

Oppdatert pr 1. oktober 2019

Saksgang og retningslinjer ved forlengelse av pipe (skorstein)

BAKGRUNN / REGELVERK

Mange beboere har meldt til styret at de har dårlig trekk i pipa og at det er vanskelig å benytte ildsted i boligen. Styret har derfor i samarbeid med arkitektfirmaet GASA AS i lengre tid arbeidet for å få til en endret regulering slik at borettslagets andelshavere gjennom en forenklet ordning, på eget initiativ og egen kostnad kan forlenge skorsteinen på boligen - for derved om mulig få bedre trekk.

En slik endring av gjeldende reguleringsbestemmelser er i 2019 godkjent av Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og de politiske organer på rådhuset i Oslo.

En såkalt «mindre reguleringsendring» har gitt ny § 12 til bestemmelsene i Reguleringsplan Snr/1118: **§ 12. Det tillates forlengelse på inntil 100 cm av eksisterende skorsteiner på atriumshus. Forlengelse skal utføres i henhold til tegning A01 Detaljtegning, merket Alunsjø borettslag og datert 01.02.2018. Se bindende tegningsvedlegg til bestemmelsene. Eksisterende materialitet og uttrykk skal videreføres. Ny total høyde for skorsteiner må ikke overstige 190 cm.**

Generalforsamlingen-2019 har gjort de nødvendige vedtak i Ordensregler og Vedtekter. Fra endringene i ordensreglene hitsettes:

Endringsforslag

Til § 5-2 første ledd tilføyes et nytt punkt (10) med følgende ordlyd (uthevet tekst):

(10) Forhøyelse av eksisterende skorstein (pipe) med inntil 100 cm iht godkjent tegning og forutsatt at eksisterende materialitet videreføres.

Til § 5-2 tilføyes et nytt siste ledd med følgende ordlyd (uthevet tekst):

Ved forlengelse av skorstein (pipe) skal eksisterende materialitet og uttrykk videreføres. Ny total høyde skal ikke overstige 190 cm målt fra referansenivå til overkant nytt pipeelement. Tiltaket skal utføres av godkjent foretak og kontrolleres av kvalifisert kontrollør før det tas i bruk.

På styrets forespørsel har Plan- og bygningsetaten den 18. juni 2019 meddelt oss følgende:

Det er sendt ut informasjon fra Plan- og bygningsetaten om vedtatt endret plan. Det er ikke ytterligere informasjon som blir sendt ut fra oss i denne saken. Byggesak. Til orientering vil neste steg være byggesak. Vi anser ikke at det er søknadspliktig å forlenge pipene så lenge tegningene som ligger til grunn for reguleringsendringen følges og øvrige lover og regler. Vi anbefaler å ta kontakt med en ansvarlig søker som kan bistå dere i arbeidet med å gjennomføre tiltakene i henhold til gjeldene lovverk selv om dere ikke behøver å sende inn søknad til oss om tiltaket. Brann- og redningsetaten kan kontaktes for å avklare når de skal kontrollere pipene etter at arbeidet er utført.

Styret har tolket dette dithen at det i disse sakene ikke er nødvendig å søke PBE i det enkelte tilfelle. Det vil således være tilstrekkelig med søknad til styret og styrets samtykke.

RETNINGSLINJER / VILKÅR

1. Beboer som etter vurdering av behov for bedre trekk i sin bolig, ønsker å forlenge røykrør (pipe) på det aktuelle huset, må sende en søknad om dette til borettslagets styre. I søknaden oppgis beboers navn, adresse, mv samt navn, adresse, mv til det firma som skal utføre arbeidet.
2. Beboer må få forhånd ha kontaktet et godkjent firma, som er kvalifisert for denne type arbeid. Pris og tidsrom for arbeidet må avtales direkte mellom beboer og berørt selskap.
3. Arbeidet forutsettes utført på andelseiers egen regning, uten belastning for borettslaget. Det bør gjøres avtale med entreprenør om bruk av kvalitetsmaterialer, om garantitid, mv.
4. Det tillates forlengelse på inntil 100 cm av eksisterende skorstein på det berørte atriumshus. Arbeidet må utføres iht gjeldende lover og forskrifter (TEK 17) samt monteringsanvisninger.
5. Ny total høyde for skorsteinen må ikke overstige 190 cm målt fra referansenivå til overkant nytt pipeelement. Eksisterende materialitet og uttrykk må videreføres. Piperør/røykrør må kles inn og se likt ut med de opprinnelige piper. Pipehatt (vifte) må påmonteres igjen.
6. Etter konferanse med Brann- og redningsetaten (Feiervesenet) er det gjort klart at ved forlengelse av piper til over 120 cm så er det et forskriftskrav om at det enten skal monteres en fast platting slik at feieren kan stå på denne for å feie høye piper; eller alternativt at det monteres en feieluke i pipa. Montering av en fast platting kan trolig skade takpappen på våre flate tak med påfølgende fare for vannlekkasjer.
Derfor, ved forlengelse av piper til over 120 cm, skal det monteres en feieluke i den nye pipa. Dette fremkommer også klart av detaljer tegnet inn i tegningsvedlegget godkjent av kommunen.
7. Forlengelsen skal utføres i henhold til bindende tegningsvedlegg til reguleringen, A01 Detaljtegning (se tegning herunder). Tegning med de oppgitte måltall må følges.
8. Arbeidet (tiltaket) skal ifølge PBE kontrolleres av kvalifisert kontrollør for det tas i bruk. Styret har imidlertid antatt at dette skjer ved egenkontroll utført av foretaket selv, da Oslo Brann- og redningsetat (Feiervesenet) etter det uttalte angivelig ikke lenger utfører slike kontroller. Sjekk vil uansett foretas ved senere feiing. Styret vil besiktige skorsteinen etter varsling om ferdigstillelse.
9. Etter at styret har gitt sitt samtykke, kan arbeidet igangsettes. Ved styrets samtykke behøver man ikke tillatelse fra Plan- og bygningsetaten, jfr brev nevnt foran.
10. Styret kan kreve arbeidet tilbakeført til det opprinnelige for beboers regning, dersom arbeidene ikke er utført iht gjeldende regelverk og gitte betingelser.

Bindende tegningsvedlegg til kommunens vedtak:

