

Bestemmelser for ombygginger og oppussinger av leiligheter i
AS Ths.Heftyesgt. 54

1. Ingen bygningsmessige endringer, store eller små, må utføres uten at det først er innhentet tillatelse fra styret (se husordensreglene pkt. 7). Sammen med søknaden skal de alltid vedlegges følgende:
 - a. Nøyaktige tegninger i så stor målestokk og så klart utført at det er mulig å foreta en sikker vurdering av dem.
 - b. Nøyaktige byggebeskrivelser av alle endringer som ønskes.
 - c. Om nødvendig, belastningsberegninger eller andre beregninger foretatt av sakkyndige.
 - d. Ved anmeldelsespliktige arbeider (oppussing av bad og riving av bærevegger etc.) skal søknad om tiltak (rammesøknad) innsendes Plan- og Bygningsetaten for godkjenning. Ingen arbeider må igangsettes før det foreligger "Igangsettelsestillatelse".
2. Før styret på en grundig måte tar saken opp til behandling, må leieboere som kan bli berørt av ombyggingen være varslet og hatt adgang til å besiktige dokumentene samt å gi sine kommentarer. Saklige betenkninger i denne forbindelse plikter styret å ta hensyn til ved vurdering av søknaden.
Inngripen i naboens leilighet må godkjennes av nabo. Eventuelle skader må istandsettes av byggherren min. i den stand det var før arbeidene ble påbegynt.
3. Ved behandling av søknaden skal styret særlig ha for øye:
 - a. Lettvegger kan gjennom årene ha fått belastninger ved setninger i byggmassen, slik at fjerning av disse kan medføre bevegelser i deler av øvrige bygning.
 - b. Der må påses at ombygninger ikke medfører nevneverdige økninger i bygningsmassen, slik at presset på bygningens fundament, eller andre deler, blir større og medfører bevegelser i bygningsstrukturen.
 - c. Der må ikke godkjennes noen endringer av ytre dørpartier, vinduer el.l. uten etter spesielle vedtak fattet på generalforsamlingen.
 - d. Ombygninger som kan tenkes å påføre andre leiligheter eller bygningsdeler ulemper eller skader på kortere eller lengre sikt, skal ikke tillates.
4. Før et byggearbeide starter, skal styret sørge for en besiktigelse og registrering av naboileiligheters tilstand, slik at mulige skader oppstått ved byggearbeider i gården, kan påvises med størst mulig sikkerhet.

5. Skulle der oppstå skader på andre leiligheter, eller gårdens eiendom forøvrig under arbeidets gang, skal disse omgående utbedres av byggherren uten omkostninger for skadelidende.
6. Fjerning av gammelt byggmateriale, eller tilføring av nytt, må skje på en slik måte at støvplage eller annen tilskitning ikke oppstår. Avfallscontainere skal være helt tildekket og der benyttes røredkast. Medfører ombyggingsarbeidet allikevel støv og skitt i oppgangene eller andre deler av bygningen, plikter byggherre - så lenge det er nødvendig - å sørge for daglig vask av disse, fortrinnsvis ved arbeidsdagens slutt.

Byggherren plikter å følge de til enhver til gjeldende Miljøforskriftene. Eventuelt miljøfarlig avfall (PCB, asbest etc.) skal fjernes av fagkyndige personer/firma, sikres og deponeres på godkjent miljøstasjon.

Så sant byggherren benytter deler av gårdsområdet, skal dette hyppig rengjøres om nødvendig, samt gjennomgå grundig rengjøring og spyling straks byggarbeidet er avsluttet. Alt på byggherrens bekostning.

7. Skulle der tross alle rimelige forholdsregler allikevel oppstå skader på andre leiligheter eller bygningen forøvrig, skal styret, på byggherrens bekostning, ha rett til å innkalle en nøytral sakkyndig til besiktigelse og vurdering av skadene, samt beregne fullgod erstatning for disse. Byggherren plikter å betale utlegg for slik sakkyndig så sant det kan påvises at skadene kan tilbakeføres til byggherres ombygging.

Skulle det likeledes uforutsett oppstå senskader som med rimelighet kan settes i forbindelse med ombygging av en leilighet, skal styret innkalle nøytral sakkyndig til bedømmelse av situasjonen. Byggherren plikter å betale utlegg for slik sakkyndig så sant det kan påvises at skadene kan tilbakeføres til byggherres ombygging.
8. Så sant byggherre under arbeidets gang ønsker visse endringer i forhold til vedtatte byggeplaner, må samme prosedyre som nevnt under punkt 1, 2, 3 og 4 følges. Har byggherren foretatt endringer som ikke er overensstemmende med godkjente planer, plikter styret å kreve at byggearbeidet omgjøres og bringes i overensstemmelse med godkjente planer - uansett omkostninger for byggherre.
9. Byggherren skal personlig stå ansvarlig overfor gårdsselskapet og dets leieboere ved oppståtte skader, og personlig sørge for at fullgode erstatninger og utbedringer utføres uten opphevelser og tidsspille. Så sant byggherren på sin side ønsker en fordeling av ansvaret i samarbeide med tredjeperson, blir det en sak mellom byggherre og tredjeperson, og er gårdsselskapet og dets leieboere uvedkommende.
10. Ingen tillatelse til ombygging er gyldig før byggherre har undertegnet en kontrakt med gårdsselskapet der alle forpliktelser nevnt i disse bestemmelser er akseptert.
11. Montering av motorisert ventilasjon må bare skje etter styrets anvisninger og godkjennelse.
12. Alt vedlikehold av leilighetene, inklusive ytterdører og yttervinduer påhviler den enkelte leieboer.
13. Stilmessige endringer av dører eller vinduer tillates ikke.

14. Farger på ytterdører og yttervinduer skal utføres i hht. gårdens til enhver tid gjeldende fargekoder samt være godkjent av styret (se FDV-dokumentasjon over fargekoder etc.).

Oslo i 2007
AS Ths.Heftyesgt. 54