

Håndværker-info:

Formål

Denne side er tænkt som en kort vejledning til ejere og håndværkere, der skal udføre arbejde i ejendommen. Den kan frit udskrives og udleveres til håndværkere, så de kender rammerne for adgang, støj, affald og brug af fællesarealer.

Målet er at beskytte ejendommens fællesarealer og installationer, respektere fredningen og undgå misforståelser mellem beboere, håndværkere og bestyrelse.

Før arbejdet går i gang

Ved mindre opgaver (fx udskiftning af armatur eller el-arbejde inde i lejligheden) er det som udgangspunkt alene ejerens ansvar.

Ved større arbejder anbefales det, at ejeren:

- informerer bestyrelsen pr. mail før arbejdet går i gang
- oplyser tidsrum og varighed, hvis der forventes støj eller støv over flere dage
- aftaler nærmere, hvis arbejdet berører fælles installationer (varme, vand, kloak) eller bygningsdele (faldstammer, bærende vægge, facader mv.)

Arbejde, der berører fælles installationer eller fredede bygningsdele, må ikke igangsættes uden forudgående dialog med bestyrelsen.

Adgang, nøgler og port

Håndværkere skal normalt lukkes ind af ejeren eller beboeren. Ved arbejde over flere dage kan der efter aftale udleveres nøgler:

- **Portnøgle:** kan lånes, når håndværkere har brug for gentagen adgang flere dage i træk.
- **Nøgle til fyrkælder / varmecentral:** kan lånes ved arbejde på varmeinstallationer efter aftale.

Nøgler udleveres via bestyrelsen og skal:

- aldrig kopieres
- opbevares forsvarligt af håndværkeren
- afleveres tilbage straks efter endt arbejde

Port og døre må ikke stå åbne uden opsyn, og porten må ikke blokeres med kiler, paller eller lignende.

Parkering og adgang med biler

Håndværkerbiler skal som udgangspunkt parkere på gaden (eventuel håndværkerlicens via kommunen).

- Kortvarig indkørsel i gården kan aftales til af- og pålæsning af materialer.
- Biler må ikke efterlades parkeret i gården uden forudgående aftale med bestyrelsen.
- Der må aldrig spærres for porten, garager eller flugtveje.

Arbejdstider og støj

Støjende arbejde skal ske med hensyn til øvrige beboere. Som hovedregel gælder:

- støjende arbejde (boring, hamren, skæring mv.) på hverdage ca. kl. 8–18
- begrænset støj lørdage og slet ikke støjende arbejde søn- og helligdage, medmindre helt særlige forhold gør sig gældende
- ved længerevarende eller særligt støjende arbejder: informer gerne naboerne med en kort seddel i opgangen

De nærmere regler fremgår af [husordenen](#) og [beboermanualen](#).

Beskyttelse og oprydning i fællesarealer

Trapper, opgange og fællesarealer skal beskyttes, når der arbejdes, og afleveres i pæn stand efter endt arbejde.

- Brug afdækning på trapper, gulve og gelændere ved tunge transporter, malerarbejde, puds, gips osv.
- Materialer, værktøj og kabler må ikke efterlades, så de udgør en risiko (snublefare) eller spærrer adgangsveje.
- Fællesarealer skal ryddes op dagligt – ikke først ved arbejdets afslutning.
- Eventuelle skader på fællesarealer, som opstår i forbindelse med arbejdet, skal udbedres for ejerens regning.

Byggeaffald og bortskaffelse

Byggeaffald må **ikke** lægges i ejendommens almindelige affaldsbeholdere og må ikke stilles i gårdene eller i skralderummet.

- Håndværkere skal selv sørge for bortkørsel af byggeaffald (gips, fliser, murbrokker, træ, køkkener, badeværelser, emballage osv.).
- Eventuelle containere eller større affaldsløsninger skal på forhånd aftales med bestyrelsen mht. placering og periode.
- Farligt affald (maling, kemikalier, spraydåser mv.) skal håndteres efter gældende regler og må ikke efterlades i ejendommen.

Fælles installationer og aflukninger

Installationer kan overordnet opdeles i:

- **Foreningens fælles installationer** – fx port, gårdbelysning, varmecentral og forsyningsrør uden for bygningernes grundmure.
- **Bygningens fælles installationer** – fx fælles stigstreng, faldstammer, opgangsbelysning og fælles døre/vinduer i den enkelte ejendom.
- **Lejlighedens installationer** – rør, el og sanitet fra de fælles installationer og ind i selve lejligheden.

Aflukning og indgreb på foreningens eller bygningens fælles installationer må kun ske efter aftale med bestyrelsen og/eller de kontaktpersoner, der fremgår af beboermanualen.

Håndværkere må ikke selv foretage ændringer i fælles hovedtavler, fælles hovedhaner eller fælles fordelingsanlæg uden forudgående aftale. Fejl på installationer, der kun vedrører den enkelte lejlighed, er ejerens eget ansvar.

Fredede bygninger og konstruktioner

De fleste af ejendommens bygninger er fredede, og der gælder særlige regler for ændringer af facader, vinduer, bindingsværk og andre bygningsdele.

- Håndværkere må ikke ændre på bærende konstruktioner, facader, vinduer eller bindingsværk uden at der foreligger aftale med ejer og bestyrelse – og eventuelt myndighedsgodkendelse.
- Ved tvivl om, hvad der er tilladt, skal arbejdet ikke påbegyndes, før bestyrelsen er kontaktet.

Kontakt og spørgsmål

Har du som ejer eller håndværker spørgsmål til retningslinjerne, er du velkommen til at kontakte bestyrelsen:

E-mail: efamaliegade11@gmail.com

Ved akutte forhold, der kan medføre skade på bygningen eller risiko for personer (fx vandskade, brandfare), skal der reageres straks. Se også siden [Meld fejl på fælles installationer](#) og kontaktoplysningerne i [beboermanualen](#).