

Retningslinjer for god adfærd ved istandsættelse og renovering af lejligheder

Gennem årene er der fra tid til anden opstået tvivl om, hvad man må foretage sig i forbindelse med istandsættelse og renovering af lejligheder. Ejerforeningen har derfor fastsat nedenstående regler for de hensyn, som beboerne skal rette sig efter. Bestyrelsen anbefaler, at håndværkere gøres bekendt med disse regler.

0. ADGANG TIL LEJLIGHEDEN (BYGGEPLADSEN) OG FÆLLESAREALERNE

0.1 - Beskyttelse af gulve/elevatorer mod arbejdstransport

Afdækning af gulv og vægge foretages med krydsfinérplader, som kan lånes af ejendomsassistenten. De befinder sig i barnevognsrummene.

0.2 - Rengøring ved arbejdstids afslutning/ daglig

Byggeaffald/støv skal fjernes daglig ved arbejdstids ophør.

0.3 - Værktøj og maskiner på fællesarealer

Der må ikke opstilles maskiner eller henstilles værktøj på fællesarealer uden ejendomsassistentens accept.

0.4 - Oplag af materialer til byggeri

Ejendomsassistenten skal godkende sted og tidsrum for evt. placering af containere samt materialer, der befinder sig på ejerforeningens fællesarealer.

0.5 - Bortskaffelse af byggematerialer og affald

Indehaver af den pågældende ejerlejlighed, der er under renovering/ombygning, skal selv sørge for at byggeaffaldet håndteres og bortkøres fra ejendommens fællesarealer, evt. i containere, således at ejendommens beboere skånes for affald der henligger i bunker og forurener de omkringliggende arealer med affald og støv fra byggeriet.

Evt. opstilling af containere for affaldshåndtering skal godkendes af ejendomsassistenten.

0.6 - Anvendelse af elevator

Elevatoren må ikke overbelastes og MAX-belastningen skal respekteres.

0.7 - Øvrig brug af fællesarealer (grønne områder)

Evt. brug af fællesarealer skal aftales med ejendomsassistenten.

1. TIDSPUNKTER FOR ARBEJDETS UDFØRELSE

1.1 - Hvornår må arbejdet foretages

Arbejde, der medfører støj, må kun finde sted på hverdage mellem kl. 08.00 og kl. 19.00.

1.2 Støj

1.2.1 - Støjniveau; jf. det ovenfor anførte. Nærmeste beboere skal underrettes. Naboer, underboere og overboere skal adviseres senest 2 dage før der udføres støjende arbejde.

1.2.2 - Der skal adviseres/orienteres herom ved opslag i den pågældende opgang og tilstødende opgange eller ved personlig henvendelse til beboerne i samtlige de lejligheder, der støder op til lejligheden, hvor arbejdet udføres.

2. INDGREB I FÆLLESEJENDOM

2.1 - Vedr. facader:

2.1.1 - Der gøres opmærksom på, at det ifølge lokalplanen for området og den tinglyste deklaration på ejendommen ikke er tilladt på nogen måde at ændre på facaderne, herunder heller ikke ændre på farverne på beton, træværk og eternit på altaner og terrasser. Det er heller ikke tilladt at fjerne eller opsætte faste bygningsdele.

2.1.2 - Træværkets sorte farve bevares på den udvendige side, med den samme malingstype.

2.2 - Vedr. markiser: (se separat vejledning)

2.2.1 - Opsætning af markiser på sydsiden må kun foretages efter aftale med ejerforeningen.

2.2.2 - Tilladelse gives skriftlig med angivelse af retningslinjer for opsætning.

2.2.3 - Markiser skal være af knækarmstypen. Farvevalget begrænses til det farvesortiment, der er anvendt i forbindelse med dørene eller husets farve.

2.2.4 - Markiser skal placeres på undersiden af etageadskillelsen på selve bygningen eller første ribbe nærmest bygningen, da markisen ikke permanent må rage ud over bygningens lodrette afslutning.

2.3 - Indgreb i bærende konstruktioner

2.3.1 - Udover boring af max. 10 mm huller i max. 70 mm dybde, må der ikke bores, skæres eller fræses i betonvægge og etageadskillelselementerne, ligesom der ikke må indlægges supplerende betongulve – af hensyn til belastning af etageadskillelserne.

2.3.2 - Ved eventuel udskiftning af flise- eller klinkebelægninger på betonundergulve er det alene tilladt at udskifte selve belægningen, uden at der foretages ophugning af det underliggende betondæk eller betonafretningslag. Originale fliser er opsat med fliseklæber, som indeholder asbest, og kræver derfor særlige forholdsregler.

2.4 - Indgreb i fællesinstallationer

2.4.1 - Varmør, brugsvandsrør og afløbsrør inde i installationsskaktene (de lodrette rør) er fællesinstallationer og vedligeholdes dermed af ejerforeningen/fællesskabet.

2.4.2 - Ændring eller udskiftning af bestående fællesinstallationer må kun foretages af ejerforeningen.

2.4.3 - Der må ikke foretages ændringer af varmeinstallationen, herunder ændring af rørføringerne. Der må ikke installeres specielle varmesystemer, f.eks. gulvvarme el. lignende eller fjernes radiatorer uden ejerforeningens tilladelse.

2.4.4 - Hvis det er nødvendigt at lukke for vand-, varme eller el, skal de berørte beboere varsles før afbrydelsen foretages.

2.4.5 - Emhætte med motor og tørretumbler må ikke tilsluttes det fælles ventilationsanlæg.

3. EJERFORENINGENS "BIDRAG" I FORBINDELSE MED VEDLIGEHOLDELSE/RENOVERING

3.1 - Udskiftning af fælles rørføringer (under visse vilkår). Såfremt ejeren af den pågældende lejlighed åbner til installationskaktene i forbindelse med en renovering af lejligheden eller tilslutning af sanitetsgenstande, ønsker ejerforeningen at foretage en inspektion af rørene for eventuelt at foretage renovering/udskiftning af slidte og tærede dele.

3.2 - Arbejde vedr. ejendommens fællesinstallationer betales af ejerforeningen.

3.3 - Supplerende isoleringsarbejder (under visse vilkår). Ejerforeningen kan tilbyde en efterisolering – hvis det er muligt – af de isolerede facadepartier i forbindelse med evt. nedtagning/udskiftning af radiatorer.

3.4 - Ejerforeningen betaler tømrerfirma for afmontering af indvendige beklædningsplader på facadepartier, forbedring/tætning af indlagt isoleringsmateriale og genmontering af beklædningsplader.

3.5 - VVS-arbejder og malerarbejder betales af lejlighedens indehaver.