

# AVTALE

Mellom Etterstad Nord borettslag (heretter kalt Borettslaget), på den ene siden og [redacted] (heretter kalt Andelseier eller Utbygger), leilighet nr [redacted] på den andre siden er det dags dato inngått følgende avtale:

## Bakgrunn

Denne avtale skal regulere situasjonen der Borettslaget overdrar deler av fellesarealet i form av loftsareal for innlemmelse i beboers eksisterende bruksenhet.

Borettslaget eier et loftsareal i Etterstadsløtta [redacted] som ligger rett over Andelseiers leilighet. Arealet består av [redacted] m<sup>2</sup> råloft.

Nåværende leilighet nr [redacted] fremgår av skissen (skravert areal) som følger som vedlegg 1 til denne kontrakt. Loftsarealet fremgår av skissen (skravert areal) som følger som vedlegg 2 til denne kontrakt.

## Overdragelse

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til loftsarealet beskrevet i pkt. 1 i denne avtale til kjøper. Loftsarealet skal bli en del av leilighet nr [redacted] og inngå som del av det areal som disponeres av andelseier. For øvrig gjelder de alminnelige regler for indre og ytre vedlikehold av det utbygde areal som for den øvrige bygningsmassen i henhold til Borettslagets vedtekter og borettslagsloven så langt ikke annet følger av denne avtale.

## Vilkår

Ved utbygging av loftsareal og innlemming i leilighet nr [redacted] forplikter Andelseier seg til følgende som betingelser for utbyggingen:

- I. Borettslaget har utarbeidet en egen veileder for utbygging av loftsarealene. Utbygger forplikter seg til å la arbeidene prosjektere og utføre i henhold til denne. Eventuelle uklarheter eller ønsker om avvik fra byggeveilederen skal skriftlig avklares med styret på forhånd.
- II. Der annen beboer disponerer areal som blir omfattet av utbyggingen skal utbygger forelegge skriftlig samtykke fra denne beboer før avtale om overdragelse kan undertegnes. Samtykket skal inneholde målsatte skisser som viser hvilket areal som er berørt
- III. Utbygger forplikter seg til å kompensere annen beboer økonomisk, jfr. pkt. 4 nedenfor, eller ved at det i samarbeid med styret stilles erstatningsareal til disposisjon. Enighet om kompensasjonsspørsmålet skal være oppnådd før avtale om overdragelse undertegnes.
- IV. Utbygger forplikter seg til å innhente tillatelse fra bygningsmyndighetene før utbyggingen starter. Utbygger har selv ansvaret for å sette seg inn i de offentlige krav som gjelder og bærer selv ansvaret for at byggetillatelse og andre tillatelser blir gitt.
- V. Utbygger vil oppfylle alle offentlige krav i forbindelse med utbyggingen.
- VI. Utbygger vil dekke alle kostnader ved utbyggingen, herunder kostnader som borettslaget påføres p.g.a. byggearbeidene. Dette inkluderer for eksempel gebyrer, eventuell omlegging av fellesantenner, kjøp og installasjon av nye tørkeskap og eventuell omlegging av rør og elektriske anlegg.

- VII. Utbygger vil påse at arbeidet er fagmessig utført, og i samsvar med gjeldende tekniske forskrifter og allment aksepterte fagstandarder i byggebransjen herunder blant annet byggebransjens våtromsnorm, samt at det blir brukt autoriserte håndverkere der dette er påkrevd i henhold til offentlige regler.
- VIII. Utbygger vil bære det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved utbygging av loftsareal/kjellerareal, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt og i en periode på fem år etter at arbeidene ble ferdigstilt.
- IX. Ved grov uaktsomhet gjelder ikke tidsbegrensningen på fem år men derimot foreldelseslovens alminnelige regler. Som grov uaktsomhet skal regnes alle brudd på vilkårene i denne avtale pkt. III, IV, VI (for så vidt gjelder overholdelsen av tekniske forskrifter og autoriserte håndverkere) og IX.
- X. Utbygger vil påse at entreprenør/håndverkere har nødvendig ansvarsforsikring og forsikring som dekker kontraktsarbeidene, eventuelt må utbygger selv tegne de nødvendige forsikringer i byggeperioden. Når byggeselskapet mottar melding om ferdigstillelse overtar byggeselskapet ansvaret for å tegne forsikring.
- XI. Utbygger vil påse at utbyggingsarbeidet ikke er til unødig eller urimelig sjenanse for andre beboere, særlig med tanke på støyende arbeider, støv, forøpling mv.
- XII. Utbygger vil påta seg alle plikter og ansvar som byggeselskapet p.g.a. arbeidet måtte komme i, både i forhold til offentlige myndigheter og tredjemenn.
- XIII. Utbygger vil påse at byggeselskapets fellesområder ikke blir benyttet som lagringsplass for byggematerialer, avfall og lignende uten etter styrets samtykke.
- XIV. Utbygger vil etterleve slike pålegg som styret måtte gi under byggeperioden og som er saklig begrunnet i byggeselskapets og fellesskapets behov.
- XV. Når arbeidene er ferdigstilt skal utbygger varsle styret om dette slik at styret om ønskelig kan synfare arbeidene. Styret kan velge å la seg bistå av en byggekyndig ved slik kontroll av utførelsen. Utbygger betaler kostnadene til slik fagkyndig bistand. Slik befarig fra styrets side medfører ikke at borettslaget overtar noe av utbyggers ansvar etter de ovenstående punkter.

## Kjøpesum og forfall

Andelseier betaler som vederlag for å overta bruksretten til arealet et beløp fastsatt pr. kvadratmeter. Dette beløpet kalles for enkelhets skyld "Kjøpesummen".

Kjøpesummen fastsettes til kr. [ ] for totalt [ ] m<sup>2</sup>.

Kjøpesummen forfaller til betaling ved inngåelse av denne kontrakt.

Ingen arbeider kan igangsettes før Kjøpesummen er betalt.

Direkte kostnader som Borettslaget påføres som følge av utbyggingen, jf. ovenfor under pkt. 3 kommer i tillegg til kjøpesummen.

Dersom det på dette tidspunkt, grunnet manglende oppmåling og tegninger, ikke er mulig å fastslå nøyaktig areal, skal Andelseier betale et beløp fastsatt av styret så nært som mulig opp til det endelige beløp. Når overdratt loftsareal er endelig fastsatt foretas et etteroppgjør.

Ved forsinket betaling løper forsinkelsesrente i samsvar med lov om renter ved forsinket betaling.

## Felleskostnadstillegg

Ved innlemming av loftsareal i leilighet nr [ ] vil denne leilighet få et påslag i felleskostnadene på kroner [ ], noe som pr [ ] ville gi en total felleskostnad på kr [ ] per måned.

Nye felleskostnader vil først begynne å løpe fra det tidspunkt arealet er tatt i bruk som bolig og senest fra det tidspunkt brukstillatelse foreligger.

Felleskostnadstillegget vil bli justert i samsvar med utviklingen av de ordinære felleskostnader.

## Senere overdragelse

Ved overdragelse/salg står overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

## Mislighold

Ved mislighold av denne avtale kan Borettslaget kreve arbeidene midlertidig stanset, og/eller utføre nødvendig tiltak som skulle vært utført av Andelseier eller som utbyggingen ellers gir foranledning til.

Ved vesentlig mislighold kan Borettslaget heve avtalen og kreve bygningsmessige konstruksjoner eller installasjoner fjernet og arealene tilbakestilt til opprinnelig stand, om nødvendig kan Borettslaget besørge arbeidene utført for Andelseiers regning.

Med tanke på hva som skal anses som mislighold eller vesentlig mislighold og hvilke sanksjoner som ellers kan gjøres gjeldende gjelder alminnelige kontraktsrettslige regler og prinsipper.

Denne avtale, med 2 vedlegg, er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

Oslo,                      ddmmårår

Etterstad Nord borettslag

.....

(selger)

.....

(kjøper)