

Vil du bygge om?

Huskeliste/beskrivelse til ombygninger i A/B Thor

Før, under og efter byggearbejde/renovering af andel

Nedenfor er de gældende regler for bygge- og renoveringsarbejde samt gode råd – også i forhold til dine naboer. Læs venligst skrivelsen grundigt inden du går i gang. Overskridelser af ordensreglement, vedtægter, påbegyndelse af arbejde før godkendt byggetilladelse m.v. kan medføre igangsættelse af en eksklusionssag.

Før byggearbejde og renovationsarbejde kan påbegyndes

Bygge- og renoveringsarbejde må ikke påbegyndes før en ansøgning er godkendt af bestyrelsen og/eller af Københavns kommune. I en del tilfælde skal der ikke ansøges om byggetilladelse hos kommunen, men der skal altid søges i foreningen. Dette gælder dog ikke almindeligt vedligehold af lejligheden, fx maling, tapetsering og slibning af gulve.

Hvordan og hvem du skal søge hos, afhænger af arbejdets område og type. For yderligere information, se vejledning til ansøgning om byggearbejde og renovering af lejlighed i A/B Thor samt Københavns kommunes hjemmeside: <http://www.kk.dk/byggetilladelse>

Ansøgningen: Vi har en særlig byggeansøgning, som skal anvendes til ansøgning for byggearbejde og renovationsarbejde, som kan downloades på www.ab-thor.dk eller tilsendes ved at skrive til bestyrelse@ab-thor.dk.

Der er visse arbejdsopgaver, herunder VVS- og el-arbejde, der kun må udføres af autoriserede håndværkere. Hvis du har tilbud fra autoriserede håndværkere, bedes du vedlægge dem ved ansøgning. Ellers kan du blot indikere på ansøgningen, hvilke arbejder du selv udfører og hvilke der udføres af autoriserede håndværkere.

Hvis ansøgningen omhandler ombygning/udvidelse af badeværelse, etablering af gulvvarme, nedtagning/flytning af vægge eller andre bærende dele så vær obs. på, at ansøgningsproceduren kan involvere foreningens vicevært for tilsyn under og efter byggearbejdets udførsel.

Ved etablering af gulvvarme og ved udvidelse af badeværelse stiller bestyrelsen særlige krav til gulvkonstruktionen. Foreningens byggerådgiver har på den baggrund udarbejdet principtegninger, der skal anvendes. Tegningerne fremsendes i sammenhold med behandling af ansøgningen. Etableres der gulvvarme på et areal der overskrider 5 kvm, stilles der krav om opsætning af varmemåler på gulvvarme. Vejledning til dette fremsendes med din ansøgning.

Ved istandsættelse af badeværelse kræves der endvidere en nabetilladelse fra din underbo, som indhentes af dig, hvis der fx skal være rørgennemføringer hos underbo. Den skriftlige aftale mellem jer skal sikre, at der ikke, efter at arbejdet er udført, opstår uoverensstemmelser. Aftalen skal indeholde en beskrivelse af det arbejde, der udføres hos underboen samt en aftale om, at du afhjælper alle udgifter forbundet hertil.

Behandling: Bestyrelsen vil på det førstkommande bestyrelsesmøde behandle din ansøgning, der såfremt dokumentation er i orden, vil returnere den godkendte ansøgning pr. mail eller i din postkasse. Skulle der være brug for afklaringer vil du blive kontaktet.

Plantegninger: Tegninger af din andel kan du få udleveret ved personlig fremmøde hos Københavns kommunes Teknik- og Miljøforvaltnings Center for Bygninger. Læs mere om

muligheder og åbningstider her: <http://www.kk.dk/byggetilladelse>. Eller du kan finde den på A/B Thors hjemmeside, www.ab-thor.dk.

Ansøgning til Københavns kommune: Hvis arbejdet kræver godkendelse af kommunen, skal der udfærdiges en særlig fuldmagt som kan downloades på: <https://www.kk.dk/dokumentation-byggeri>. Denne fuldmagt samt beskrivelse af projektet, dokumentation og tilbud m.v. skal afleveres til bestyrelsens godkendelse, før de afleveres til kommunen.

Fra 1. december 2014 skal byggetilladelse søges digitalt hos Byg og Miljø (<https://www.bygogmiljoe.dk/>), hvor dokumentationen, som du udarbejder til bestyrelsen, skal anvendes.

Under udførelse af byggearbejde/renovering

Støj: I henhold til vedtægter og husorden skal støjende byggearbejde foretages indenfor tidsrummet 08.00-19.00 i hverdage. I weekender er det tilladt indenfor tidsrummet 10.00-18.00. Arbejder du med støjende maskiner, skal du varsle ved opslag om varighed i din egen og naboopgange.

Vand og gas: Viceværten skal være til stede i foreningen/på matriklen, når der åbnes/lukkes for vand og gas. Skal der lukkes for vand eller gas, skal der varsles i opgangen mindst 7 dage før, efter aftale med viceværten. Lukning skal ske inden for almindelig arbejdstid (kl. 07.00-16.00), dog så vidt muligt først efter kl. 09.00.

Oprydning/rengøring: Opgange (for- og bagtrappe) skal til enhver tid holdes fri for byggematerialer etc. Det samme gælder uden for både bagdør og fordør, hvor der ikke må henstilles materiale. Se her hvad du må aflevere af byggeaffald til storskrald og hvad du selv skal aflevere på genbrugsstation: <https://www.kk.dk/indhold/sortering-af-storskrald-i-lejlighed>. Det byggeaffald, der må stilles til storskrald, skal være i sikker stand, dvs. ikke fritliggende søm/skruer, isoleringsmateriale skal indpakkes forsvarligt, og el-artikler og andre større ting skal henstilles således, at børn ikke kan komme til skade. Gårdbelægning skal holdes fri af malingsrester, mørtel m.v. og eventuelt spild skal rengøres med det samme. Såfremt en container er nødvendig, skal aflevering, opsætning og afhentning af container koordineres med viceværten før bestillingen foretages. Du skal desuden sørge for, at opgangen bliver rengjort dagligt, således at naboer ikke bliver generet. Udgifter for evt. fjernelse af byggematerialer, ekstrarengøring af trapper eller gårdbelægning, behandling og afhentning af farligt affald m.v., vil blive pålagt andelshaver.

Efter byggearbejde/renovering er afsluttet

Færdigmelding til Københavns kommune, HOFOR, Dong, Brunata, bestyrelsen/vicevært hvis dette er påkrævet. Gem al dokumentation for arbejdet, inklusiv faktura, opgørelser over timetal for arbejde udført af andelshaver, da disse skal fremvises ved vurdering inden fremtidigt salg. Du er velkommen til at sende alt denne dokumentation til bestyrelse@ab-thor.dk. Så vil vi arkivere dette i mappen for den pågældende lejlighed. Vi anbefaler, at du laver billedokumentation, særligt ved gør-det-selv arbejde, herunder badeværelse med vådrumsmembran osv.