

VIKTIG INFORMASJON VED OPPUSSING ELLER ENDRING AV LEILIGHETEN

Dette skrivet er utarbeidet av styret i samarbeid med OBOS-advokatene og må leses nøye før man gjør endringer i leiligheten.

I sameiets vedtekter § 7-1 (9) står det følgende:

Endringer i bolig som berører, eller kan berøre, felles installasjoner eller øvrige deler av bygget krever uttrykkelig tillatelse fra boligsameiet. Slike endringer er f.eks. endringer på varmeanlegg/radiator, vannrør, avløpsrør, ventilasjon, ytterdører, vinduer (ytre), elektrisk anlegg, flytting/riving av vegg og pigging/legging av nye fliser. Det forutsettes videre at det planlagte arbeidet ikke vil bryte noen brannskiller. Skriftlig søknad skal sendes til sameiet v/styret.

*Seksjonseier må før arbeidene igangsettes opplyse om bestemt tidspunkt for arbeidet, gi en **skriftlig arbeidsbeskrivelse** (herunder hvilke materialer som benyttes) og konkrete opplysninger om hvem som utfører arbeidet (**person og firma**). Straks etter arbeidet er ferdigstilt, må seksjonseier sende skriftlig dokumentasjon (**sluttrapport**) på gjennomføring til styret.*

Det står også følgende i § 3 Rett til bruk:

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc i boligseksjonene skal godkjennes av styret, og skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

En tillatelse fra styret krever også at følgende vilkår er oppfylt:

- Seksjonseier må innestå for at de planlagte tiltak er i tråd med de offentlige- og privatrettslige kravene som gjelder, at arbeidene utføres på en faglig forsvarlig måte, og at arbeidet gjennomføres for egen regning og risiko. Dokumentasjonen vil styret trenge ved eventuell senere fellesrehabilitering og/eller eventuell oppfølging.
- Seksjonseier påtar seg det fulle og hele ansvaret for arbeidene som utføres. Seksjonseier har også ansvaret for å følge opp eventuell feil eller mangler ved arbeidene, herunder eventuelle reklamasjoner. Hvis det oppstår skade eller feil på fellesarealer eller andre seksjoner i sameiet som følge av arbeidene seksjonseier gjennomfører, er dette seksjonseiers ansvar, og faller inn under vedtektenes § 7-3.
- Seksjonseier plikter å opplyse eventuelle nye kjøpere om hvilke arbeider som er utført, samt hvilket ansvar den nye seksjonseieren har påtatt seg i den forbindelse.

→

Ved brudd på vilkårene styret har stilt for en eventuell tillatelse, foreligger det ikke lenger noen tillatelse. Det innebærer i så fall at arbeidene vil anses ulovlige og vil kunne kreves tilbakestillt.

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at dersom sameiet beslutter fellesrehabilitering vil seksjonseier måtte dekke sin forholdsmessige seksjon av de utgiftene, selv om man har pusset opp på eget initiativ.

Dokumentasjonen som er beskrevet ovenfor skal sendes til styrets e-postadresse.

Styret minner også om husordensreglenes **§ 3. Oppussing:**

Oppussing som innebærer støy skal meldes til styret. For at berørte naboer informeres om hvilken type støy de kan forvente seg, skal det også i rammen i heisen opplyses om følgende: I hvilken leilighet oppussingen finner sted, hva slags arbeid som utføres, tidspunkt og tidsplan for arbeidet, og navn og telefonnummer slik at naboer kan ta kontakt hvis det er behov for det.

På hverdager skal alt støyende arbeid i forbindelse med rehabilitering/oppussing i leiligheter (boring i mur, pigging av fliser, legging av/sliping av parkett/laminat og annet) tidligst begynne kl. 08.00, og være avsluttet senest kl. 19.00. I helgen og på helligdager skal slik virksomhet begrenses til tidsrommet mellom kl. 11.00-18.00. Vinduer og dører skal alltid være lukket, spesielt ut mot bakgården, slik at så få beboere som mulig blir berørt av det støyende arbeidet.

Seksjonseier plikter å feie/vaske fellesarealer som korridor, heis, trapper og uteareal hvis man i forbindelse med oppussing har møkket til disse arealene. Hvis dette ikke gjøres, og styret må bestille ekstra renhold vil juridisk eier bli fakturert for denne rengjøringen.

Naboer skal varsles i god tid før arbeidet starter, og i rammen i heisen skal det opplyses følgende: Hvilken leilighet det gjelder, hva slags arbeid som utføres, tidspunkt for arbeidet, og navn og kontaktinfo slik at naboer kan nå dere hvis de ønske det. Beboere i nabooppgang skal også varsles hvis man skal bore eller pigge da lyden bærer veldig godt i betongbygg som Kiellands Hus.

Hvis dere skal legge ny parkett må dette rapporteres til styret, og naboer skal også varsles, da dette er meget støyende arbeid. Hammerslag og kapping/saging av høres godt i flere etasjer.

Alle vinduer ut mot bakgård skal være lukket ved støyende arbeid.

Merk at det står svært viktig informasjon om brannvarslingsanlegget vedtektenes § 7-1 (2) punkt (15) Kiellands Hus er et særskilt brannobjekt, og alt arbeid som berører brann-detektor skal derfor søkes styret om spesifikt. Dette gjelder både frakobling av brann-detektor og utkobling i forbindelse med arbeider i taket i entreen. **Detektor skal aldri være frakoblet mer enn 3 dager** på grunn av økt brannfare i leiligheter som pusses opp, i tillegg til at de ofte står tomme før innflytting. Tidspunkt for tilkobling skal alltid avtales med Lysteknikk samtidig som man bestiller frakobling.

Feil på brannvarslingsanlegget forårsaket av seksjonseier/håndverker vil i sin helhet faktureres seksjonseier. Se hjemmesiden under **Spørsmål og svar – Brannvarslingsanlegget** for viktig informasjon om brannvarslingsanlegget og seksjonseiers vedlikeholdsansvar/økonomiske ansvar.

Oppdaterte vedtekter finner man på sameiets hjemmeside her: [Vedtekter](#)

[Oppussing | Eierseksjonssameiet \(kiellandshus.net\)](#)

[Brannvarslingsanlegget i sameiet | Eierseksjonssameiet \(kiellandshus.net\)](#)