

BYGNINGSMESSIGE TILTAK

Retningslinjer for byggmessige tiltak

Vedtaket på generalforsamlingen omfatter mer presise regler for våtromsarbeider samt andre aktuelle bygningsmessige tiltak i borettslaget.

1. Bakgrunn

Mange andelseiere har i løpet av årene som er gått gjennomført bygningsmessige tiltak, men borettslaget har manglet klare retningslinjer for dette.

Styret skal ivareta fellesskapets og berørte andelseieres interesser. Selv om den enkelte andelseier er ansvarlig for alle bygningmessige tiltak, innebærer borettslagsformen at dårlig håndverk i visse tilfeller kan bli borettslagets ansvar og en økonomisk belastning for fellesskapet når boenheter skifter eier/selges. Styret har derfor utarbeidet retningslinjer, kontrollrutiner og standard kontrakt for å sikre at alle bygningsmessige tiltak skjer på en faglig tilfredsstillende måte og forhindre at borettslaget ikke løper unødvendig risiko ved å gi andelseiere fullmakt til å stå som tiltakshaver/byggherre.

Andelseiere som planlegger bygningsmessige tiltak i boenhetene i borettslaget, må gjøre seg kjent med disse retningslinjene og plikter å følge fastsatte kontrollrutiner. Retningslinjene skal innarbeides i kontrakten mellom andelseier og entreprenør.

2. Våtromsarbeider

2.1. Melding til styret

Andelseier som vil foreta arbeider på eksisterende våtrom (dusj, bad), må melde dette til styret i god tid før oppstart av arbeidet. Fra 1. januar 2012 er det ikke nødvendig å søke kommunen om å bygge nytt bad eller pusse opp bad i enebolig eller hytte. Dersom arbeidene er innenfor egen brukshet, er det heller ikke søknadspliktig. Når byggearbeider i våtrom ikke lenger er søknadspliktige, er eier ansvarlig for at våtrommet tilfredsstillers forskriftskravene. Foretak som utfører byggearbeidene, vil ha et privatrettslig ansvar for sitt arbeid, men vil ikke være ansvarlig overfor bygningsmyndighetene i kommunen. Er det tiltak som faller utenfor andelseiers/seksjonseieres vedlikeholdsansvar jfr. boligselskapets vedtekter, skal styret i boligselskapet kobles inn. Eksempel her kan være skifte av sluk og inngrep i bærende konstruksjoner. Styret må da ta stilling til om tiltaket kan gjennomføres som planlagt. I slike tilfeller vil tiltakshaver i tillegg til kommunens godkjennelse også være avhengig av styrets godkjennelse. Nærmere informasjon om eventuell byggesaksbehandling fås hos bygningsetaten i kommunen.

2.2. Ansvarsforhold

Fordeling av ansvar for vedlikehold framgår av borettslagets vedtekter. Denne ansvarsfordelingen legges til grunn for alt arbeid, også i våtrom. Andelseier er ansvarlig for at våtrommet tilfredsstillers forskriftskravene. Foretaket som utfører byggearbeidet vil ha privatrettslig ansvar for sitt arbeid. Det er en forutsetning at våtromsnormen og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven blir fulgt. Se for øvrig borettslagets vedtekter. Det må ikke gjøres ombygginger av våtrom som senere kan hindre borettslagets tilgang til sine anlegg eller pådra borettslaget unødvendige ekstrakostnader.

2.3. Ferdigstillelse

Komplett dokumentasjon (FDV dokumentasjon) på arbeidet skal foreligge hos andelseier og *kopi* utleveres til styret. (Vedtak)

3. Innglassing av balkong

Innglassing av balkonger gir muligheter for utvidet bruk av balkongene, og det beskytter mot vær og vind. Innglassing medfører en synlig bygningsmessig konstruksjon som må holdes i forsvarlig stand, og konstruksjonen kan medføre skader på tredjeperson og på andre andelseieres eller borettslagets eiendom.

3.1. Melding til styret, søknadsplikt

Andelseier som vil glasse inn balkongen sin må melde dette skriftlig til styret i god tid før planlagt oppstart av arbeidet. Arbeider med innglassing skal utføres av fagpersoner med offentlig godkjenning og i tråd med gjeldende tekniske krav. Styret skal ha skriftlig bekreftelse fra andelseier hvem som skal utføre arbeidet. Deretter gir styret skriftlig tillatelse når forannevnte kriver oppfylt. Utførende firma må så søke Plan og bygningsetaten om tillatelse til å utføre arbeidet. Kopi av tillatelsen fra Plan- og bygningsetaten leveres styret.

3.2. Økonomi og ansvarsforhold

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for innglassingen -så vel økonomisk som den faglige utførelsen. Andelseier skaffer selv ansvarshavende for innglassingen. Innglassing bekostes i sin helhet av den enkelte andelseier, men eiendomsretten til utbyggingen tilfaller borettslaget. Andelseier har ansvar for forsikring i byggeperioden. Alle utgifter som påløper borettslaget som følge av innglassing skal dekkes av den enkelte andelseier.

3.3. Drift og vedlikehold

Andelseier skal for egen regning gjennomføre drift og vedlikehold av den innglassede balkong.

Vedlikeholdsplikten omfatter følgende:

- Regelmessig ettersyn av konstruksjonen

- Ettersyn av fester og skinner skal gjennomføres fortløpende
- Konstruksjonen skal holdes vedlike, blant annet slik at glassene ikke løsner ved eksempelvis sterk vind, og andelseier er ansvarlig for umiddelbart å varsle styret for å sikre skader på konstruksjonen og eventuelle utbedringer.
- Innsiden av balkongen er å anse som innvendige overflater, som innvendige vegger og gulv/tak. (Vedtak)
- Beboer er selv ansvarlig for å henvende seg til styret ved maling/vedlikehold av innvendige overflater.
- Vask og renhold skal foretas slik at innglassingen ikke virker skjemmende.

Dersom andelseier overdrar/selger sin andel, plikter han/hun å informere kjøper om retningslinjer ved balkonginnglassing. Selgende andelseier plikter også å sørge for at nye eiere av andelen underskriver kontrakten med borettslaget.

4. Varmepumpe

Det er ikke tillatt å montere varmpumpe. (Vedtak)

5. Parabol

Det er ikke tillatt å montere opp parabolantenne. (Vedtak)