straks varsles. 2. Styret kontakter soppkonsulent som beskriver og takserer nødvendige tiltak. 3. Utbygger får skaden utbedret i henhold til takst og beskrivelse. 4. Utbygger får reparasjonsarbeider, spesifisert i takst fra soppkonsulent, refundert av borettslaget mot fremvisning av detaljert faktura for utført arbeide. 5. Utgifter til soppkonsulent dekkes av borettslaget.
11. På generelt grunnlag kan sies at det i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven heter at det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig innneklima, eller skader på bygning.
12. Alle rom skal sikres forskriftsmessig ventilasjon. Diffusjonssperren må over alt være tett.
13. I forbindelse med utbygging av loft tillates bygging av hems. Eksisterende kabler skal være tilgjengelige for fremtidig vedlikehold og kontroll. Nye kabler skal være mulig å trekke gjennom rør.
14. Gårdens kabel-TV anlegg går horisontalt gjennom loftsarealet og i luftstrekk mellom bygningene. Kabel skal flyttes til fellesareal i trekant over hanebjelke. Ved gavll skal kabel føres via mast på tak til neste bygning. For å unngå skeive luftstrekk skal tilsvarende mast settes opp på neste bygning, slik at luftstrekket blir horisontalt. UPC må kontaktes for å få standard retningslinjer med beskrivelse av type mast som skal benyttes. Innvendig i loftsarealet skal kabler klamres/festes fagmessig. UPC kabel-TV anlegg går likeledes horisontalt gjennom enkelte av våre bygninger. Det anbefales derfor å varsle UPC i god tid før planlagt igangsetting av byggearbeider.
15. Gårdens telefonledninger går også gjennom loftsarealet og i luftstrekk mellom bygningene. Telenors og UPC koblingsbokser befinner seg også på loft. Telefonkabler og koblingsbokser skal flyttes ut av

leilighetsareal før innredning tar til. Det anbefales derfor å varsle Telenor og UPC i god tid før planlagt igangsetting av byggearbeider.

16. Gårdens vertikale avløpsnett og stigeledninger for vann skal holdes tilgjengelige for fremtidig vedlikehold og utskifting.
17. Husets vann og avløpsanlegg skal ikke forringes ved utbyggingen. Stakeluger for avløp skal beholdes. Det tillates ikke å kappe soiler ved loftsgulv. Soiler skal som før luftes over tak. Det opplyses at gårdens rørlegger har bemerket at enkelte stigere for vann er utilstrekkelig dimensjonert for tilførsel av vann til loftsetasje. Før prosjektering av evt våtrom på loft anbefales at forholdene undersøkes. Utbygger kan ikke påregne å kunne forbedre vanntilførsel da dette vil innebære større bygningsmessige arbeider inne i samtlige underliggende leiligheter .
18. Alle rom skal sikres tilstrekkelig ventilasjon. Innsetting av ventil i vegg må utføres med kanal tvers igjennom veggen, luke innvendig og varmforzinket murrüst (150 x 150 mm<sup>2</sup>) utvendig. Plassering av ventiler skal avtales med borettslagets styre. Diffusjonssperren festes til kanalen. Alternativt kan tilluft sikres ved spalteventiler i vindu.
19. Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen.
20. Dersom utbygging fører til at feieluker til fyringspiper ikke lenger er tilgjengelige fra fellesareal, plikter andelseier å gi feiervesenet adkomst til leiligheten i forbindelse med feiing. Skulle likevel feier ikke ha fått adkomst til feieluke ved på vanlig måte forhåndsannonsert oppmøte, plikter andelseier å betale de omkostninger borettslaget evt måtte ha ved nytt oppmøte for feier.
21. Bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det bli fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være i henhold til "våtromsnormen". Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger, evt av hans rettsfølger til leiligheten.
22. Husets strøminntak, sikringsskap og gårdslysanlegget, samt telefon og fellesantenneanlegget skal dersom det berøres av utbygging, sikres god plassering og tilgjengelighet i fellesarealet. Evt flytting bekostes av utbygger.
23. Nødvendig brannsikring som følge av utbyggingen må bekostes av utbygger. Utbygger nr 2 på loft som vil nyte godt av brannsikringsarbeider bekostet av utbygger nr. 1 skal betale nr. 1 en godtgjørelse tilsvarende 50% av godkjente kostnader. Det skal ikke regnes renter av beløpet. Nr. 1 må selv sørge for å gjøre kravet gjeldende overfor nr. 2, senest innen ferdigattest foreligger for nr. 2. Beløpet forfaller til betaling når ferdigattest foreligger for nr. 2. Godkjente kostnader til brannsikringsarbeider vil være takst for arbeidene utført av godkjent takstmann. Beskrivelse og takst for brannsikringsarbeider må utferdiges så snart ferdigattest foreligger (for nr. 1) og skal for å være gyldig som dokumentasjon for godkjente kostnader straks kontrasieres av styrets leder samt ett styremedlem. Dersom ovennevnte ikke oppfylles vil kravet overfor nr. 2 bortfalle. Nr. 1 er selv ansvarlig for å innhente takst og kontrasignaturer, samt å oppbevare takstdokumentet. Borettslaget v/styret påtar seg intet ansvar utover det å kontrasignere på takstdokumentet. Dersom det oppstår uenighet mellom partene, må de selv sørge for å få i stand en enighet.
24. Ved evt hulltaking i brannskiller skal dette tettes forskriftsmessig.
25. Ved innredning av nye boder skal det benyttes Troax nettingboder eller likeverdig. Monteres i henhold til leverandørens anvisninger. Nye boder skal ha minst samme innbruddssikkerhet som eksisterende. Lysåpning for dør skal være minimum 68 cm. Dør skal ha hensiktsmessig slagretning ut av boden og ha beslag for feste av hengelås.
26. Nye boder skal ikke planlegges på en slik måte at de sperrer for adkomst til feieluker, loftsvindu eller annet som kan tenkes å kreve tilsyn og vedlikehold.
27. Ved endring av fellesareal og boder, skal utbygger sørge for tilstrekkelig belysning som skal være minst like hensiktsmessig som før utbygging.

28. Det skal avsettes plass på loft til henge opp tøy for tork. Det skal være igjen tilstrekkelig med utluftningsmuligheter.
29. Overflater mot øvrig loftsarealer fra ny leilighet skal støvbindes. Farge hvit. (ubehandlede gipsplater er ikke tillatt) Gipsvegg skal ha fotlist, høyde min 70mm. Dører skal være fagmessig utforet og belistet. Samme krav til nye overflater gjelder dersom det blir stilt krav til brannsikring av korridor fra leilighet til trapperom.
30. Utbygger må for egen regning sørge for å ha tilstrekkelig store kurser for å ivareta økt strømforbruk etter utvidelse av leilighet. Arbeider skal utføres forskriftsmessig.
32. Ved pussreparasjoner etter skader/inngrep i fasaden skal det benyttes puss med samme styrke som eksisterende. Ferdig pusset skal området fremstå som omkringliggende flate. Videre skal det flekkmales i samme NCS farge som omkringliggende flate. Det skal brukes en type maling med teknisk kvalitet tilsvarende som for omkringliggende flate.  
Pussanalyser av fasaden vil bli foretatt av Teknologisk institutt med verdier.

Stedsangivelse :	CaO (Kalsiumoksyd)	Syreuløselig (sand)	SiO2 Silisiumoksyd	Analyseresultat Pussmørtel
Slemming				KC
Puss på grunnmur				KC

33. Av arkivtekniske årsaker skal alle brev, tegninger og dokumenter leveres i 2 eksemplarer. Ved styregodkjenning av planløsning skal utbygger legge frem følgende dokumentasjon kontraktsbrettet i A4 format: Plantegning i målestokk 1:100 som også viser ny og gammel bodsituasjon påført innvendige mål på samtlige berørte boder samt andelsnummer til leilighetene som disponerer hver enkelt av de berørte bodene. På tegningen skal også være merket og målsatt bodareal, samt vise takstoler og annet som i vesentlig grad påvirker høyde eller bredde i deler av arealet. Tegningen skal være påført et felt med følgende tekst:

***Jeg/vi aksepterer den nye bodsituasjonen som er vist på denne tegningen. Dersom jeg/vi skulle selge vår andel til tredjepart før ombyggingen kommer til utførelse, plikter jeg/vi å gjøre ny andelseier oppmerksom på at bodsituasjonen vil bli endret.***

***Dato: \_\_\_\_\_ sign: \_\_\_\_\_ og \_\_\_\_\_ eier/e av andel nr \_\_\_\_\_***

34. Før oppstart av byggearbeider skal utbygger fremlegge grundig fotodokumentasjon av fellesarealer inne og ute som vil bli berørt av ombygging og/eller transport av materialer eller rigg i byggeperioden. De skader som det ved ferdigbefaring ikke kan vises fotodokumentasjon for, kan utbygger bli pålagt å utbedre. Reparasjoner skal utføres fagmessig og ferdig fremstå som omkringliggende flate.
35. For innredning av loftsarealer skal det pr. 1.1. 2002 innbetales et depositum på kr. 30.000,-. Beløpet vil senere bli indeksregulert etter konsumprisindeksen. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer og leilighetsareal ved byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for oppmåling av areal, og godkjenning av utførte arbeider. Innvendig i leiligheten vil dette gjelde godkjenning av arbeider som berører gårdens felles tekniske anlegg, nøyaktig oppmåling av areal, og kontroll av utførelsen av bodløsning, der hvor forskriftsmessig bod er forutsatt

plassert innenfor bruksarealet. Konsulenten vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulent kan attestere for at skader, feil eller mangler er utbedret.

36. Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer ved styret eller byggeteknisk konsulent engasjert av borettslaget, for godkjenning av utførte arbeider. Denne vil fakturere utbygger for medgått tid. Depositum blir tilbakebetalt når konsulent / styre har attestert for at skader, feil eller mangler er utbedret.

Ved ferdigstillelse i henhold til kjøpekontrakten skal utbygger levere "as built" dokumentasjon for utbyggingen. Denne skal vise eventuelle føringer og plasseringer for gårdens tekniske anlegg som måtte gå igjennom/befinne seg i leilighetsarealet. (strøm, vann, stakeluker, feieluker og lignende) Dokumentasjonen skal være kontraktsbrettet til A4 format.

37. Transport gjennom fellesarealer skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom ikke oppstår.  
Det tillates i utgangspunktet ikke oppsatt stillas på utvendig fasade. Stillas kan kun brukes hvis det ikke er mulig å utføre jobben med lift, og må klareres med styret. Unngå å dekke til vinduer med stillas, så langt det lar seg gjøre. Lufting gjennom vinduer bør være mulig. Det tillates ikke å transportere materialer gjennom trapperomsvindu.  
Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende. Kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med største forsiktighet. Håndverkere skal parkere i gaten.

Ved alt arbeid skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneliste. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen. Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, plen, syriner eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.

Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag. Evt. bruk av støyende strømaggregat skal kun foregå i tidsrommet 08.00 – 16.00 mandag til fredag. Det må påses at støv ikke legger seg i boder og fellesarealer eller øvrige leiligheter. Arealer som er nedsmusset, skal rengjøres hver dag ved arbeidstidens slutt.

Deponering av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall eller emballasje.

Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten særskilt tillatelse. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.

Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.

38. Dersom arbeider fører til midlertidig brudd på vann – strøm – telefon - kabel-TV eller annet, skal det varsles om dette minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppganger. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom dette vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnummer hvor utbygger er å treffe både dag og kveld, samt navn og telefonnummer til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal legges i styrets postkasse.

Brannsikringsarbeider som berører øvrige leiligheter i oppgangen skal varsles skriftlig til beboer senest 14 dager før arbeidene kommer til utførelse. Varselet skal angi tidspunkt og varighet av arbeider. Beboer skal samtidig opplyses om at dersom han har grunn til å ønske tidspunktet for arbeider endret, vil han ha anledning til dette senest innen 7 dager .

39. Det skal ikke oppbevares materialer eller lignende på fellesarealer, verken ute eller innomhus.

40. Dersom det i rammetillatelsen kreves installert adresserbart brannvarslingsanlegg i oppgangen, skal styret straks varsles om dette. Det er utbygger som må besørge installering av anlegget. Type anlegg, plassering av tablå og plassering av ledningstrasé, med mer skal avtales med styret. Ansvar for og kostnadene ved godkjent drifts- og vedlikeholdsavtale for brannvarslingsanlegget vil bli overtatt av borettslaget.

41. Utbygger må ivareta tiltakshavers ansvar i henhold til bygningsforskriftens Helse, miljø og sikkerhetsplan. HMS plan skal fremvises før bygging igangsettes.