



---

SOLVANG PARK AS

---

## INNHOOLD

- 5 - Om Bonum
- 6 - Om prosjektet
- 10 - Tjenester
- 14 - Utvikling av loftsarealer
- 18 - Nytt etasjeskille
- 22 - Brannsikkerhet, juridiske og skattemessige hensyn
- 24 - Kompetanse
- 27 - Referanseprosjekter
- 48 - Sertifiseringer





## OM BONUM

**Bonum AS** er en boligutvikler med kontoradresse Parkveien 37 i Oslo. Vi utvikler en bred variasjon av boligprosjekter, fra fortetting-, renovering- og ombyggingsprosjekter sentralt i Oslo, til større felt- og nybyggprosjekter i omfanget 100+ boenheter. Selskapet har særdeles god kompetanse på ombygging og optimalisering av eksisterende eldre bygg, og vi har blant annet spesialisert oss på etablering av leiligheter på råloft i «1890 murgårder».

Vi sitter tett på gjennom alle prosesser av prosjektene våre og har interne kapasiteter med nødvendig fagkunnskap for alle faser fra innledende arkitektonisk utforming, til prosjektering av tekniske løsninger, design av interiør og oppfølging av entrepris og salg. Vi utvikler kun prosjekter vårt selskap selv eier, enten 100 % eller i samarbeid med faste partnere. Vi opererer hovedsakelig i sentrale deler av Oslo, det er her vi har erfaring med lokale forhold, byggenes utfordringer og kommunale/politiske faktorer. Gjengs for alle våre prosjekter er at vi legger listen for bygningsmessige- og estetiske kvaliteter meget høyt. Vi bygger boliger hvor folk skal trives og forhåpentligvis bo lenge, noe som krever profesjonalitet i alle ledd og et godt øye for detaljer.

Arbeidsstyrken teller per januar 2017 i overkant av 70 ansatte, og vi stiger jevnt videre. Regnskapsmessig omsetning var i 2015 kr 236.000.000,-. Regnskapene for 2016 er enda ikke sluttførte, men foreløpige tall viser en omsetning omkring kr 500.000.000,-. Bonum AS har de siste fire årene ferdigstilt over 3.500 kvm leiligheter på loftsarealer, og har i tillegg over 3.100 ytterligere kvm under utvikling. Vi er godt kjent med utfordringene som kan oppstå under slikt arbeid, og våre prosjektledere har opparbeidet seg særdeles god kunnskap som sikrer radig fremdrift og minimalt med feil underveis.

## OM PROSJEKTET

Vi i Bonum AS er trygge på at vi i samarbeid med Solvang Park AS ville kunne utvikle attraktive og funksjonelle enheter på loftene av de ulike bygårdene i boligaksjeselskapet. Dette prosjektet er spesielt med sin ideelle beliggenhet på Majorstuen og det gode potensialet for loftsutbygging, tatt i betraktning at det er opptil 5,2 meter fra gulv til møne.

Potensialet for leilighetsareal på loftene i prosjektet vurderes å være i størrelsesorden 1.250 – 1.600 BRAs, avhengig av branntekniske løsninger og hvor omfattende inngrep i takflaten som godkjennes av

styret og involverte etater. Vi ser for oss at et sted mellom 16 - 22 enheter, i størrelsesorden 60 - 100 kvm per enhet, kunne vært hensiktsmessig ift. området og dagens eksisterende leilighetsfordeling. Bonum AS vil holde i prosjektet fra start til slutt, og vår eksklusive finish tiltrekker seg erfaringsmessig sterke kjøpegrupper.

Som vi vil vise med dette dokumentet, har vi svært god erfaring med å utvikle loftsarealer til attraktive boenheter. Vi har flere referanseprosjekter som vi viser til underveis, og håper dere vil se på oss som et trygt valg for loftsutbygging i Solvang Park.

### SOLVANG PARK AS

#### TENTATIV FREMDRIFTSPLAN

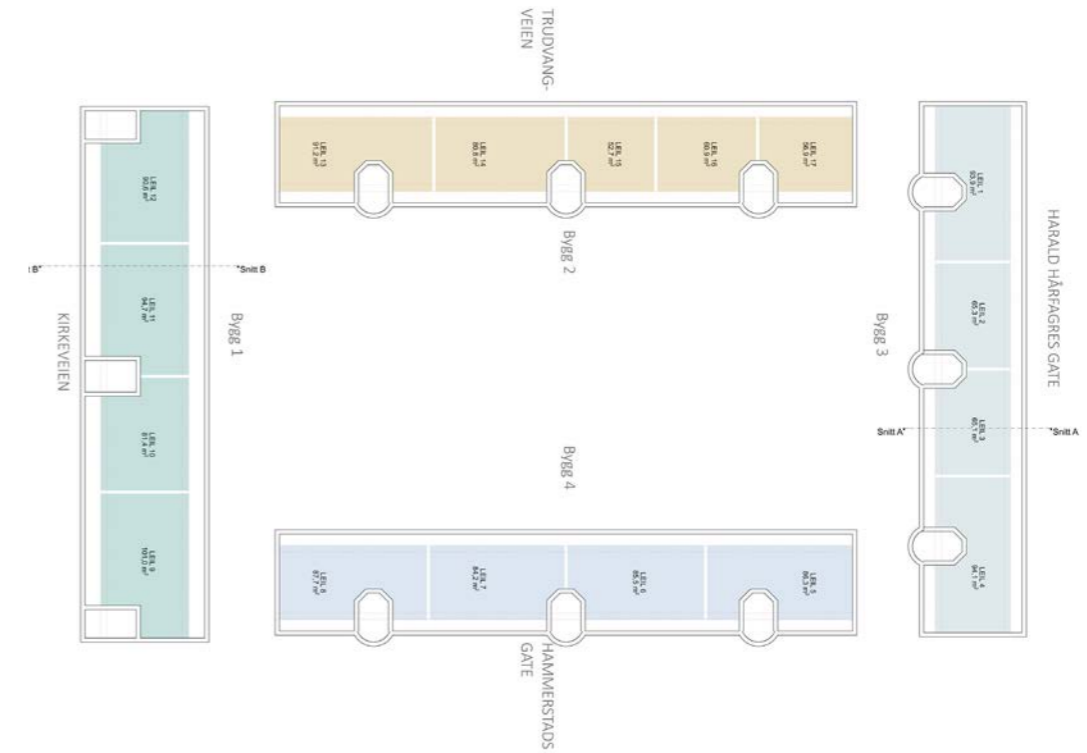
Prosesser	2017						2018						2019								
	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan
Signering/d.d. Periode																					
Rammesøknad																					
IG søknad																					
Prosjektering																					
Byggeperiode																					

#### PROSJEKTETS TENTATIVE FREMDRIFT

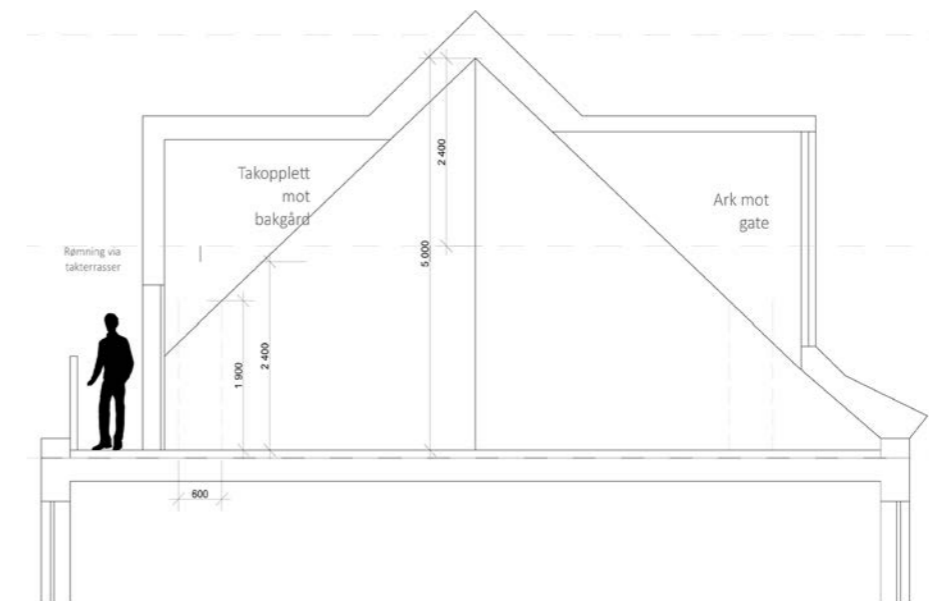
Prosjektets totale tidsomfang vurderes å spenne over 12 - 16 måneder, mye avhengig av søknadsprosessen og offentlige myndigheters saksbehandling, samt oppstartsfrekvens på oppganger. Erfaringsmessig bør man regne rundt seks måneder før rammetillatelse for tiltaket kan være på plass, dette kan også ta noe lenger tid om det blir behov for flere runder med BYA og PBE.

Foreløpig anslag er videre at det vil benyttes omkring 5 - 7 måneder på selve byggingen av leilighetene, fra oppstart i hver enkelt oppgang. Dette er realistisk og erfaringsmessig riktig. Hvor mange leiligheter som startes opp samtidig er opp til styret, vi har kapasitet til å starte i flere oppganger samtidig, som gir en relativt kort total byggetid (men noe større belastning under perioden). Endelig fremdrift avklares i samråd med styret, vi vil være fleksible i forhold til ønsker fra boligaksjeselskapet og dets beboere.





Illustrasjonen viser en mulig planløsning for leilighetene. Her er det tenkt 17 gjennomgående leiligheter på ca. 60 m<sup>2</sup> - ca. 101 m<sup>2</sup>, med gode solforhold og bra størrelser som sikrer et godt bomiljø. Dette er kun en tenkt planløsning, endelig løsning for leilighetene avgjøres i samråd med arkitekt, entreprenør og styret.



Illustrasjonen viser smale arker mot gateliv, og større takopplett samt takterrasse mot bakgård. Arker og takopplett innordner seg eksisterende fasader og dere symmetri.

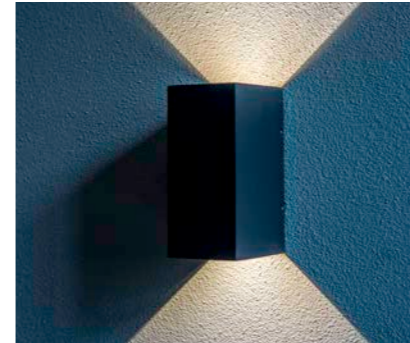
### TEGNINGER FRA FJORD ARKITEKTER

Vi har fått arkitektene våre, Fjord Arkitekter, til å tegne opp en mulig løsning for loftet i Solvang Park. Gjengs for våre prosjekter er at vi utvikler boliger med gode bygningsmessige og estetiske kvaliteter. Vi tar sikte på å ha en leilighetsfordeling som passer

med bygget ellers og området for øvrig. Optimalt sett, vurdert fra utnyttelsen av loftet fra et økonomisk perspektiv, burde fellesområdet på loftet begrenses til et minimum, men noe areal må beholdes til bod- og gangareal.

## TJENESTER

Ved en loftsutvikling vil vi utføre en rekke ulike tiltak som er direkte knyttet til utvikling av loftet, men vi kan også utføre visse nødvendige oppgraderinger av bygården som beboerne selv ønsker. Bonum AS tar all risiko forbundet med oppnåelse av nødvendige godkjenninger, samt også alle kostnader forbundet med etableringen av leilighetene. Vi vil underveis i prosessen sørge for at hver enhet alltid har en bod tilgjengelig.



### PROSJEKTERING, TEGNINGER OG SØKNADSARBEIDER

Bonum AS står for alt arbeid og samtlige kostnader forbundet med prosjektering-, tegning- og søknadsarbeider i forbindelse med ramme- og igangsettingstillatelser. Dette omfatter all dialog med arkitekter, rådgivende ingeniører, Plan- og bygningsetaten, Brann- og redningsetaten, Byantikvaren og alle andre involverte aktører. En søknadsprosess vil starte etter at partene er enige om kjøp og salg av eiendommen.

Et viktig punkt i et kjøp fra vår side er effektivitet. Vi setter i gang søknadsprosessen umiddelbart etter kontrakten er signert noe som sikrer en effektiv prosess ved å sette i gang alle nødvendige ledd, herunder arkitekter, utviklingsavdelingen og prosjektleder. En effektiv prosess er til vår og selgers vinning.

Prosjektlederen hos Bonum vil ha ansvar for gjennomføring av søknadsprosessen og ha all kommunikasjon med selger og kommunen til rammetillatelse er på plass. Selger vil altså ikke være mer delaktig enn de selv ønsker i denne prosessen. Prosessen med å oppnå godkjenning for tiltaket er som regel tidkrevende og dyr, det er også en reell risiko for at tiltaket ikke godkjennes, f.eks. pga. krav i forskrifter som ikke lar seg oppfylle, eller innsigelser fra antikvariske myndigheter. Denne risikoen tar Bonum AS, dersom man ikke oppnår godkjenning for tiltaket betaler uansett ikke boligaksjeselskapet noe for dette.

### BYGGING AV BODER I FELLESAREALER

Arealene på loftet fremstår som dårlig utnyttet slik de står i dag, delvis brukt til oppbevaring og delvis tomme. Det er i både selgers og kjøpers interesse å maksimere salgbart areal på loftet, så boder bør plasseres i kjelleren. Ved bruk av våre arkitekter kan vi utarbeide en plan for bodområdet i kjeller som sikrer på å optimalisere kjelleren i størst grad, slik at alle beboerne får så store boder som mulig. Underveis i byggeperioden vil vi kunne oppføre provisoriske boder i bakgården slik at beboerne alltid har en bod tilgjengelig. Disse vil fjernes etter ferdigstillelse av prosjektet.

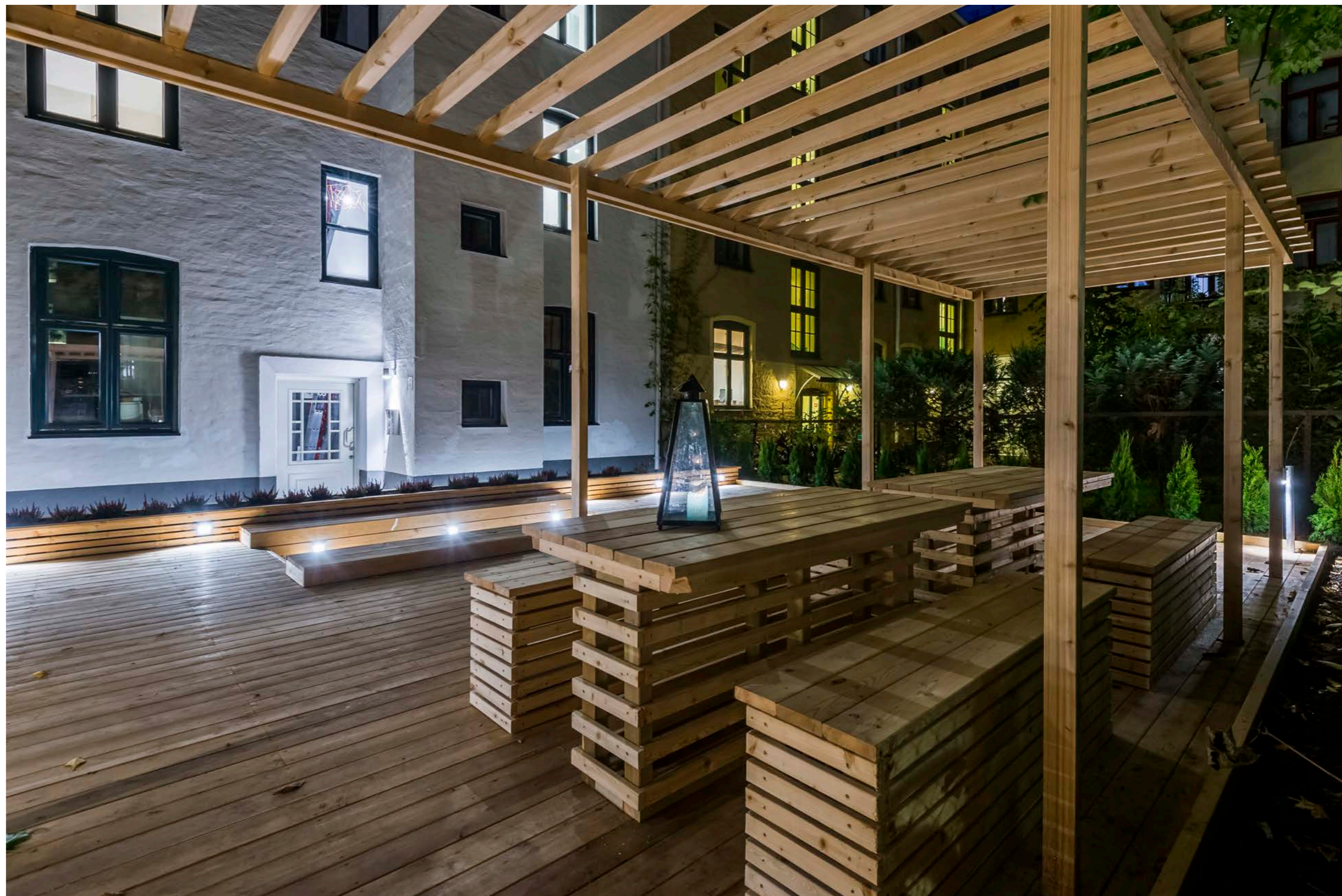
Vårt tilbud vil inkludere riving av eksisterende boder, samt oppføring av nye boder og forskriftsmessig branntetting av fellesareal tilknyttet bodområde i kjeller. Det inkluderer og evt. de- og monterering av el-kabel/lys, fugging med brannfugemasse og sparkling én gang. Boder må være ryddet/tømt før utførelse, dette utfører hver enkelt beboer for egen regning.

### **LEVERING OG MONTERING AV BRANNALARMANLEGG**

Ved utvikling av loftsarealene til boligformål kreves det at boligaksjeselskapet har et brannanlegg som tilfredsstillers dagens krav til brannsikkerhet. Vi har mulighet til å tilby levering og montering av et fulldekkende brannalarmanlegg av type Elotec Magnum, levert av Elotec AS. Anlegget tilfredsstillers kravene i TEK10 og forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn (FOBTOT). Dette anlegget vil være med på å øke brannsikkerheten i gården og vil i så måte tilføre en stor verdi for boligaksjeselskapet.

Vi tilbyr et komplett anlegg levert og montert, og besørger prosjektering, utførelse og kontrollering iht. krav fra offentlige myndigheter og alle nødvendige søknader og ferdigstillelsepapirer. Sentraler for

brannalarmanlegget monteres i trappeløpene første etasje, konkret plassering avklares med styret. Det installeres multidetektorer med sokkelsirener i alle leiligheter. Det monteres detektorer og sokkelsirener i alle fellesarealer og trappeløp. Brannalarmanlegget programmeres med «bygårdfunksjon», det vil si at dersom alarmen utløses pga. matlaging eller lignende i en leilighet vil det i første omgang kun varsles lokalt i denne leiligheten. Beboeren har så 3 min (programmeres til ønskede forsinkelse) til å få luftet ut og avstilt alarm på sentralen før det varsles i alle leiligheter. Vi vil også gi full brukeropplæring (felles), samt detaljert branninstruks som overleveres hver enkelt beboer.



# UTVIKLING AV LOFTSAREALER

I de følgende avsnittene beskriver vi fordeler og ulemper en loftsutbygging vil medføre for beboerne, samt noen av mulighetene man har ved utbygging av råloft. Dette er for å gi beboere et innblikk i kompleksiteten og utfordringene prosjektet fører med seg, samt vise at dette er noe Bonum AS har gjort tidligere og behersker svært godt.

## MULIGHETER FOR UTBYGGING

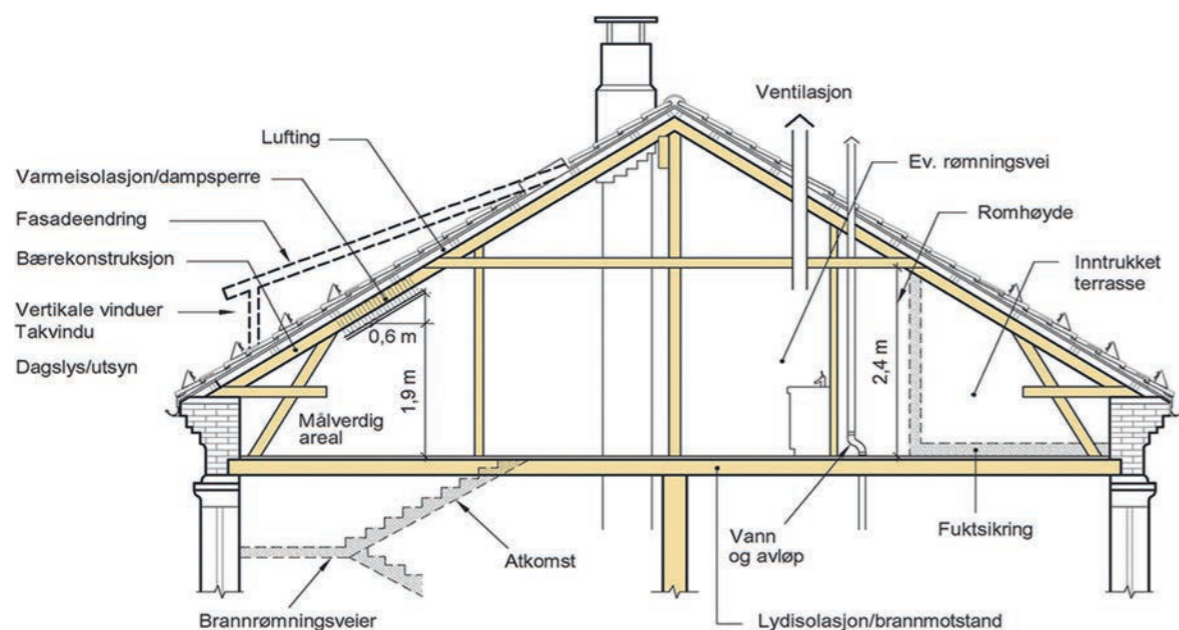
En utbygging av loft til boligformål er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. En forutsetning for utbygging er at nødvendige tillatelser blir gitt. Saksbehandlingstid på en rammesøknad om loftsutbygging kan variere avhengig av kompleksitet.

Byggteknisk sett vil det være utfordringer ved å innpasse nye boliger med dagens krav til standard i et eksisterende byggverk med annet formål. Om man i det hele tatt kan bygge, beror på flere forhold. Illustrasjonen under viser utformingen av et typisk

loft og viktige momenter som må vurderes ved utbygging av råloft.

Ved loftets utforming er mønehøyde det meste sentrale momentet. Loftsarealene bør ha god innvendig høyde under mønet for å bli egnet til bolig. Det er viktig at man opprettholder loftets kaldloftfunksjon for å unngå snøsmelting og dannelse av istapper. Derfor må man ta høyde for tilstrekkelig isolasjon og god lufting over isolasjonssjiktet. Lavere takhøyde kan avhjelpest ved takopploft for hele eller deler av taket og man kan således likevel oppnå gode boliger.

Videre kan høyde på hanbjelker oppstille utfordringer om de er lavere enn to meter. Er de for lave må man vurdere om de kan heves. I tillegg må stolpene være tilstrekkelig dimensjonert og takets konstruksjon for øvrig muliggjøre en utbygging. Andre momenter er blant annet dimensjon på gulvbjelker, om gulvbjelkene må forsterkes eller om det trekkes helt nytt bjelkelag i tillegg. I tillegg må gjeldene brannkrav være oppfylt. Om brannkrav har vi skrevet et eget avsnitt.



Bruksarealet man oppnår blir typisk mindre enn grunnarealet og byggets fotavtrykk ettersom det er krav til en viss takhøyde for arealet medregnes. Boenhetens bruksareal er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Arealet måles der det er minst 190 cm takhøyde og bredden er på minst 60 cm. Deler med skråtak måles inntil 60 cm utenfor høyden 190 cm. Erfaringsmessig er byggetiden på et loftsprosjekt 5 - 7 måneder. I tillegg kan det påløpe noe mer tid om det også skal utføres andre arbeider, slik som takomlegging eller fasaderehabilitering.

I tillegg til generelle krav til byggteknikk og utførelse er det også andre krav som utløses. Det stilles i utgangspunktet krav om heis i boligbygging når bygningen har felles inngang til mer enn 12 boliger og det er flere enn 4 etasjer, men det er utbredt praksis med dispensasjon fra dette kravet. Tilsvarende gjelder for kravet om parkeringsplasser som utløses av nye boenheter, ettersom nærhet til kollektivtilbud og servicetjenester reduserer behovet for privatbil.

Plan- og Bygningsmyndighetene legger vekt på forholdet til omgivelser og byggets arkitektoniske utforming, samt takets synlighet og samspill med omgivelsene. Dette er i tillegg et viktig moment for å unngå at estetiske kvaliteter ved bygget forringes som følge av en utbygging, med tilhørende reduksjon av verdi på byggets øvrige seksjoner. Inngrep i takflaten med dårlig symmetri, proporsjoner og løsninger vil kunne redusere byggets verdi.

I kvartalsstrukturer er det derfor normalt at takloft og terrasser som hovedregel tillates, men da inn mot bakgård uten at det er synlig fra gateplan. Det er viktig at en loftsutbygging prosjekteres med forståelsen av at taket er byggets femte fasade.

## FORDELER VED UTBYGGING

En loftsutbygging kan bidra til helhetlig fornyelse av bygg og eiendom. Hele eller deler av salgssummen kan brukes til vedlikehold eller oppgraderinger. Her kan byggeprosessen kombineres om også annet arbeid skal utføres.

Inntektene fra salg av loft kan benyttes til nødvendig vedlikehold og avsettes på et vedlikeholdsfond for å finansiere fremtidig vedlikehold. Erfaringsmessig vil det for den enkelte beboer være økonomisk gunstig å realisere verdien som ligger i ubenyttede loftsarealer, ettersom dette potensialet i liten grad blir i hensyntatt ved videresalg av leiligheten.

Vederlaget fra salget av loftsarealene kan også bidra til nedbetaling av hele eller deler av gårdens fellesgjeld, som igjen åpner for ytterligere reduserte månedlige kostnader for beboerne. Fordelingsgrunnlaget for felleskostnader, avhengig av antall etasjer i bygget, takvinkel m.m., vil typisk også kunne øke med 15 - 25 %. Fellesinntektene fra de nye leilighetene vil styrke økonomien i et lengre perspektiv og fremtidige felleskostnader vil derfor kunne bli holdt lavere enn det hadde ville

vært mulig uten en loftsutbygging. En reduksjon i månedlige felleskostnader på kr 1.000 tilsvarer rentekostnaden etter skatt for et lån på kr 656.000, gitt 2,5 % rente.

En loftsutbygging vil også medføre at brann sikkerheten heves, noe som i mange tilfeller må utføres uavhengig av en utbygging eller ikke. En utbedring av gården for å tilfredsstille dagens brannkrav vil også være et argument for redusert forsikringspremie.

Oppgraderinger av fellesarealer kommer alle beboere til gode, i tillegg til at dette kan være helt nødvendige utbedringer. Fellesarealer som oppganger, fasade og bakgård vil i tillegg bidra til økt boligverdi for alle enheter. Inntektene fra salget av loftsarealene kan i de fleste tilfeller dekke flere slike oppgraderinger uten behov for tilførsel av kapital fra gårdens eiere. I tillegg opplever vi at nybygde leiligheter på loftene, av høy kvalitet, også bidrar til å løfte salgspriser i gården generelt. Potensielle kjøpere og eiendomsめglere vurderer ofte øvrige leiligheter i bygget når prisen på enkeltleiligheter settes, kvalitetsleiligheter i øverste etasje bidrar derfor til å løfte helhetsinntrykket.





### ULEMPER VED UTBYGGING

Utbygging av loft vil i mange tilfeller medføre økt belastning for de eksisterende beboerne. Både under byggetiden med tanke på støy og ulemper byggeprosessen medfører, og ved ferdigstillelse ettersom flere beboere kan legge press på fellesarealer.

En loftsutbygging tar erfaringsmessig 5 - 7 måneder per oppgang fra byggestart. Under prosjektet vil det måtte påregnes byggestøy. For å begrense sjenansen fra byggearbeidene er det vanlig med avtaler som regulerer tidsrommet det kan arbeides i og når på dagen visse arbeider kan utføres. Vi strekker oss langt for å unngå unødvendige ulemper. Blant annet brukes vareheis montert i stillas for transport av materialer opp til arbeidsplassen og ikke oppgangene forbeholdt beboere.

Et problem med loftsutbygging er mulig støy fra beboere på loftet og ned i etasjene under. Gamle loft er gjerne lytt ettersom de ikke er konstruert med tanke på boligformål. Ved oppbygging av nye etasjeskiller og bruk av moderne teknologi i de fleste tilfeller vil støyen fra loftet reduseres til et nivå som er bedre enn støyisoleringen mellom de øvrige etasjer og leiligheter. Resultatet blir kontrollert av uavhengig akustiker.

Om loftsarealene er benyttet til bodplass må man finne andre løsninger om det ikke er tilstrekkelig plass på andre fellesarealer. Kravet er at hver leilighet skal ha klesbod og sportsbod på henholdsvis tre og fem kvm. Det innebærer at eventuelle nye leiligheter også må få boder. Det er mulig å lage boder for de nye leilighetene som en integrert del av leilighetene. Det vil av økonomiske grunner være mer hensiktsmessig å benytte så mye som mulig av kjellerarealet fremfor å bruke loftsareal til boder, ettersom det gir mindre salgbart areal. Kjellerboder kan være plaget med fukt fra grunnen. Ved drenering og bruk av balansert ventilasjon kan dette problemet løses.

Ved utbygging av loft kan det være vanskelig å oppdage lekkasjer i taket, bak himling og isolering. Derfor bør man benytte en erfaren og kompetent aktør til arbeidet. I tillegg er det en mulighet for uforutsette kostnader som følge av utbygging. Loftsutbygging utløser brannkrav og kan medføre også andre bygningsmessige oppgraderinger som følge av en loftsutvikling. Om det ikke er avklart og avtalt på forhånd hvem som er ansvarlige for disse kostandene kan selger få en ekstraregning. En seriøs utbygger er godt kjent med krav og offentligrettslige pålegg som utløses

av en loftsutbygging og vil kunne oppstille avtaler der alle slike krav dekkes fullt ut av utbygger, slik at beboerne unngår uforutsette ekstraregninger som følge av utbygging. I forlengelse av dette er det også viktig at man velger en solid utbygger med faglig og økonomisk gjennomføringsevne. Et viktig instrument for at selger skal beholde kontroll om man har valgt en utvikler med manglende gjennomføringsevne, er at avtalen oppstiller krav til fremdrift og har sanksjonsmuligheter. I ytterste konsekvens kan det bli aktuelt å heve avtalen ved vesentlig mislighold. Det er en fordel for beboerne om man avtaler at utbygger står for brannbestemmelser som utløses av byggearbeidene og andre bygningsmessige tilpasninger.

En utbygging vil medføre noen endringer på taket. Arkitektonisk utforming vil være viktig for å unngå skjemmende uttrykk. Bruk av kompetent og kvalifisert arkitekt som forstår byggets opprinnelige kvaliteter og hvordan en loftsutbygging kan realiseres i dette samspillet er viktig for at ikke estetiske kvaliteter skal forringes. Vi har i flere loftsprosjekter brukt Fjord Arkitekter AS, hvor vi også er medeier. Vi har svært gode erfaringer med disse, se mer informasjon om Fjord senere i dokumentet.

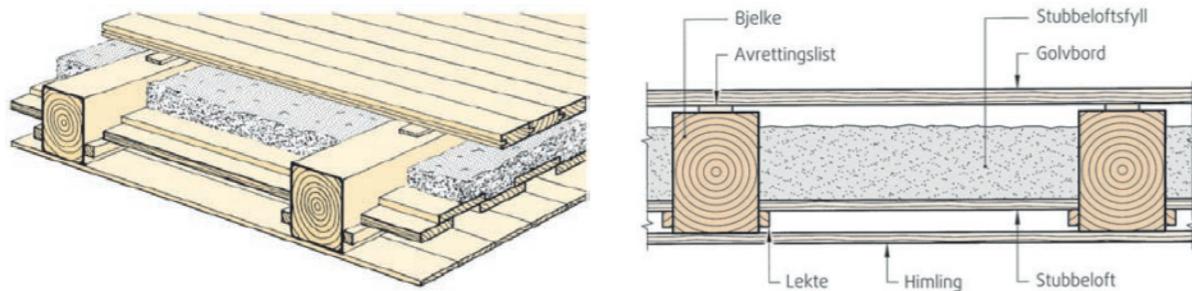
# NYTT ETASJESKILLE

## OPPBYGGING AV ETASJESKILLE

Det utarbeides en full akustisk rapport av lydingeniør som tas med i vurderingene rundt gulvkonstruksjonens oppbygning. Dette skjer som tidligere nevnt ikke før detaljprosjekteringsfasen før innsendelsen av søknad til PBE, vi har dog utarbeidet en presentasjon av sannsynlige løsninger, til informasjon. Lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 «Lydforhold i bygninger» angir grenseverdier for lydtekniske egenskaper som anses som tilstrekkelige for å oppfylle minstekravet i teknisk forskrift, dette legges til grunn for våre vurderinger i dette tilfellet.

## DAGENS SITUASJON

Etasjeskille mot loft er mest sannsynlig en lett trebjelkelagkonstruksjon med stubbeloftsleire, bjelker på ca. c/c 80 - 100 mm. Anslått bjelkedimensjon ca. 98 mm x 198 mm. Typisk oppbygging for slike etasjeskiller er illustrert i figurene på siden.

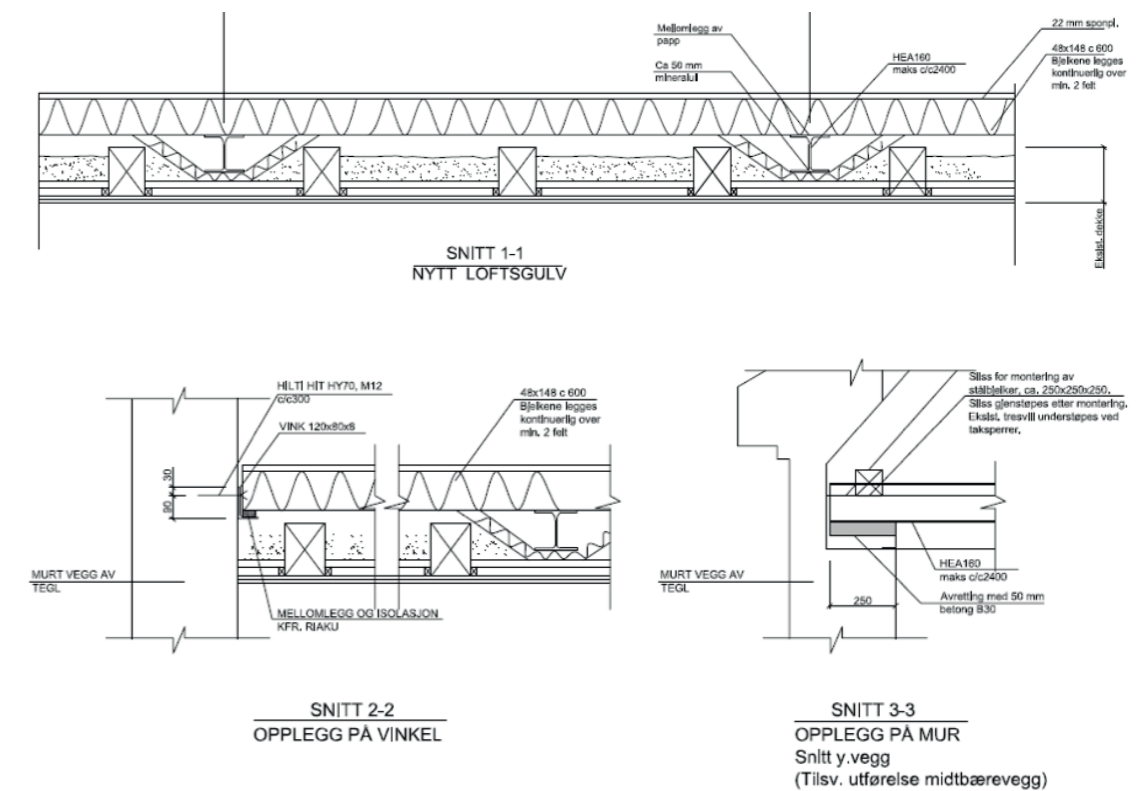


Eldre etasjeskiller med trebjelkelag har erfaringsmessig svært varierende, og ofte dårlige, lydisoleringsegenskaper vurdert opp mot dagens lydkrav. Slike etasjeskillere er typisk spesielt dårlig i lavfrekvent område ( $f < 500$  Hz).

## OPPBYGGING AV NYTT ETASJESKILLE

Et nytt gulv etableres på loftet ved innlegging av stålbelegger mellom eksisterende bjelkelag. Stålbeleggene monteres uavhengig av eksisterende dekkonstruksjon, og det får ikke være noe fysisk kontaktpunkt mellom nytt gulv og eksisterende stubbeloft. Med opplegg på stålbeleggene monteres et nytt bjelkelag 48 mm x 98 mm, c/c 600 mm. Som overgulv legges 22 mm sponplater og parkett på 3 mm ethafoam.

Det er svært viktig å sikre at det ikke dannes en stiv kobling mellom nytt og gammelt gulv via stubbeloftsleiren, og leiren må derfor legges til side rundt stålbeleggene. Det anbefales 30 mm. klaring mellom stålbelegge og stubbeloft (se illustrasjoner). I dette luftsjiktet legges en stripe 50 mm vanlig Glava mineralull (ikke markplate), som må være bred nok til at den trekkes opp forbi og hindrer ras av leire mot stålbeleggen. Illustrasjonene nedenfor viser en prinsipiell oppbygging av nytt loftsgulv, som sikrer både tilstrekkelig bæreevne samt overholder dagens krav til lydisolering.



Ved god utførelse antas det at dette tiltaket vil tilfredsstillere krav til lydisolasjon iht. NS 8175 klasse C, men vi må likevel å gjøre kontrollmålinger i et prøverom for å verifisere løsningen før det bygges over hele loftet..



# BRANNSIKKERHET, JURIDISKE OG SKATTEMESSIGE HENSYN

## BRANNSIKKERHET

I utgangspunktet stilles de samme krav til brannsikring ved loftsutbygging som ved nybygg. Brann- og redningssetaten i Oslo utfører forebyggende tilsyn med bygårder og har myndighet til å gi pålegg om utbedring og dagsbøter. I eldre bygårder vil mange av de brannkrav som utløses av en loftsutbygging bli pålagt oppfylt uavhengig av om man bygger ut loftet eller ikke. Dette er allerede tilfelle for Solvang Park.

Ved utbygging av loft i bygninger med flere enn to boenheter vil det normalt bli stilt krav om ansvarsrett i tiltaksklasse 3 for brannsikkerhet og byggeteknikk. Det vil som hovedregel bli krevet uavhengig kontroll av prosjektering av brannsikkerhet og utførelse av brannsikkerhet. For prosjektering og utførelse vil det ved all loftsutbygging bli krevet tiltaksklasse 2.

De mest sentrale momentene er oppdeling i egne brannceller, rømningsveier, utbedring av trapperom, dører, etasjeskiller, gjennomføringer, brannvarslingsanlegg og sprinkleranlegg. Hvor omfattende krav som utløses varierer etter bygget, f. eks. hvor mange etasjer det er, mulighet for rømningsveier m.m. Ved utbygging av loft i murgårder må alltid trapperommene utføres som egne brannceller ved at alle tiliggende rom og arealer skilles brannteknisk fra trapperom. Dette vil kunne innebære at eksisterende dører må skiftes ut. Det vil likevel ofte være tilstrekkelig å røykette, påføre brannmaling og eventuell innsetning av brannglass, slik at opprinnelige dører kan beholdes. Om dette ikke er tilstrekkelig vil

nye dører i kopi av opprinnelige dører, men med moderne brannegenskaper, kunne produseres på bestilling.

## JURIDISK

Salg av fellesarealer forutsetter at lov og vedtektsbestemte prosedyrer er fulgt. Gyldig vedtak om salg krever 2/3-dels flertall på sameiermøte eller generalforsamling. Det vanlige er at det vedtas salg og at styret gis fullmakt til å gjennomføre den nærmere prosessen med å forberede salget og akseptere et eventuelt bud.

For gjennomføringen av salget er det viktig med en god avtale. Det er ikke bare et areal som selges, men også retten til å utvikle arealet. Kontrakten som brukes må ta høyde for de ekstra forhold som oppstår utover

hva som følger av en alminnelige eiendomstransaksjon og sørge for at de plikter kjøper skal oppfylle er regulert i avtalen. I tillegg bør det avtales tilstrekkelig hevingsadgang for selger om ikke avtalen blir oppfylt av kjøper. Hvis det av kjøper også skal utføres arbeider på bygget må dette også reguleres i avtale.

Arbeidene vil gjennomgående utføres iht. gjeldende normer og standarder, alle materialer som vil benyttes vil være godkjente for sine respektive bruksområder. Leilighetene vil prosjekteres og bygges iht. gjeldende teknisk forskrift (TEK 10), med relevante veiledninger.

## SKATTEMESSIGE VIRKNINGER AV SALG

En inntekt fra salg av fellesarealer kan medføre skatteplikt. De

ulike eierformene er forskjellige rettslige konstruksjoner, som medfører ulike skattemessige virkninger. Boligaksjeselskapet rådes til å engasjere profesjonell juridisk bistand både til skatte- og kontraktsmessige forhold for å sikre en ryddig prosess.

For et boligaksjeselskap som Solvang Park AS er hovedregelen at salg av råloft er skattefritt om det skjer ved utstedelse av andel/aksje med leierett til arealene. Emisjonen vil mest sannsynlig ikke medføre skatteplikt, uansett om den tilknyttede leieretten gjelder fellesareal som tidligere ble benyttet som tjenende areal eller ikke. Et boligselskap/borettslag er i utgangspunktet et eget skattesubjekt. Selskapet står som eier av samtlige formuesposter. Aksjonærene/andelshaverne eier via aksje/andel en forholdsmessig del av selskapets samlede formue. Ved utstedelse av ny andel med tilhørende bruksrett til loftsarealene skjer det en emisjon i selskapet og et nytt medlem opptas mot å skyte inn ny kapital. Vederlaget fra selskapets side (aksjen i aksjeselskapet/andelen i borettslaget) representerer en andel av selskapets samlede formue, med medfølgende bo- og disposisjonsrett over en bestemt leilighet. Andelen reflekterer de underliggende verdiene i selskapet. Selskapet står etter emisjonen fortsatt som eier av leiligheten, og de øvrige andelshaveres andel forblir uforandret. Det foreligger derfor ingen realisasjon etter skatteloven § 9-2 (2). Emisjonen vil mest sannsynlig ikke medføre skatteplikt, uansett om den tilknyttede leieretten gjelder fellesareal som tidligere ble benyttet som tjenende areal eller ikke.



# KOMPETANSE

Bonum har over de siste årene ferdigstilt en rekke ulike eiendomsutviklingsprosjekter, alt fra nybygg og infill til loftsutvikling. Vi er den utbyggeren i Oslo som har utviklet desidert flest kvadratmeter loft de siste årene med prosjekter som Rosenhoff hvor vi ferdigstilte 25 nye leiligheter, til prosjektet i Bygdøy alle 45 hvor vi ferdigstilte én fantastisk leilighet på over 200 kvm.

## PROSJEKTLEDERE

Bonum har en egen utviklingsavdeling med prosjektledere som styrer prosjektene. Våre prosjektledere har ulike bakgrunner, herunder muremestere, arkitekter, tømrermestere, ingeniører, jurister og økonomer. Grunnen til dette er at vi tror på viktigheten av bred og forskjellig kompetanse i de ulike fasene av prosjektene. I første fase er det regulering og omsøking av prosjektet, i neste fase er det å velge og inngå kontrakter med entreprenører og i siste fase er det å overse og kvalitetssikre at det byggetekniske går riktig for seg på byggeplassen.

Våre mestere innehar over 50 års erfaring kompetanse i alt fra konstruksjonskalkulasjon til snekring. De har arbeidet med prosjekter som Kunsthøgskolen i Oslo, Marienlyst skole, Bjerke Terrasse, Ullevål sykehus, samt en rekke andre prosjekter. Alle våre tømrermestere har også inngående erfaring fra loftsutbygginger, hvilket muliggjør at de fanger opp og håndterer utfordringer og potensielle problemer på et tidlig tidspunkt.

Siste tilskudd til prosjektavdelingen er Richard Zagar. Zagar har inngående kjennskap til regulering av store prosjekter, og har blant annet hatt ansvar for utviklingsprosjektet Colosseum Rift, hvor det bygges 116 leiligheter og 12.000 kvm kontorareal.

## ARKITEKT

Det er kritisk med arkitekter som inngående kjenner Byantikvarens og Plan- og bygningsetatens overordnede ønsker og føringer for hvordan inngrep i vernede 1890 gårder skal utformes. Prosjekter med korrekt utforming og prosjektering sparer særdeles mye tid i søknadsprosesser, samtidig som man får bygget tidsriktige og attraktive leiligheter uten at det går på akkord med byggenes opprinnelige arkitektoniske uttrykk og visuelle kvaliteter.



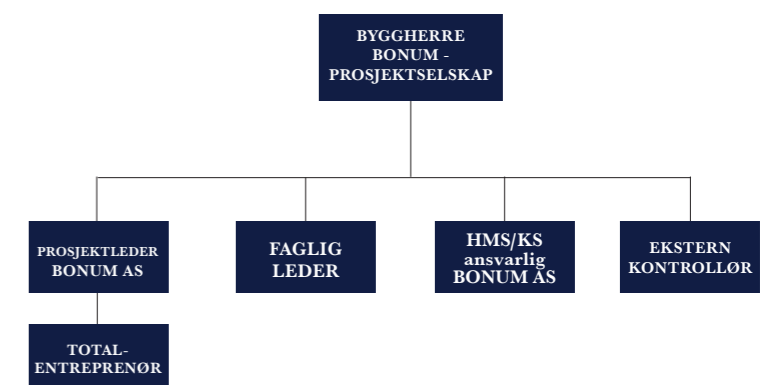
Bonum AS ble i 2016 majoritetseier i arkitektkontoret Fjord Arkitekter, og har dermed også egne arkitekter "in house". Arkitektene samarbeider med prosjektlederne i regulerings- og søknadsprosessene. Dette gjør at vi kommer raskt i gang og kan ha en veldig tett oppfølging. Fjord Arkitekter har blant annet bidratt på Bonums prosjekter i Maridalsveien 35, Erling Skjalgssons gate 23 og Drammensveien 41.

## BYGGHERRE - ENTREPRENØR

Bonum AS står som byggherre og har overordnet ledelse gjennom hele prosjektet. Flere av våre prosjektledere har lang erfaring fra utførende entrepriser og som BASer på større prosjekter, noe som muliggjør oppdagelsen av eventuelle feil og prosjektmessige utfordringer på tidlige stadier.

## HVORDAN FREMDRIFT I UTFØRELSEFASE SIKRES OVERHOLDT

Bonum etablerer en prosjektgruppe tidlig i prosessen som detaljplanlegger fremdrift i samråd med styret/prosjektledelsen og følger prosjektet helt frem til ferdigstillelse. Prosjektet vil tildeles en dedikert prosjektleder som vil ha dette prosjektet som hovedarbeidsoppgave fra start til slutt. Etter igangsetting på byggeplass vil det avholdes ukentlige byggemøter der ansvarlige for de ulike delene av oppdraget møtes og diskuterer fremdriften og neste ukes drift. Vi har strenge rutiner på kontroll og oppfølging som vil fange opp eventuelle avvik fra plan på et tidlig stadium slik at tiltak kan iverksettes for å minimere fravik og forsinkelser.





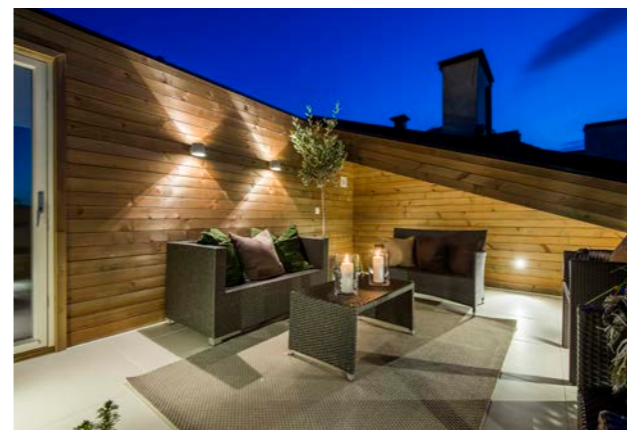
## REFERANSEPROSJEKTER

Bonum har over de siste årene ferdigstilt godt over 200 boliger i forskjellige segmenter, hvorav 100 boenheter på loft. Dette omfatter blant annet totalrenovering av ulike bygårder. Totalrenoveringer slik som vi gjorde i Drammensveien 41, der man i praksis bygget et nytt bygg inne i et gammelt skall, er ofte vanskeligere og mer komplekst enn oppføring av et nybygg der man starter fra grunnen og bygger oppover.

Vi har for tiden flere prosjekter under bygging, blant annet oppføring av nye bygårder i Eugenes gate og Hammerfestgata. Her har vi startet grunnarbeider og inngått avtale med totalentreprenører for oppføring av byggene. På de påfølgende sidene ser dere prosjekter vi har gjennomført eller har under utvikling. Flere av disse er loftsutbygginger i tilsvarende gårder som Solvang Park.

## BYGDØY ALLÉ 45

*Det er utviklet et stort loftsareal helt på toppen av det fasjonable bygget i Bygdøy Allé 45. Stikkord er unike løsninger, flere plan og en helt fantastisk utsikt.*



Et stort loftareal på toppen av det fasjonable bygget i Bygdøy allé 45 er utviklet i kontinental stil. Stikkord er unike løsninger, flere plan og en helt fantastisk utsikt. Både materialvalg, utførelse og fargevalg bærer preg av vårt fokus på gjennomarbeidede arkitektoniske løsninger og helhetlig design. Toppleiligheten befinner seg på det mest ettertraktede boområdet på Oslos vestkant. Sentralt, men samtidig tilbaketrukket og meget stille.



## ERLING SKJALGSSONS GATE 23

*Det etableres eksklusive leiligheter på loftet på denne flotte gården på Frogner i Oslo. Moderne løsninger og tidløshet er stikkord her.*



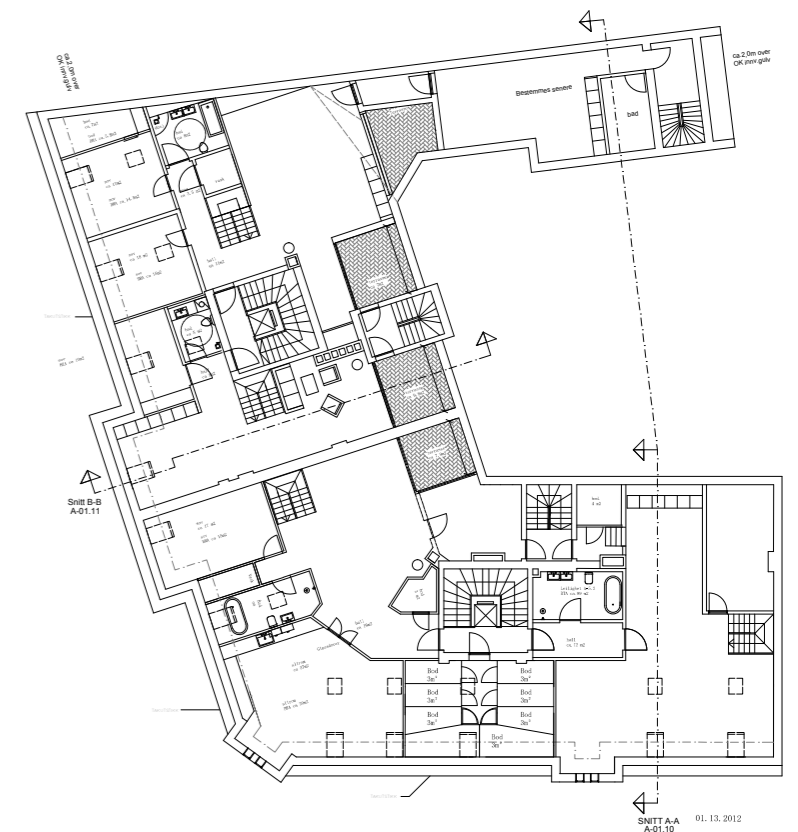
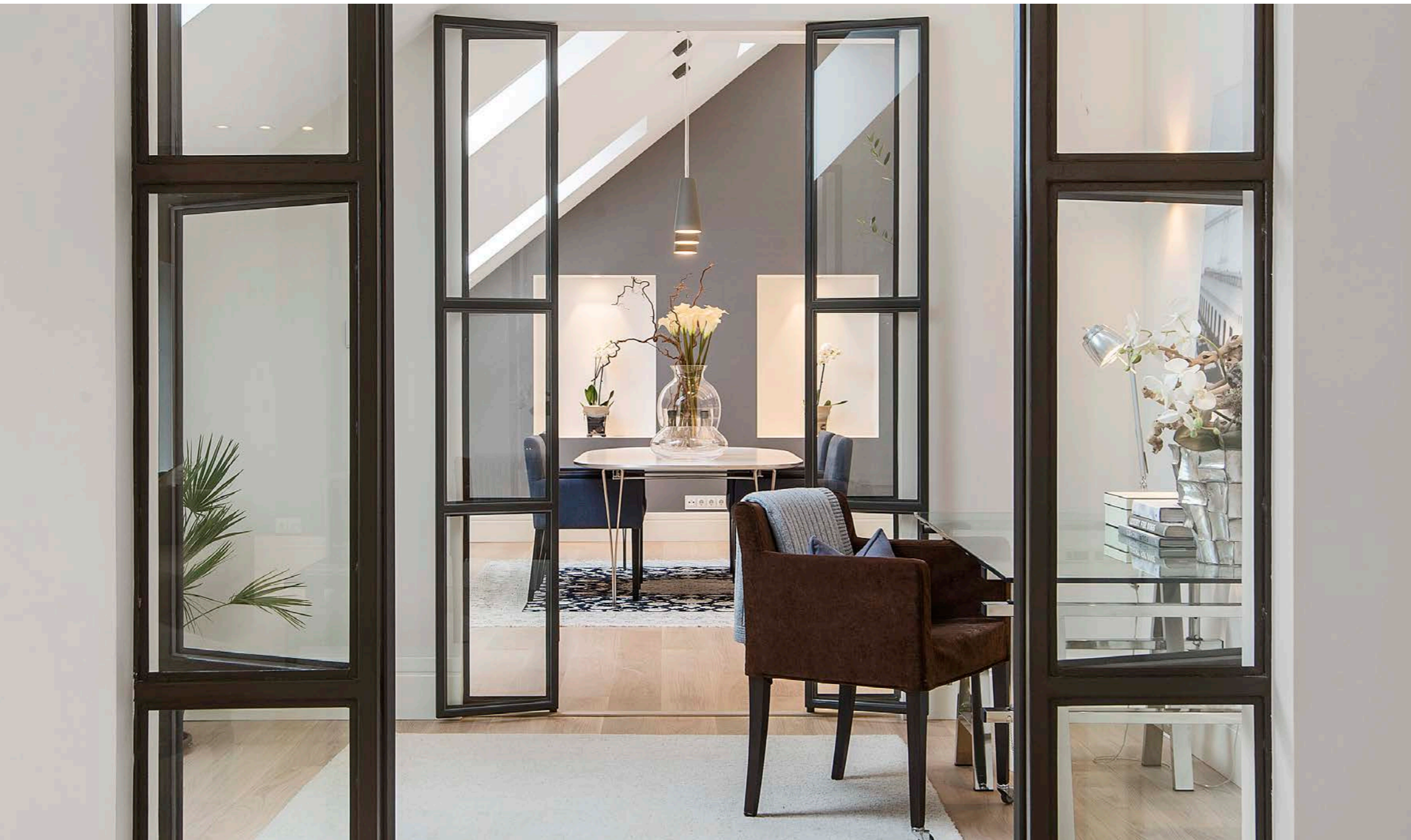
Det etableres eksklusive leiligheter i eksisterende råloft. Meget attraktiv beliggenhet i Erling Skjalgssons gate, et skjermet og tilbaketrukket område på Frogner i Oslo. Leilighetene går over to plan, og får private takterrasser samt andre unike løsninger. Eiendommen ligger i et meget populært, urbant og sentralt boligområde. Fra boligen er det umiddelbar nærhet til trikkestopp samt gangavstand til noen av hovedstadens mest populære handlegater





## BYGDØY ALLÉ 27

*Vi prosjekterer utvikling av eksklusive leiligheter på loftet i den klassiske bygården Bygdøy allé 27.*



I flotte Bygdøy allé på Frogner i Oslo etableres det loftsleiligheter i Bonum Signatur-standard. Unike planløsninger. Høyt fokus på materialvalg. Leilighetene gir en følelse av åpenhet med gode lysforhold og store vindusflater. Bygdøy allé strekker seg fra Solli Plass til avkjøringen mot Bygdøy, og inneholder en rekke servicetilbud, restauranter og spesialforretninger.

## ROSENHOFF KVARTAL

*Loftsarealet til hele Rosenhoff Kvartal ble utviklet til flotte loftsleiligheter i moderne stil.*

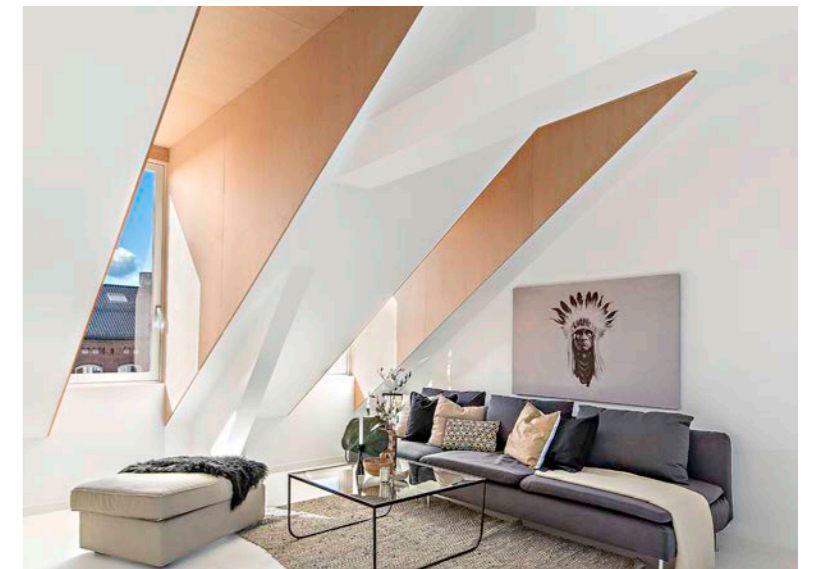
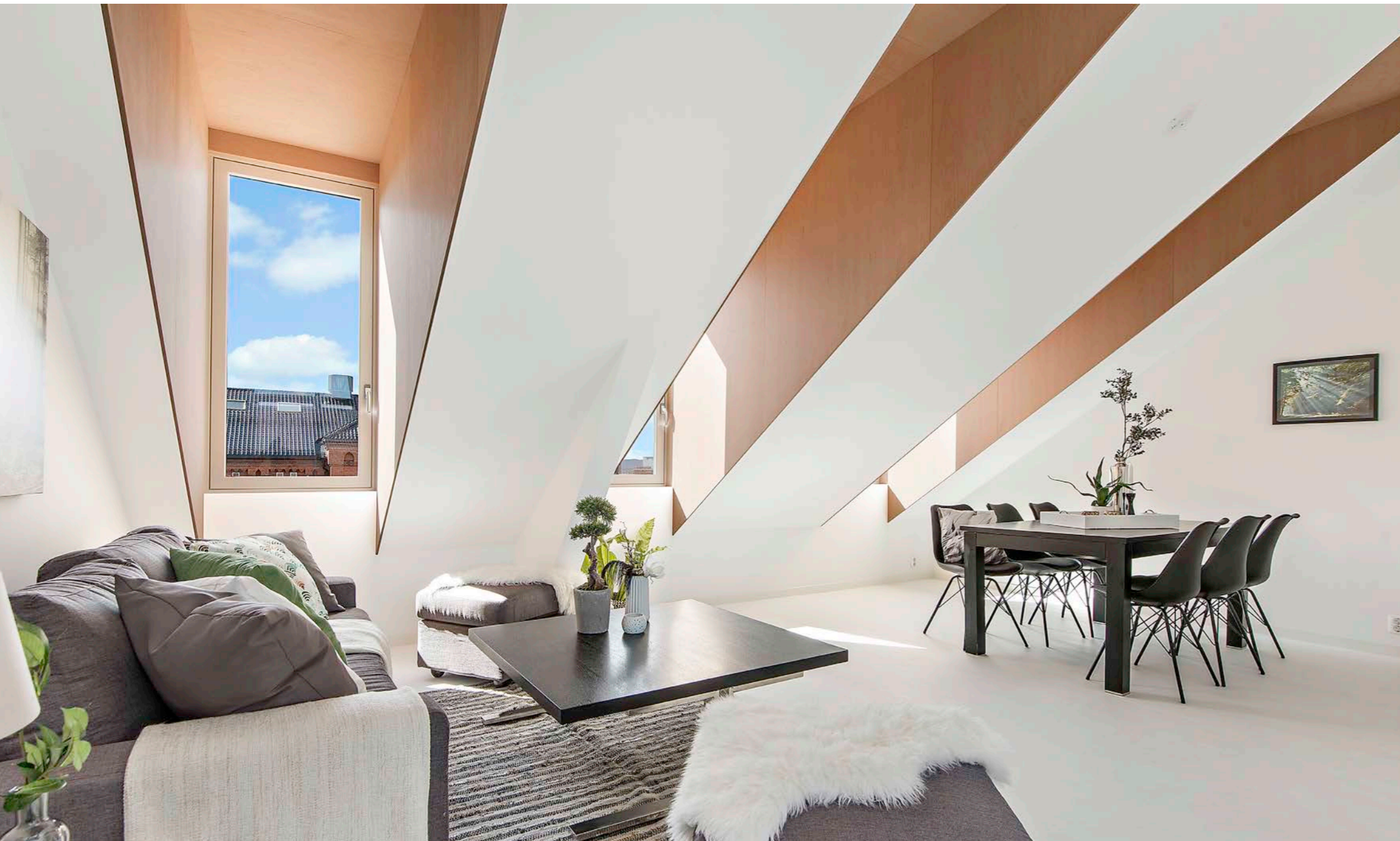


24 nye leiligheter ble etablert ved en utbyggelse av eksisterende råloft. Dette tilførte beboere og borettslag kapital som igjen ble benyttet til ytterligere oppgraderinger av byggmassen. Rosenhoffkvartalet var en omfattende loftsutvikling som resulterte i moderne leiligheter på loftet til et helt kvartal. Leilighetene fikk lyse løsninger som gjorde et helhetlig flott preg.

Prosjektet startet med utbygging av tre leiligheter i Dynekilgata 7 hvor det fra igangsetningstillatelse (13.01.2014) til første salg (06.08.2014) tok syv korte måneder. Totalt med alle 24 leilighetene ble det brukt 14 måneder for ferdigstillelsen. Prosjektet strekker seg totalt over ca. 1200 m<sup>2</sup> BRA-s.

## SARPSBORGGATA 14

*Vi utvikler nye flotte leiligheter over to plan på råloftet til denne flotte gården på Bjølsen i Oslo.*



Det etableres nye leiligheter ved en utbyggelse av eksisterende råloft. Dette tilfører beboere og borettslag kapital som igjen vil bli benyttet til ytterligere oppgraderinger av byggmassen. Leilighetene blir lyse og luftige, og følger vårt "Livet på toppen"-boligkonsept. Sarpsborggata ligger i hjertet av Bjølsen i Oslo. Her finner du en rekke kaffebarer, handlegater og kafeer i nærmeste omkrets.

Vi utvikler et loftsareal på ca. 1250 m<sup>2</sup> BRA-s. Det prosjekteres 20 leiligheter over to plan med flotte takarker og romslige takterrasser.



## GRENSEVEIEN 8-26

*Det er utviklet flere moderne loftsleiligheter på  
Carl Berner i Oslo.*

Vi utviklet 10 flotte leiligheter over et loftsareal på 550 m<sup>2</sup> BRA-s. Leilighetene er lagt til eksisterende råloft, er i varierte størrelser, har terrasse og er i moderne standard med beliggenhet på svært sentrale Carl Berner i Oslo. Leilighetene har private takterrasser og gode takhøyder med fantastiske lysforhold. Materialer og løsninger av høy kvalitet, i tillegg til at det eldre, klassiske ved bygården er beholdt. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk og t-bane.



## DRAMMENSVEIEN 41

*Flere fantastiske leiligheter i flotte Villa Fredly på Skillebekk i Oslo. Utført i eksklusiv stil.*



Vi utviklet ni leiligheter over totalt 1230 m<sup>2</sup> BRAs i det som inntil nylig har vært næringslokale i en flott, ærverdig villa fra 1907, er det utviklet flere utsøkte leiligheter av eksklusivt særpreget med unike løsninger og kvalitet i alle ledd. Eiendommen ligger i et rolig og avslappet miljø med kort gangavstand til alt av hovedstadens fasiliteter, som shopping, uteliv, skoler og barnehager.



Maridalsveien 35 ble pusset opp med utvikling av loftsleiligheter, i tillegg til utvikling av ny bolig i stallbygning. Vi fokuserte på tidløse kvaliteter og gjennomgående smarte løsninger i leilighetene. Det moderne miljøet på Alexander Kiellands plass gjenspeiles i leilighetene som går under vårt merke Urban Living. Bygården er i umiddelbar nærhet til Kiellands Hus, som tilbyr alt du trenger av diverse butikker og tjenester.

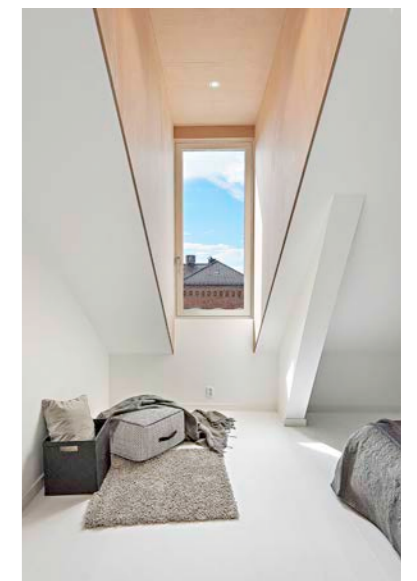
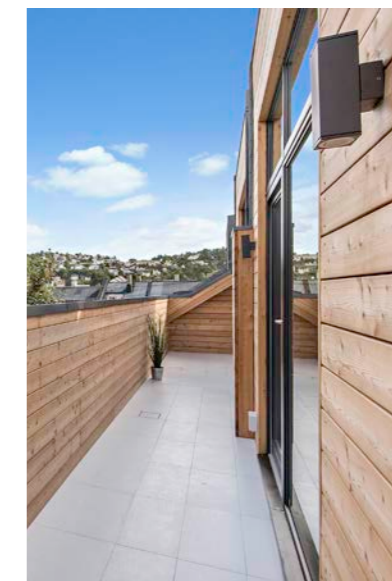
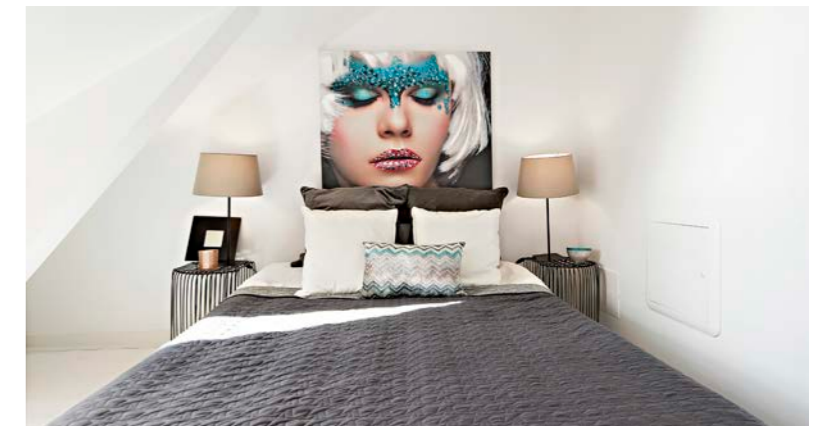
## MARIDALSVEIEN 35

*Vi har pusset opp hele gården, utviklet loftsleiligheter samt bygget leilighet i stallbygning.*



## ORKNØYGATA LOFT

*Det er tilført en ny etasje med leiligheter i vårt bygård-sprosjekt i Orknøygata. Leilighetene er lyse, luftige og preges av moderne, nordiske materialvalg.*



I tillegg til vår oppussing av eksisterende bygård på Vålerenga har vi utviklet moderne leiligheter på loftet. Leilighetene har flotte arker som tilfører svært gode lysforhold som gjør boenhetene luftige og innbydende.

## MAGNUS BERGS GATE 6

*I Magnus Bergs gate på Frogner i Oslo utvides eksisterende bygård med en ny etasje med flotte arker og takterassersom gir fantastisk lysinnslipp.*



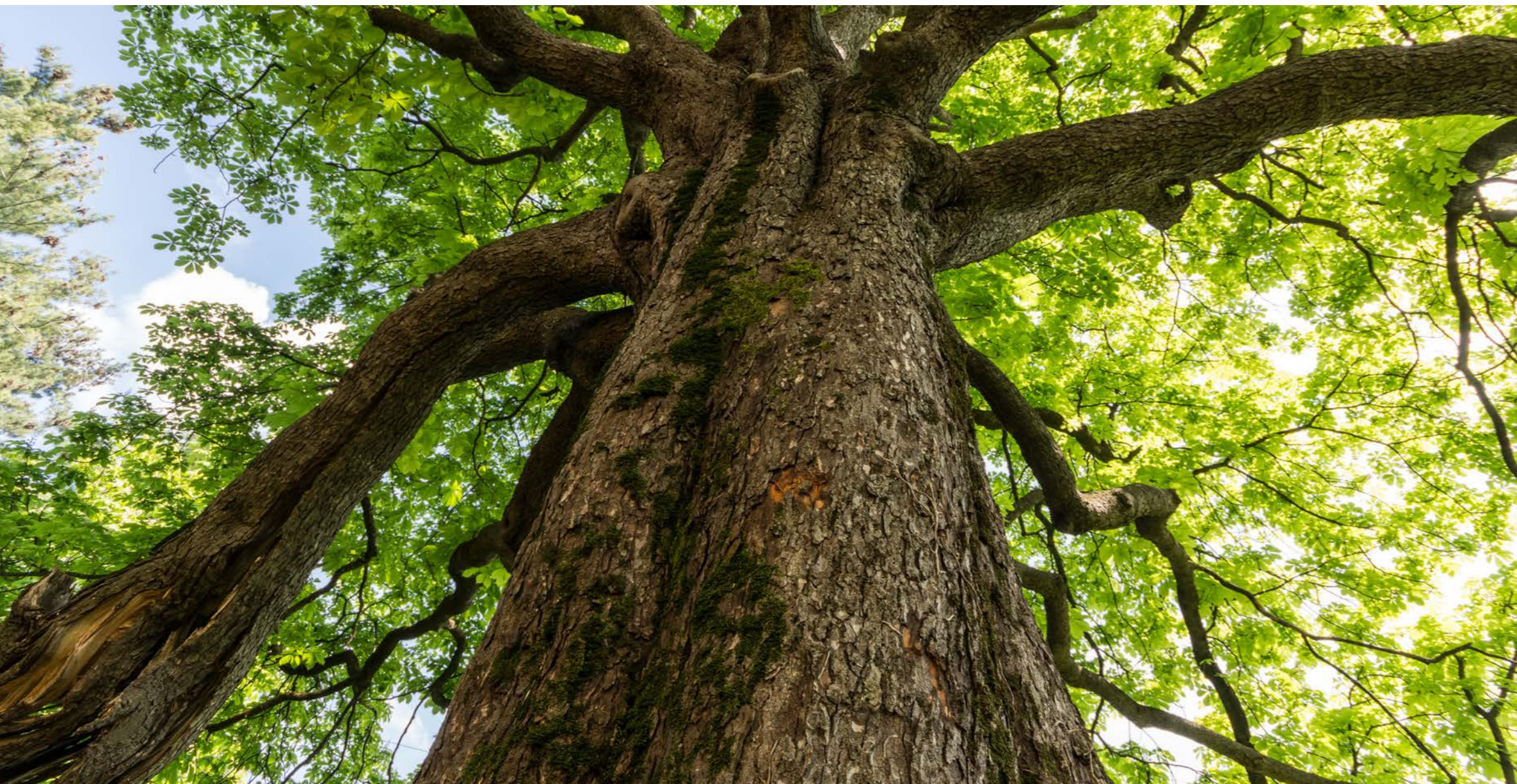
Bygården er en klassisk og flott 1890-talls hjørnegård på Frogner i Oslo. Her har vi hatt høyt fokus på en estetisk utsmykkelse som kler området og historien den innehar. Gården ligger attraktivt til i en rolig del av Frogner, hvilket innebærer alt av servicetilbud i nrområdet. En svært god og sentral beliggenhet med nærhet til det Oslo har å by på med gode kollektivforbindelser.





# MILJØFYRTÅRN

---



Miljøfyrtårn er Norges mest brukte sertifikat for virksomheter som vil dokumentere sin miljøinnsats og vise samfunnsansvar.

Å være Miljøfyrtårn innebærer systematisk arbeid med miljøtiltak i hverdagen. Virksomhetene oppfyller krav og gjennomfører tiltak for en mer miljøvennlig drift og godt arbeidsmiljø.

Miljøfyrtårn har tilpassede krav for ulike bransjer og sertifikatet tildeles etter en uavhengig vurdering. Det leveres årlige miljørapporter og hvert tredje år blir virksomheten resertifisert.

Sertifikatet er anerkjent av myndighetene ved offentlige innkjøp.

Vi kaller det å ta miljøansvar i praksis!

# SENTRAL GODKJENNING

Bonum AS innehar sentral godkjenning for arbeid innen sitt fagområde og benytter KS og HMS systemet ByggSafe som i tillegg benyttes til kalkulasjon og prosjektering levert av Holte AS.



## MESTERBEDRIFT



Selskapet er som nevnt sertifisert både som murer- og tømremesterbedrift. Disse sertifiseringer innebærer at selskapet innehar solid kompetanse og personell med lang erfaring på de respektive mesterområdene. En utdannet mester får også trening i rollen som faglig leder, opplæring av andre ressurser i selskapet som sikrer et høyt faglig nivå i vår operative avdeling. Selskapet har per dags dato totalt seks mestere ansatt i selskapet



# ENTREPRENØRFORENINGEN BYGG OG ANLEGG

---

Bonum er som en av få aktører medlem av EBA Oslo (Entreprenørforeningen – Bygg og Anlegg som er en underorganisasjon av BNL (Byggenæringens Landsforening). EBA har på landsbasis 220 medlemsbedrifter, EBA Oslo består av 27 aktører, hovedsakelig store tyngre aktører som Betonmast, NCC, Skanska og Veidekke. Medlemmene omsetter for ca. 60 milliarder i året. Medlemsfordelene her gir oss ett solid nettverk i bransjen og kontinuerlige oppdateringer på faglig påfyll og info. hva som rører seg i bransjen, i tillegg til å fremme bransjens fellesinteresser og å støtte opp under hver enkeltaktør.



## STARTBANK SERTIFISERT

---



Bonum er sertifisert av Achilles til i StartBANK registeret. Dette er et leverandørregister for bygg- og anleggsnæringen, og ble etablert i tett samarbeid med Byggenæringens Landsforening (BNL) og offentlige myndigheter som et ledd i prosjektet «Seriositet i byggenæringen». Formålet med registeret er å sikre bransjen seriøse samarbeidspartnere som kan konkurrere på like vilkår, i tillegg til at ordningen er ressursbesparende for alle parter.



