

Retningslinjer ved større oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen Borettslag

Saksgangen for større oppussing og ombygging er som følger:

- a) Varsel sendes styret
- b) Søknad sendes til Plan- og bygningsetaten (PBE), ved søkepliktige tiltak
- c) Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten
- d) Nabovarsel
- h) Igangsetting bygging
- i) Ferdigattest/dokumentasjon

Saksgangen for fasadeendring er som følger:

- a) Søknad med skisse sendes styret
- b) Styret behandler søknad og utarbeider innstilling til Generalforsamling
- c) Godkjenning i Generalforsamling
- d) Søknad til Plan- og bygningsetaten
- e) Rammetillatelse
- f) Igangsettingstillatelse fra Plan- og bygg
- g) Kontakte styret for kontraktsignering
- h) Depositum innbetales (faktura oversendes utbygger av OBF)
- i) Igangsetting bygging
- j) Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest
- k) Ferdigbefaring med borettslaget
- l) Sluttoppgjør

1. Varsel til styret

Ved større prosjekter skal varsel sendes til styret i god tid. Under større prosjekter regnes bl.a. oppussing av bad/våtrom, endring av romløsning og flytting av vegger, endring eller flytting av bærende konstruksjoner, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider og fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer).

2. Søknad Plan- og bygningsetaten (PBE)

Enkelte større prosjekter samt fasadeendringer skal søkes og godkjennes av Plan- og bygningsetaten (PBE). Dette gjelder f.eks. ved arbeid på bad/sluk hvor man bryter branncelle, og ved arbeid i gulv/tak/vegger der brannskiller eller bærevegger berøres. Andelseier (sammen med håndverker) undersøker om tiltaket er søknadspliktig. Alle fasadeendringer, inkl. innsetting av nye eller større vinduer, krever godkjenning og tillatelse fra Byantikvaren og PBE.

3. Varsel til naboer i oppgangen

Større oppussingsprosjekter/ombygginger skal skriftlig varsles til samtlige beboere i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i nabo-opp ganger, i god tid. I tillegg skal det senest tre dager før arbeidsstart henges opp plakater i berørte opp ganger med startdato og kontaktinfo til andelseier/utbygger.

4. Bruk av materialer og konstruksjoner

Jf. gjeldende tekniske forskrifter i Plan- og bygningsloven skal det ikke skal brukes materialer eller konstruksjoner som fører til et skadelig inneklima, eller skader på bygning.

5. Nye ildsteder

Nye ildsteder krever godkjenning fra Oslo brannvesen. Dersom man ønsker å bytte eller flytte ildsted i leiligheten, skal styret varsles. Arbeidet skal gjøres av fagfolk i henhold til gjeldende regler, og kontrollerklæring for installasjon av ildsted skal oversendes styret etter utført arbeid.

6. Brutte brannskiller

Ved evt. hulltaking i brannskiller skal dette tettes forskriftsmessig.

7. Brannsikringsarbeider

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.

8. Bad/våtrom

Bygging og oppussing av bad/våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers kan det oppstå fuktskader etter en tid.

Arbeid på bad/sluk hvor man bryter branncelle krever godkjenning av Plan- og bygningsetaten (PBE). Andelseier har selv ansvar for å sjekke om tiltaket krever tillatelse fra PBE, i samarbeid med håndverker.

Arbeidets utførelse skal være etter våtromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier. Fremleggelse av dokumentasjon på utførende firma sendes til styret. Stakeluke/inspeksjonsluke skal beholdes, og ved arbeid på bad oppfordres det til å etablere inspeksjonsluke hvis det ikke finnes. Før prosjektering av evt. våtrom på loft anbefales det at forholdene undersøkes for å sørge for at tiltaket er forsvarlig å utføre.

9. Fasadeendringer

Ved alle typer fasadearbeid må styret kontaktes for godkjenning. Fasadeendringer, inkl. innsetting av større eller nye vinduer, krever godkjenning i generalforsamling. Alle fasadeendringer skal også godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten (PBE). Før fysiske arbeider igangsettes, skal det skrives kontrakt med styret, samt betales et depositum iht. kontrakt til lagets bankkonto for å dekke lagets evt. omkostninger. Se også borettslagets vedtekter pkt. 4.4. Bygningsmessige arbeider.

Fasadeendringer utføres iht. krav og retningslinjer for fasadeendringer iht. egen søknad til Byantikvaren. Ved hulltaking i tak for nye loftsvindu skal den godkjente plasseringen strengt overholdes. Evt. kapping og utveksling av taksperer må beregnes og utføres av kyndige fagpersoner. Type loftsvindu skal være likt for alle utbyggere samt godkjent av Byantikvaren. Eksisterende, vertikalt stående, originale vindu på arker tillates av antikvariske hensyn ikke byttet eller endret. De tekniske kravene må her oppfylles ved innsetting av nye, innvendige vevindu.

Arbeidet skal gjennomføres iht. gjeldende tekniske forskrifter og gjeldende krav fra PBE. Dersom det avdekkes feil/mangler ved utførelsen eller resultatet, eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler, ligger ansvaret for utbedring hos den som til enhver tid eier den aktuelle andelen. 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 dennes rettsetterfølger å fremlegge for styret attestasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr eller kondens. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt, er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader som eventuelle feil eller mangler fasadeendringen måtte forårsake.

Dersom det i byggeperioden avdekkes feil, mangler eller soppskade på eksisterende bygningsdeler eller i bærende konstruksjoner som borettslaget er ansvarlig for å utbedre (iht. punkt 4 i vedtektene), plikter andelseier straks å melde fra til styret.

Ved ferdigstillelse i henhold til kontrakten skal det foretas en ferdigbefaring av fellesarealer ved styret, for godkjenning av utførte arbeider. Ferdigattest sendes til styret. Depositum blir tilbakebetalt når konsulent og styret har attestert for at skader, feil eller mangler er utbedret.

10. Sammenslåing av leiligheter

Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å avgjøre søknader om sammenslåing. Ved avgjørelsen skal styret hensynta at sammenslåing ikke blokkerer for muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft.

Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Like så må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas. Se ellers borettslagets vedtekter pkt. 7.4 Sammenslåing av leiligheter.

11. Retningslinjer rundt den praktiske gjennomføringen av arbeidene

- Transport gjennom fellesarealer og kjøring inne i gårdsrommet for varetransport skal utføres med den største forsiktighet, slik at skader på borettslagets eiendom kan forhindres. Håndverkere skal parkere i gaten.
- Håndverkere skal bestrebe seg på å holde inngangsdører og vinduer lukket og låst, for å hindre adkomst til oppganger og bodareal for uvedkommende.
- Støyende arbeider tillates kun utført mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, og mellom 08.00 og 18.00 på lørdag.
- 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.
- Oppbevaring av byggeavfall eller materialer utvendig eller innvendig tillates kun ved transport. Byggeavfall eller materialer skal ikke ligge inntil husvegg, av hensyn til brannsikkerhet.

- Det tillates oppsatt container etter avtale med styret. Gårdens ordinære søppelcontainere tillates ikke benyttet til bygningsavfall.
- Det tillates ikke uttak av byggestrøm fra gårdens anlegg uten særskilt tillatelse fra styret. Borettslaget kan da kreve kompensasjon for medgått strøm.
- Dersom arbeider fører til midlertidig brudd på vann – strøm – internett – telefon – kabel-TV eller annet, skal det varsles om minst 3 dager i forkant. Det skal minst henges et oppslag på tavlen i hver av de berørte oppgangene. Oppslaget skal som et minimum fortelle hva som blir brutt og i hvilket tidsrom dette vil skje. Oppslaget skal også opplyse navn og telefonnr. hvor utbygger er å treffe både dag og kveld, samt navn og telefonnr. til vedkommende håndverker som står for arbeidene. Kopi av oppslaget skal sendes til styret.
- 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.
- Ved alt arbeid (bruk av lift, montering av stillas, transport i bakgård m.m.) skal det tas hensyn til borettslagets syriner, som er på gul verneliste, og annen beplantning. Andelseier har ansvar for å følge opp håndverkere i denne prosessen.
- Unngå så langt det er mulig sjenerende eller støyende utvendig arbeid i de mest populære utendørs månedene (mai–august). Vis hensyn og velg løsninger som er til minst mulig sjenanse for naboene.
- Andelseier plikter å sette gård og bakgård tilbake i samme stand som den var før arbeidet startet. Dersom arbeidet medfører skader på bygg, mur, syriner, plen, beplantning eller annet, må andelseier utføre og bekoste snarlige reparasjoner i etterkant.
- Andelseier plikter å følge borettslagets ordensregler under arbeidet.