

Balkeby AS

RETNINGSLINJER FOR AKSJEEIERE VED FLYTTING AV KJØKKEN OG ENDRING AV PLANLØSNING

Det er mange viktige forhold som må ivaretas ved flytting av kjøkken eller endring av planløsning. Styret har grunnet dette utarbeidet retningslinjer for hvordan slikt arbeid skal håndteres.

Hensikten er at Balkeby AS har enhetlige retningslinjer som beboerne kan forholde seg til i en tid da flere har ønske om å endre planløsningen og flytte kjøkken. Styret ønsker å ha oversikt over de arbeidene som blir foretatt. Dette for å unngå at det oppstår skade eller overbelastning på boligselskapets felles installasjoner.

Styret ønsker å ivareta og forvalte boligselskapet og beboernes interesser på best mulig måte.

1 GENERELL DEL

1.1 Orientering.

Deler av Borettslagsloven omfatter boligaksjeselskap. Det er i hovedsak kapittel 5 Bustadene som reguleres etter Borettslagsloven.

I kapittel 5 angående vedlikehold er det verdt å merke seg:

§5-11

(1) Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.

§5-12 Vedlikehald o.a. frå andelseigaren

(1) Andelseigaren skal halde bustaden i forsvarleg stand.

(2) Andelseigaren skal halde ved like slikt som vindauge, røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden.

(3) Vedlikehaldet femner òg om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som røyr, leidningar, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skiljevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmar, men ikkje utskifting av vindauge og ytterdører til bustaden, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, berande veggkonstruksjonar og røyr eller leidningar som er bygde inn i berande konstruksjonar.

(4) Vedlikehaldsplikta gjeld òg utbetring av tilfeldig skade.

(5) I vedtektene kan vedlikehaldsplikta fastleggjast annleis enn det som går fram av paragrafen her. Ein andelseigar kan òg gjere avtale med laget om anna fastlegging av plikta.

§5-13

Laget kan krevje skadebot for tap som følgje av at andelseigaren ikkje oppfyller pliktene sine etter § 5-12.

Styret ønsker å forhindre at du som aksjeeier/beboer legger ned mye tid og penger i løsninger som ikke samsvarer med fellesskapets interesser. Ethvert inngrep på selskapets fellesinstallasjoner, som bærende konstruksjoner, avløpsrør og ventilasjonsanlegg, krever søknad fra aksjeeier og godkjenning fra styret.

Hvis aksjeeier har manglende vedlikehold av sin leilighet eller det er foretatt inngrep på boligselskapets fellesinstallasjoner vil dette representere mislighold. Ved mislighold kan dette medføre salgspålegg eller erstatning for økonomiske tap som påføres Balkeby AS.

1.2 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven og teknisk forskrift stiller krav som vil påhvile den enkelte aksjeeiers ansvar for planlegging og utførelse. Det er ikke meningen at du som aksjeeier skal sette deg detaljert inn i lovverk og forskrifter. Men du skal vite at det gjelder visse offentlige og privatrettslige krav til tekniske løsninger, som for eksempel hvem som kan utføre arbeider som er søknadspliktig. Det er søknadspliktig bl.a. ved brytning av branncelle, rørgjennomføringer, installere mekanisk ventilasjon eller avtrekk og/eller endring av den bærende konstruksjonen.

Før du bygger, river eller endrer må du sjekke hvilke planer og bestemmelser som gjelder for leiligheten din. Planer og bestemmelser er avgjørende for hva du kan gjøre av endringer. Før du går i gang med et prosjekt, bør du kontakte Plan- og bygningsetaten for veiledning.

For supplerende informasjon om du må søke selv eller om fagfolk må søke for deg, se: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/#gref>

Erfarne fagfolk vet hva som må gjøres i ditt tilfelle. Vær oppmerksom på at det er mange håndverkere i markedet, og ikke alle er erfarne fagfolk. Benytt sertifiserte håndverkerfirmaer, ta en sjekk på nettet om anbefalinger fra andre kunder samt om selskapets likviditet som gir et signal om risiko for konkurs. Sørg for å få utfyllende dokumentasjon. Til syvende og sist er det du som aksjeeier som er ansvarlig overfor boligselskapet.

Tegninger som viser sist godkjent situasjon finner du i saksinnsyn (<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp>) eller ved å møte opp på kundesenteret til Plan- og bygningsetaten.

Ved søknadsplikt arbeid kan det i denne sammenheng som oftest behandles som byggesak over disk etter avtale med Plan- og bygningsetaten. Hvis det planlagte arbeidet blir vurdert til et enkelt tiltak så har det en kostnad på ca. kr. 3500 per 2020.

1.3 Tilstand felles vann og avløpsrør

Balkeby AS sto ferdig i 1938 og består av totalt 182 leiligheter fordelt over 5, 6 og 7 etasjes blokker. Leilighetene fordeler seg i hovedsak over 1 - til 4-roms leiligheter, samt 6-roms leilighet.

OBOS Prosjekt A/S utførte i 2000 et forprosjekt for rehabilitering av våtrom og utskiftning av innvendig vann - og avløpsrør. I forprosjektet ble det konkludert med at arbeidene med rehabilitering av våtrom og utskiftning av innvendig røropplegg burde vært startet innen en 3-årsperiode.

I 2012-14 ble det utført rehabilitering av eksisterende bad og utskifting av innvendig vann- og avløpsrør. Rehabiliteringen ble prosjektert av Brødrene Bastiansen A/S etter TEK10, men med enkelte avvik da det var et rehabiliteringsprosjekt med eksisterende konstruksjoner og løsninger (for mer info, se saksinnsyn, PBE). Bl.a. ble stamrør for vann og avløp byttet fra kjeller og opp. Det ble montert stoppekran og fordelingsentral for vann i alle boenheter. Eksisterende ventilasjonssystem ble benyttet (naturlig oppdriftsventilasjon).

2 PLANLEGGING OG GJENNOMFØRING AV REHABILITERING

2.1 Generelle forutsetninger

Administrative vilkår

- Kontakt nabo både over og under din leilighet og få deres skriftlige tillatelse for utførelse av ditt planlagte arbeid.
- Innhent nødvendig fagekspertise for vurdering av planlagt utført arbeid. Ved endringer av bygningsmessig konstruksjon ta kontakt med statiker (bygningmessig ingeniør) for vurdering av bæreevne, brytning av branncelle eller rørgjennomføringer. Gjennomfør nødvendige søknadspliktige arbeider.
- Forelegg søknad til styret for plan om utført arbeid. Til søknaden forelegges det komplett dokumentasjon over gjennomføring av arbeidet og offentlige godkjenninger vedlegges. Hvis det ikke er krav om offentlig godkjenning så forelegges det bekreftelse på dette fra statiker eller annen fagmessig ekspertise. Til søknaden vedlegges det godkjennelse fra naboer, tegninger over eksisterende planløsning med dagens rørføring og tenkt ny planløsning med ny rørføring.
- Arbeidet bør ha en rimelig fremdrift, dvs maks 1 måneds gjennomføringstid og arbeidet skal utføres på hverdager innenfor kl 08.00 og 17.00.
- Etter utført arbeid oversendes bekreftelse på gjennomført arbeid samt dokumentasjon på at alt arbeid er blitt utført av autorisert personell (VVS, El-arbeid og konstruksjonsmessige endringer).
- Styret kan innhente ekstern ekspertise hvis det oppstår tvil om at det utførte arbeidet holder den kvalitet som her kreves. En eventuell etterkontroll må betales av aksjeeier.

2.2 Vannrør- og avløpsrør

I Balkeby AS er det både egne kjøkkenstammer og fellesstammer for avløpsrør. Boligselskapets bebyggelse går opp til 7 etasjer og avløpsrørene er dimensjonert i forhold til eksisterende tilkobling. Ved nye rør skal dette tilkobles på tilsvarende avløpsstamme som opprinnelig for å unngå overkapasitet.

Endring av vanntilførsel skal skje i fordelingssentral med stengeventil innenfor egen leilighet, ikke i boligselskapets fellesarealer. Waterguard er et krav. Rør og avløp skal ikke slisses i gulvets påstøp, blant annet for å unngå at isolasjon mistes.

Utførelsen av arbeidet for nye rør i leiligheten og tilkoblingen av dette skal utføres av rørlegger med nødvendig autorisasjon for utførelsen av arbeidet.

Aksjeeier er selv ansvarlig for at arbeidet blir utført etter gjeldende forskrift og retningslinjer. Videre er aksjeeier ansvarlig for skader, reparasjoner og andre nåværende og fremtidige kostnader.

2.3 Ventilasjonsanlegget

Blokkene har naturlig oppdriftsventilasjon. Det er klaffventiler på kjøkken, mens det på bad er opprinnelig sjalusirist hvor avtrekkskanalen avsluttes. På yttervegg er det plassert ventiler som er ment som tilluftsventiler.

Eksisterende ventilasjon må ikke forringes som følge av aksjeeiers renovering. Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at påmontering av elektriske vifter og avtrekkshette på kjøkken for avtrekkskanalen ikke er tillatt. Dette påvirker ventilasjonen hos dine naboer. Det er heller ikke tillatt å montere vifte ut i det fri. Kjøkkenavtrekk må utføres med kullfilter.

Det foreligger egen byggeforskrift for ventilasjon på kjøkken. Aksjeeier er selv ansvarlig for oppfylling av forpliktelsene.

2.4 Elektriske installasjoner

Det elektriske anlegget ble trukket om i 1998. Rehabiliteringen omfattet ny installasjon av hovedtavler, stigeledninger samt nye sikringsskap og jordfeilbrytere/varslere i alle leiligheter. Det elektriske anlegget i hver enkelt leilighet er av varierende standard.

Utførelsen av det elektriske arbeidet i leiligheten og tilkoblingen av dette forutsettes utført av autorisert elektriker.

Aksjeeier er selv ansvarlig for at arbeidet blir utført etter gjeldende forskrift og retningslinjer. Videre er aksjeeier ansvarlig for skader, reparasjoner og andre nåværende og fremtidige kostnader.

2.5 Bærende konstruksjon

Alle konstruktive bærende elementer er i armert betong. Ytterveggene består av 1 1/2 steins Bergenshulmur, mens innerveggene består av 1-steins teglvegger. Leilighetsskillevegger og vegger mot trapperom er i betong.

Ved endring av bærende konstruksjon, rørgjennomføringer og/eller brytning av branncelle MÅ dette vurderes av statiker. Alle søknadspliktige arbeider foretas til Plan - og bygningsetaten, samt at utført arbeid utføres av fagfolk. Ikke ta sjanser dersom du er i tvil – kontakt Plan- og bygningsetaten! Telefon 23491000 – eller e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Arbeidet må ikke forringe byggets bæreevne.

2.6 Fellesarealer

- Det må utvises forsiktighet når bygningsmateriell o.l. skal bæres ut og inn av bygget og mellomagring bør alltid unngås.
- Rømningsveier skal alltid være fri og det må ikke settes noe i disse som kan hindre rømming eller som kan forårsake brann.
- Heisene skal ikke brukes til å flytte byggemateriale.
- Gulvene i fellesarealene bør tildekkes hvis de kan skades.
- Alle fellesarealer som blir møkkete av oppussingen skal rengjøres daglig.
- Bygningsmateriell/avfall (også i store sekker) som settes utenfor huset skal fjernes snarest, helst samme dag.
- Sjøppelkasser utenfor brukes kun til papp- og papiremballasje og søppelsjakter skal bare brukes til husholdningsavfall.

3. Ansvarsforhold

Retningslinjene er ikke utfyllende, men er ment som generelle retningslinjer for flytting av kjøkken eller endring av bruks- eller planløsning i Balkeby AS.

Styret ønsker å gjøre oppmerksom på at alt arbeid som blir foretatt på beboers regning er aksjeeier selv ansvarlig for, samt å følge gjeldende lov og forskrifter.

Ansvarsforholdet til aksjeeier omfatter også kostnader ved skader, reparasjoner/vedlikehold og eventuelle fremtidige kostnader. Balkeby AS påtar seg ikke noe ansvar utført i egen leilighet. Private tiltak/inngrep må ikke foretas i fellesarealene.

Lykke til med arbeidet!