

**Borettslaget
Torshov Kv. XVII**

ERIKA NISSENS GATE 1-13 AGATHE GRØNDAHLS GATE 24 – 40

Kontrakt ved utbygging av loft

mellom

Borettslaget Torshov Kv. XVII, heretter kalt ”selger”

og

, heretter kalt ”kjøper”,

er inngått følgende kjøpekontrakt:

1. Selger forplikter seg til å overdra til kjøper utbygnings- og boret til en part av loft i henhold til godkjente tegninger for sammenføring med kjøpers eksisterende bolig, for en kjøpesum som beregnes når rammetillatelsen foreligger i henhold til følgende:

For loft kr ,- per m2 boareal over 1,5 m takhøyde, samt gebyr til OBF AS, for arealutvidelse uten advokat ihht forretningsførers prisliste.

Oppmåling skjer med basis i tegninger som grunnlag for rammetillatelsen.

Beløpet dekker betaling for utbygningsrett til del av loft slik det fremstår ved besiktigelsen og betales straks oppmålingen har funnet sted. Ved forsinket betaling regnes lovens morarente.

Kjøpesummen går i sin helhet til borettslagets driftskonto.

2. Felleskostnader for overtatt areal er fastsatt til samme beløp per m2 som den nåværende bolig. Fellesgjelden fordeles likt på alle m2 boligareal i hele eiendommen. Felleskostnader og andel av fellesgjeld beregnes når det utbygde areal er oppmålt på tegningene som grunnlag for rammetillatelsen.

Dersom det bygges terrasse/veranda/balkong betales tilsvarende felleskostnad for dette arealet, slik at terrasse/veranda/balkong regnes som boligareal ved beregning av felleskostnader og fordeling av fellesgjeld.

Utbygd areal kontrollmåles av to styremedlemmer straks midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger. Dersom det utbygde areal avviker fra tidligere oppmålt areal, reguleres kjøpesum og felleskostnader tilsvarende.

3. Overdragelse omfatter løst og fast tilbehør, samt rettigheter og plikter som normalt følger boret til leilighet i eiendommen.
4. Kjøper overtar utbyggingsarealet som besiktiget. Selgeren overtar intet ansvar for skulte feil eller mangler og kjenner ikke til at slike forekommer. Kjøper forplikter seg til å engasjere Mycoteam til å foreta soppkontroll av arealet som skal bygges ut før utbygning finner sted, samt følge Mycoteams anvisninger i den grad det er nødvendig å bytte / utbedre enkelte bygningsdeler som ledd i utbygningen.

Arealet overtas av kjøper og felleskostnadene begynner først å løpe i henhold til pkt. 7 nedenfor.

5. Forutsetningen for at styret skal godkjenne utbyggingssøknaden er at bodeiere som blir berørt, har fått forelagt nye bodløsninger til uttalelse av utbygger. Selve bodløsningen skal for øvrig være basert på krav gitt av veilederen.

For utbygging av andel nr. X vil egen bod utgjøre en del av bruksarealet /være plassert i fellesareal som anvist på tegning, avklares i forbindelse med godkjenning av planløsning.

Det er IKKE tillatt å kompensere med boder på kjeller eller loft.

6. Selger og kjøper er for øvrig enige om følgende: Kjøper kan kun benytte arealet til beboelse. Tilleggsarealene

kan ikke fradeles kjøpers egen leilighet eller fremleies. Eventuell loftinngang skal ikke benyttes til normal adkomst. Økte kostnader ved for eksempel omlegging av rør eller strømgjennomføringer, samt eventuell omlegging av fellesantenne og lignende dekkes av kjøper. Likeledes prosjektering, byggemelding og innredning av arealene.

Det kreves godkjenning av kommunale organer.

Under utførelsen skal byggarbeidene følges opp av bygningskyndig person / firma (f.eks OBF Teknisk eller OPAK) på vegne av laget. Utbygger betaler kostnadene i forbindelse med dette.

Eventuelle skader på lagets fellesarealer (som gangveier, plenområde, blomster bed) på grunn av containere eller kjøring til/fra byggeplass, skal utbedres for utbyggers regning.

Ved kjøpers ferdigstillelse av byggarbeidene, foretas ferdigbefaring av fellesarealer, kjøpers bygningsmessige arbeider mot fellesareal og eventuelle inngripen i bærende konstruksjoner. Styret for laget kan i den forbindelse for utbyggers regning la seg representere av byggeteknisk konsulent. Utgifter ved eventuelle fremtidige skader eller mangler ved utførelse som direkte kan knyttes til den utbyggingen som er foretatt dekkes av kjøper / hans rettsetterfølger forutsatt at skaden/mangelen er avdekket innen 5 år etter midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Selger plikter å innta opplysning om denne klausul i kjøpekontrakt ved salg innenfor 5-årsfristen.

Alle byggarbeider må skje i henhold til igangsettingstillatelsen, rammetillatelsen og byggeforskriftene, samt retningslinjer gitt av borettslaget. Igangsettingstillatelse må foreligge før arbeidet kan starte. Kjøper bærer for øvrig det fulle ansvar for å imøtekomme de pålegg myndighetene fremmer som følge av byggesaken, så som brannsikring osv.

7. Kjøper er pliktig til å melde fra til styret når denne har fått rammetillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest fra myndighetene. Felleskostnader for kjøpt areal begynner å løpe den påfølgende måned etter at rammetillatelse foreligger. Tilleggsarealet kan ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse foreligger. Dersom kjøper tar arealet i bruk til beboelse før midlertidig brukstillatelse foreligger, har borettslaget rett til å ilegge en konvensjonalbot på kr 10.000,-.
8. Denne kontrakt kan heves av kjøper og / eller selger dersom myndighetene ikke godkjenner tegningene / planene, eller begge parter er enige om dette. Ombygging / forandring av arealet må i slike tilfeller ikke ha funnet sted.
9. Utbyggingen må være påbegynt innen 12 måneder fra kontraktsdato. Dette innebærer at søknad om rammetillatelse må innsendes snarest. Det forutsettes at utbygging er ferdig senest 8 måneder etter igangsettelses-tillatelse er gitt.

Ved forsinkelser utover 8 måneder, kan borettslaget gi dags bøter til utbygger på kr 550,- per dag.

10. Kjøper skal før fysisk arbeide igangsettes betale et depositum kr 60.000,- for å dekke lagets eventuelle omkostninger hvis arbeidene av en eller annen grunn ikke kan bli ferdigstilt som avtalt. Depositum vil bli utbetalt når ferdigattest foreligger fra Plan- og Bygningsetaten, og det i tillegg er foretatt ferdigbefaring fra lagets side i hht denne avtales pkt 6, og ingen vesentlige mangler foreligger.
11. Kjøper må selv sørge for å forsikre byggarbeidene inntil midlertidig brukstillatelse / ferdigattest foreligger. Kopi av polisen for forsikring av bygg under oppføring samt entreprenørens /-enes polise for ansvarsforsikring må uoppfordret sendes til styret før byggarbeidene tillates igangsatt.
12. Kjøperen er inneforstått med veilederens bestemmelser i forhold til ordensregler. Der retningslinjene ikke ikke gir egne bestemmelser kommer de ordinære ordensregler til anvendelse.
13. Denne kjøpekontrakt er undertegnet i 2 – to – eksemplarer, hvorav kjøper og selger beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, den

For **Borettslaget Torshov Kv. XVII**
(selger)

Styreleder

Kjøper

Styrerepresentant

(pr mars 2014)