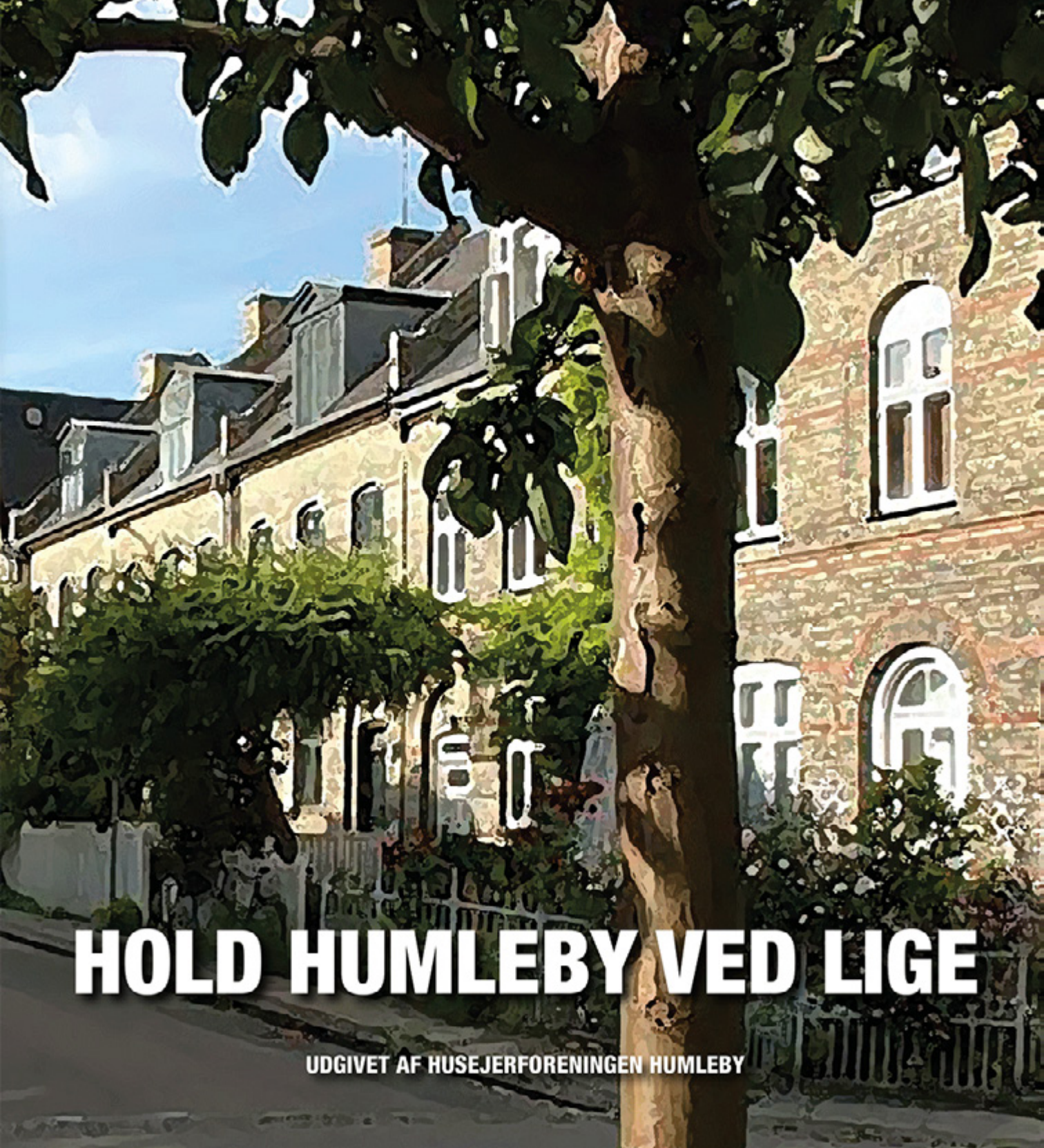




HOLD HUMLEBY VED LIGE

UDGIVET AF HUSEJERFORENINGEN HUMLEBY

HOLD HUMLEBY VED LIGE

HOLD HUMLEBY VED LIGE

HOLD HUMLEBY VED LIGE

er udgivet af Husejerforeningen Humleby

Følgende beboere har medvirket ved opdateringen:

Per Skovgaard Andersen, Irene Bjerregaard, Christian Duch, Henning Hartmann,
Brian Jensen, Jacob Kerkov, Jørgen Kreiner-Møller og Benny Schytte.

Tegningerne er udført af: Christian Duch, Christian Kirkeby, Jørn Lundvang og
Marianne Moesgaard Petersen m.fl.

Fotos af: Steen Jarbøl, Gunni Busk, Henriette Wiberg Danielsen

Redigering: Christian Duch

Korrektur: Edel Hildebrandt

Grafisk tilrettelæggelse: Henriette Wiberg Danielsen

Udgivet af Husejerforeningen Humleby
Opdateret 2014

Indhold

	Indledning 9				
1.	Humblebys historie 11		4.	Nabomiljø 25	
	Arbejdernes Byggeforening 11			God naboskik 25	Tagvinduer 42
	Kvarteret ved Vesterfælledvej 13			Ordensbestemmelser 25	Skotrender 43
	Servitutterne 13			Fremkommelighed 26	Tagkviste 44
	En selvforsynende bydel 14			Nabohjælp 27	Vedligeholdelse af tagkviste 45
	Humbleby 14			Lydforhold 27	Skorsten 46
	Husejerforeningen tager over 15			Lugtforhold 27	Brandkamme (også benævnt brandgavl) 47
2.	Funktioner 16			Kæledyr 27	Tagrender og nedløbsrør 48
	Husejerforeningen 16			God byggeskik 28	Udluftninger og Ventilationshætter 49
	Gaderepræsentanter 17			Hensynsfuld byggeproces 28	Antenner 49
	Beboerforeningen 17			Selv- og medbyg 29	Energi 50
	Beboerhuset ”Humlen” 17			Autorisation 29	Vinduer 50
	Beboerbladet NABO 17			Genbrug 29	Facadevinduer 52
	Hjemmesiden – www.humbleby.dk 18				Vedligeholdelse og renovering af vinduer 52
3.	Råd, vink og nyttige oplysninger 19		5.	Byggelovgivning 31	Forsatsvinduer 54
	Forsikringsforhold 19			Byggeansøgning 31	Udskiftning af vinduer 55
	Parkering 19			Bevarende lokalplaner 32	Kældervinduer 56
	Cykler 20			Brandsikring 33	Hoveddøre 56
	Affald 20				Ny udgang til gård. 58
	Rotter 23				Franske altaner 58
	Borebiller 23		6.	Lokalplanen 34	Porte 59
	Husbukke 24			Facader 35	Gård og Forhaver 59
				Murværk 35	Hegn 60
				Fuger 38	Maling 60
				Mørtel 38	
				Pudsede partier 39	7. Større ombygningsarbejder 61
				Tag 39	Parallele levetider 61
				Tagdækningen 41	Stabilitet 61
				Tagrygningen 41	Sammenlægninger 61
					Fundamentet/sokkel 62
					Kældrene 63
					Udgravning 64
					Skybrud 64
					Nedsivning/Faskiner 65
					VVS 65
			8.	Indeklima 67	
				Svamp 67	
				Fugtproblemer 67	
				Ventilation 68	
				Opvarmning 69	
				Isolering 70	
				Varmesyn 74	
			9.	Forsyningsledninger 75	
				Vand 75	
				El 76	
				Kloakker 76	
				Københavns kommune 78	
				Husejerforeningen 78	
				Husejeren 79	
				Gasforsyning 79	
				Fjernvarme 79	
			10.	Byggeprocessen 81	
				Tilknyt en byggesagkyndig 81	
				Håndværkeren 81	
				Større vedligeholdelsesarbejder eller moderniseringsopgaver 82	
				Før håndværkeren kontaktes 82	
				Indhentning af tilbud 82	
				Efter arbejdets afslutning 83	
					Litteraturliste 87



Husejeren har ansvaret

Husejerforeningen og de beboere, der har medvirket ved udarbejdelsen, kan ikke stilles til ansvar for anbefalede procedurer eller gode hensigtserklæringer, der er nævnt i teksten. Der udvikles løbende nye byggemetoder og materialer. Det er den enkelte husejers ansvar, at nabomiljøet fortsat trives, og at byggearbejder på ejendommen udføres lovligt og korrekt.

Indledning

Vi bor i nogle dejlige, gamle huse, og dem skal vi passe på. De skal holdes vedlige, og deres særpræg skal bevares, også når vi bygger om til en ny tids standard.

Derfor får I her en opdatering af 'Hold Humleby ved lige' fra 1986. Love er ændret, der er kommet nye materialer, og man kan nemt komme til at gøre noget forkert i forhold til kvarterets miljø og gældende byggelovgivning, specielt den bevarende Lokalplan nr. 268 for Humleby, der kom i 1996 og kan hentes på www.humbleby.dk

I tillæg til Lokalplanen har Bygningsreglementet og lokale regler betydning for husejerne ved ombygning og vedligeholdelse. Den vejledning, du læser nu, vil forhåbentlig besvare de fleste spørgsmål, men er du stadig i tvivl om noget, kan du spørge hos kommunens plandirektorat eller i Husejerforeningens bestyrelse.

'Hold Humleby ved lige' henvender sig ikke kun til gør-det-selv-folket, Hvis du lader arbejdet udføre af en håndværker, kan du ikke gå ud fra, at han er bekendt med de særlige krav, der gælder for vores huse. Det er altid bygherren, der har ansvaret. Derfor er du nødt til selv at sætte dig ind i de særlige krav, der gælder for Humleby.

'Hold Humleby ved lige' fortæller også om kvarterets historiske baggrund, det gode nabomiljø og ansvarsfordelingen i forbindelse med tekniske installationer, vand, kloak o. lign.

Husejerforeningen vil godt takke alle, der har været med til at udarbejde denne publikation. Det har været et enormt arbejde, som vil gavne Humleby langt ud i fremtiden. En speciel tak vil vi godt rette til Henning Hartmann for det forberedende arbejde og til Christian Duch, som uopslideligt har været ankermand på denne publikation.

Gustav Jensen, formand for Husejerforeningen

1. Humlebys historie

Arbejdernes Byggeforening

I 1853 udbrød der kolera i København. Sygdommen kostede mere end 5000 mennesker livet ud af ca. 150.000 indbyggere.

Københavns udstrækning var begrænset af en bymur og militære anlæg, en væsentlig årsag til epidemiens katastrofale omfang var byens overbefolkning og meget tætte og uhygiejniske boligforhold.

Det var ikke specielt for København men gav problemer i mange større byer.

I England gryede en social bevidsthed, fremsynede industriledere forsøgte at bedre arbejdernes kår ved at opføre billige og sunde boliger.

Tendensen manifisterede sig også med flere sociale byggeprojekter i Danmark. Lægen F. F. Ulrik blev stærkt optaget af disse ideer, og efter et besøg i Manchester, hvor han fik syn for sagen, holdt han i 1865 et foredrag for Burmester & Wains arbejdere. Det var helt ukendte toner, at arbejderklassen kunne råde over deres egen bolig, men omtalen fik B&W arbejderne til at bakke op om ideen, og kort tid efter foredragsaftenen blev "Arbejdernes Byggeforening" stiftet. Etatsråd L. P. Holmblad stillede en byggegrund til rådighed på Amager, og allerede i 1866 var der rejsegilde på 10 rækkehuse i Sverigesgade.

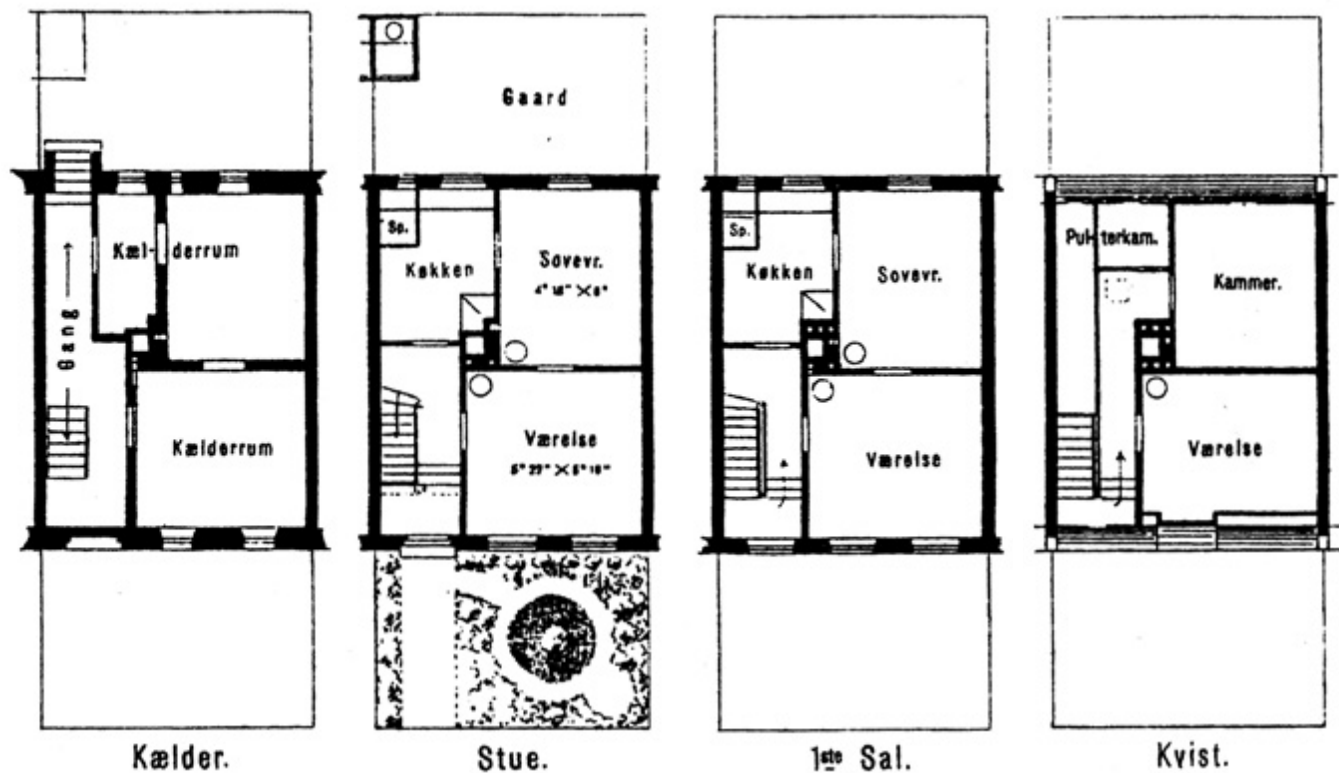
De første huse var tegnet af arkitekt H. S. Sibbern, som introducerede den simple byggestil i pagt med byggeforeningens formål, men det blev arkitekt Frederik Christian Böttger, der lagde navn til de senere så eftertragtede bebyggelser. Han havde fået Kunstakademiets store sølvmedalje og arbejdet sammen med datidens kendte arkitekter Ferdinand Meldahl og Vilhelm Dahlerup.

Böttgers rækkehusmodel blev gentaget og der blev i hurtig rækkefølge etableret byggeforeningskvarterer flere steder i København.

Som medlem af foreningen betalte man en Mark = ca. 33 øre om ugen, det svarede til 1½ % af en ugeløn, og så deltog man i den årlige udlodning af et hus, pengene var bundet i 10 år. Var man ikke udtrukket inden for den periode, kunne det indbetalte beløb tilbagebetales med renter. Arbejderboligerne var ikke særlig værdsat, specielt ikke af arkitektkollegaerne, på den tid var det ikke almindeligt at arkitekter beskæftigede sig med boligbyggeri for andre end overklassen, men Böttger modtog flere hædersbevisninger for husenes udformning, bl.a. på den nordiske udstilling i 1888 i København og i Paris i 1900. Byggestilen var uprætentøs, husene var 2½ etage høje, med 45 graders tag tækket med naturskifer. De var opført af de lidt foragtede gule baggårdsmursten.

Gadefacaderne vandrette bånd af røde mursten gav bebyggelsen en fin arkitektonisk kvalitet uden honnør ambitioner.

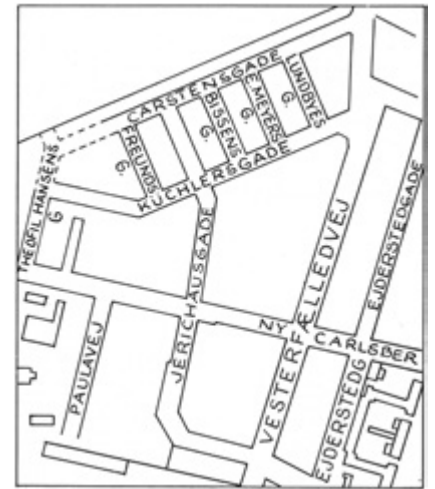
Oprindelige plantegninger til Arbejder-
nes Byggeforenings huse ved Vester-
fælledvej.



Kvarteret ved Vesterfælledvej

I årene 1886-91 blev der opført 235 huse ved Vesterfælledvej på Vesterbro, på arealet imellem Carlsberg bryggeriet og Porcelænsfabrikken Bing & Grøndal. Husenes gennemsnitspris var ca. 8.100 kr. Standarden diskuteredes indædt, mange i byggeforeningen mente de var for elegante. En hr. Købke udtalte:

"Foreningen er ikke længere en byggeforening for arbejdere, den bygger nu for folk der har henad 1200 kr. i indtægt om året. Jeg opfordre repræsentantskabet til at gøre sin indflydelse gældende."



Polemikken bevirkede at 6 medlemmer af repræsentantskabet blev erstattet af personer, som skulle imødegå de ekstravagante tendenser.

På trods af kritikken fremstod kvarteret som en helstøbt bebyggelse i landlige omgivelser langt fra storbyens hektiske liv, med velproportionerede huse og små, attraktive friarealer. Husene indeholdt to lejligheder i henholdsvis stueetagen og på 1. sal. Tagetagen rummede et par værelser, der var en lavloftet kælder og fælles lokum i gården, flere af disse nødtørftshuse findes stadig, nu som opbevaringsrum til gårdenes redskaber. Først omkring 1930 blev lokummerne afløst af et vandskylende toilet i kælderen.

Tiltagende boligmangel bevirkede i starten af 1900tallet. At der blev givet tilladelse til at indrette køkken i tagetagen, det betød generelt, at husene kom til at rumme tre lejligheder.

Husene havde få tekniske bekvemmeligheder og vedligeholdtes i overensstemmelse med tidens håndværksmæssige traditioner. Gaderne var grusbelagte. Arealerne foran husene var udlagt til evt. senere vejudvidelse men indrettet til boligejernes udeophold, de tilhører stadig Husejerforeningen.

Servitutterne

Husene var omfattet af servitutter, som fastlagde de ydre rammer om kvarteret, bl.a. facadernes murværk, taget, skorstene og brandkamme

samt vinduer og hoveddøre. Servitutterne havde en løbetid på 100 år og ophørte i 1990'erne, hvor de blev afløst af den bevarende lokalplan.

En selvforsynende bydel

I servitutterne var stadfæstet, at svinehold er forbudt. Gamle beboere kunne i 1960-erne fortælle om en dame, som havde en ged, der græsnede i grøften ved Vesterfælledvej. Det lille baghus i gården til Küchlersgade 41/Jerichausgade 23 har angiveligt engang været hestestald, Carlsbergs hestevogne kørte ofte igennem gaderne, og der har også været høns i kvarteret, som rummede alle nødvendige dagligvarebutikker og flere små serviceforretninger og altså fremstod som en selvstændig enklave.

Humbleby

I 1971 stillede Københavns borgerrepræsentation, med et tydeligt Carlsberg-fingeraftryk, forslag om at ændre kvarterets status fra bolig til industri. Carlsberg havde opkøbt et større antal huse i kvarteret, med henblik på den forventede industristatus med mulighed for udvidelse af bryggeriet.

Det blev kraftigt imødegået af både beboerne, udefra kommende kulturpersoner og pressen.

Blandt andet på grund af kvarterets åbenlyse arkitektoniske og miljømæssige kvaliteter lykkedes det at forhindre ændringen og bevare kvarterets boligstatus.

Kampindsatsen skabte et beboersammenhold, som forstærkede kvarterets miljø og gav navnet "Humbleby", affødt af de dufte der sivede ud fra Carlsberg.

Navnet er blevet kvarterets kendte, om end uofficielle, benævnelse.

Carlsberg er ikke den eneste, der har sat sit præg på Humleby. "Madsens Plads" og "Verners Plads" er ligeledes uofficielle navne, opkaldt efter kvarterets sidste købmand, Christian Madsen og en markant beboer, skuespilleren Verner Tholsgaard. I enkelte humlebyhuse findes dekorationer udført af Bing & Grøndals porcelænsmalere.

Husejerforeningen tager over

I 1972 besluttedes det at likvidere Arbejdernes Byggeforening, fordi byggepriserne var blevet for høje. Medlemmer fik deres penge tilbage og husejerforeningen overtog pr. 1. oktober 1974 påtaleretten i forhold til de gældende servitutter. I 1976 blev servitutterne tinglyst på samtlige huse.

Flere huse var istandsat uden behørig hensyntagen til servitutterne, det blev behandlet pragmatisk af husejerforeningen, som vedtog ikke at gøre brug af påtaleretten før efter 31. juli 1985.

Ikke desto mindre fik bestyrelsen på generalforsamlingen i 1981 tilslutning til en nøje håndhævelse af servitutterne. Skuring og anden dækning af murværk, herunder brandkamme, skulle være retableret inden udgangen af 1985.

I 1970'erne blev husene brandsikret som en del af en generel kommunal proces, mange beboere og Husejerforeningen involverede sig kraftigt, det blev bl.a. stadfæstet, at kvarterets enfamiliehuse har en speciel status, som bevirker færre krav end flerfamiliehuse.

Efterhånden er kvarteret opslugt af storbyen København, husdyrene er ændret til kæledyr, Carlsbergs heste er overgået til turistbranchen, butikkerne er forsvundet, gaderne er asfalteret, og de landlige omgivelser er bebygget. Med afviklingen af Carlsbergs bryggerivirksomhed i 2008 og ændringen af fabriksarealet til Carlsberg Byen bliver Humleby endnu mere integreret i det hektiske storbyliv, med nye bymæssige muligheder men også med udfordringer i form af øget trafik og støj. Men Humleby vil vedblive med at være et attraktivt boligkvarter, som der bør hægges om.

2. Funktioner

Husejerforeningen

Alle husejere er medlem af Husejerforeningen, som varetager Humlebys juridiske og forsikringsmæssige forhold.

Bestyrelsen er Husejerforeningens daglige ledelse, der fungerer i henhold til foreningens vedtægter og de beslutninger, der er taget på generalforsamlingen.

Bestyrelsen består af 7 bestyrelsesmedlemmer + 2 suppleanter der vælges for to år ad gangen, således at der hvert år vælges/genvælges henholdsvis 4 og 5 medlemmer/ suppleanter.

Ved det første bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen, fordeles næstformandsposten, sekretærembedet og øvrige ansvarsområder mellem bestyrelsens medlemmer. Ofte vil der ligeledes udpeges medlemmer til forskellige udvalg, eksempelvis udvalget der vedligeholder den publikation du læser netop nu.

Oversigten over de enkelte bestyrelsesmedlemmers ansvarsområder findes i beboerbladet NABO og på hjemmesiden

Husejerforeningens bestyrelsesarbejde indebærer en del træls mødevirksomhed.



Gaderepræsentanter

I Husejerforeningens love § 12 er anført:

”For hver gade vælges mindst én repræsentant til at varetage gadens interesser, herunder påse at ordensbestemmelserne i § 23 overholdes samt omdele meddelelser fra bestyrelsen til foreningens medlemmer”

Se ordensbestemmelserne i kap. 4

Beboerforeningen

Beboerforeningen står for kvarterets sociale arrangementer, administrerer Beboerhuset Humlen og udgiver beboerbladet NABO.

Det er frivilligt at være medlem af beboerforeningen, det koster et kontingent pr. person pr. år.

Beboerhuset ”Humlen”

Humlebys huse rummer mange, men små rum, det sætter grænser for større gæstebud. I 1980 overtog en gruppe beboere kvarterets sidste købmandsbutik, som overgik til beboerforeningen. Huset er løbende forbedret og fungerer som kvarterets fælleshus, hvor større festligheder kan afholdes, og hvor Humlebys nærmiljø trives med mangeartede aktiviteter.

Beboerbladet NABO

Beboerforeningen udgiver et blad, som hedder Nabo. Det redigeres af frivillige, udkommer 9 gange om året og husstandsomdeles.

Husejerforeningens bestyrelse benytter Nabo til meddelelser til husejerne.

Beboerbladet NABO udkommer ni gange om året.





Hjemmesiden – www.humleby.dk

Generelle og aktuelle oplysninger offentliggøres på Humlebys hjemmeside.

Humlebys hjemmeside – humleby.dk

*Underholdning i Beboerhuset
– 'Moonshiners' spiller irsk.*



3. Råd, vink og nyttige oplysninger

Forsikringsforhold

Husejerforeningen har en fælles husforsikring, på nuværende tidspunkt i selskabet Gjensidige. Ved anmeldelse af en skade kan man læse den aktuelle procedure på hjemmesiden. Når en skade er anmeldt og skaden er oprettet i forsikringsselskabet, sendes en mail med skadenummer og en kort beskrivelse til bestyrelsen – forsikring@humleby.dk

Det positive ved vores fælles forsikringsselskabs forbehold for svampeangreb, der stammer fra tag eller kælder, er incitamentet til at få renoveret huset og derved minimeret svamperisikoen.

Bestyrelsen opfordrer til, at forsikringsselskabet involveres ved renovering af tag og kælder, så eventuelle forsikringsforbehold kan slettes. Det er af værdi i en salgssituation.

Når der opsættes stillads, forøges risikoen for indbrud og tyveri. Sådanne tyverier dækkes ikke af kvarterets forsikring og normalt heller ikke af entreprenørens.

Det er vigtigt, at man lukker vinduer forsvarligt i byggeperioden og har en privat indboforsikring.

Forsikringssummen bør jævnligt tilpasses husets værdier, f.eks. ved kvitteringer eller fotos. Det letter en erstatningssag i tilfælde af brand eller tyveri. Specielle værdigenstande kan med fordel opbevares i pengeskab eller bankbox.

Parkering

I 2006 overtog Københavns kommune Humlebys gader og opsatte parkeringsautomater. Der kan udstedes en beboerlicens af kommunen,





og der kan yderligere erhverves et parkeringskort, som giver tilladelse til parkering på Carlsbergs område så længe det ikke inddrages i Carlsberg Byens byggeproces (dette kort administreres af Husejerforeningen og fornyes i december). I de områder, der er udlagt som lege- og opholdsområde (Jerichausgades ”bare ende”) er parkering kun tilladt i de opmærkede båse, idet det dog accepteres at overskride opmærkningen, når det markerede gadeareal overholdes. For at gøre det muligt for større biler at manøvrere i vores smalle gader er parkering ikke tilladt inden for de første 10 meter fra et gadehjørne, og kun i tværgadernes ene side. Det er god skik at parkere, så der er plads til flest mulige biler, og det er nødvendigt at holde helt inde ved kantstenen, også i snevejr.

Vi skal generelt tænke på større lastbilers fremkommelighed så der kan hentes affaldscontainere, afleveres gods og i påkommende tilfælde slukkes ild, og så en bred sneplov kan udføre sit arbejde til glæde for os alle sammen.

Cykler

Principielt skal cykler også overholde parkeringsafstanden til gadehjørner.

I tilfælde af brandalarm kan det ikke forventes at et stort slukningskøretøj lader sig hæmme af uhensigtsmæssigt henstillede cykler. Udrangerede cykler bør fjernes.

Affald

Bortset fra dagrenovation kan alle typer affald afleveres på de kommunale genbrugsstationer. De nærmeste er:
Vasbygade 26, 2450 København SV.

Kulbanevej 4, 2500 Valby.
Åbningstider:
mandag til fredag 1400-1800
lørdage, søndage og helligdage 1000-1700.

Affald skal sorteres, inden det kan afhentes af renovationsfirmaet. De vigtigste affaldstyper og deres behandling er beskrevet herunder. I tvivlstilfælde kan du henvende dig hos Renholdningsselskabet, der også udgiver tryksager med detaljerede anvisninger.

Dagrenovation

er det affald, der er tilbage fra den daglige husholdning, når alt genanvendeligt og miljøfarligt affald er sorteret fra. Det bortskaffes via de enkelte huses affaldsbeholdere, som tømmes hver uge.

Dagrenovation omfatter også det, du fejer op på gaden og slam fra oprensning af kloak og tagbrønde.

Storskrald

er kasserede indbogenstande, haveredskaber, elektronik, cykler eller hårde hvidevarer. Der medtages også bygningsaffald op til 150 kg.

Storskrald skal pakkes i håndterbare bundter – ikke over 1 meter på længste led, og skal kunne håndteres af to personer uden hjælpemidler.

Afhentning af storskrald finder sted flere gange om året. Datoerne offentliggøres i NABO. Gratis ekstra afhentning kan bestilles i visse perioder.

Storskrald bør ikke stilles ud flere uger før afhentningen. Bortset fra, at mange naboer vil mene, det ser grimt ud, vil det spærre fortovene og skabe grobund for rotter.

Hårde hvidevarer

behandles som særligt affald, da mange køleskabe indeholder et CFC baseret kølemiddel og/eller isoleringsmaterialet der er skummet op ved hjælp af CFC. Hårde hvidevarer afhentes sammen med storskrald.

Bygningsaffald

Murbrokker, cement- og mørtelaffald, bygningsdele af træ, mineraluld etc. Mængder op til 150 kg kan bortskaffes sammen med storskrald. Hvis det bestilles i forvejen, medtager renoveringsselskabet dog kun op til 1000 kilo pr. afhentning.



Der kan i visse perioder bestilles gratis afhentning af storskrald, og således også af bygningsaffald der ikke overstiger 1000 kg.

Affaldet skal pakkes på en sådan måde, at det altid kan håndteres af én person uden brug af hjælpemidler.

Ved store mængder bygningsaffald må det anbefales at leje en affaldscontainer, enten hos renoveringsselskabet eller en privat entreprenør.

Haveaffald

afhentes en gang om måneden i perioden 15. februar til 15. december.

Det skal pakkes i bundter eller i de af renoveringsselskabet markerede papirsække, da det bliver benyttet til kompostering. Det må kun indeholde bladaffald, tynde grene, græsaffald og lignende.

Afhentningsdatoerne meddeles i NABO (se også nyhedsbreve: Affald KBH).

Miljøfarligt affald

Dette omfatter blandt andet maling, opløsningsmidler, bekæmpelsesmidler, genopladelige apparater og batterier.

Det afhentes tre gange om året af en ”miljøbil” og kan desuden afleveres på en kommunal genbrugsplads.

Flasker og glasemballage

afleveres i flaskecontainere, som er opstillet på hjørnet Vesterfælledvej/ Küchlersgade.

Bemærk at vinduesglas, spejle etc. ikke afleveres i flaskecontainerne – alt efter størrelse går det med dagrenovationen eller storskrald.

Papiraffald

såsom aviser, blade og kopierede sider afleveres i aviscontainere opstillet ved indkørslerne til Küchlersgade og Carstensgade.

Indbundne bøger, pap, selvkopierende papir og madbefængt pap og papir er dagrenovation.

Kompostering

Med de senere års tiltagende interesse for ”Grønne dyder”, har en del husejere etableret sig med en eller anden form for komposteringsanlæg, oftest placeret i bagarealet, men generelt kan det ikke anbefales, selv om der findes færdigproducerede anlæg.

Etablering af egen eller fælles kompostbeholder kan afstedkomme lugtgener, og det kan tiltrække rotter, katte og sågar ræve.

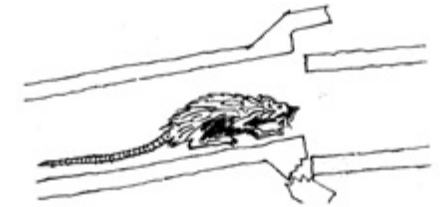
Kompostanlæg skal godkendes af Miljø-og Forsyningsudvalget og skal holde en afstand på mindst 5 meter fra vindue til beboelsesrum eller køkken og have tilstrækkelig afstand til vej, så de ikke er til gene for andre beboere. Det begrænser privat kompostering i Humleby.

Rotter

Københavns undergrund er levende, og der er også rotter i Humlebys kloakker, de kommer op ved oversvømmelse eller defekte kloakrør.

Konstateres rotter i huset, i gården eller på gaden, kontaktes Miljøkontrollen hurtigst muligt. Efter en besigtigelse/vurdering fortæller Miljøkontrollen (normalt på et særligt skema, der udleveres/sendes til husejeren), hvad der skal gøres i det enkelte tilfælde.

Såfremt rotteproblemet hænger sammen med problemer med kloakken, som foreningen har ansvaret for, rettes henvendelse til Husejerforeningens bestyrelsesansvarlige – meget gerne med en kopi af skemaet fra Miljøkontrollen, for at få igangsat de nødvendige arbejder.



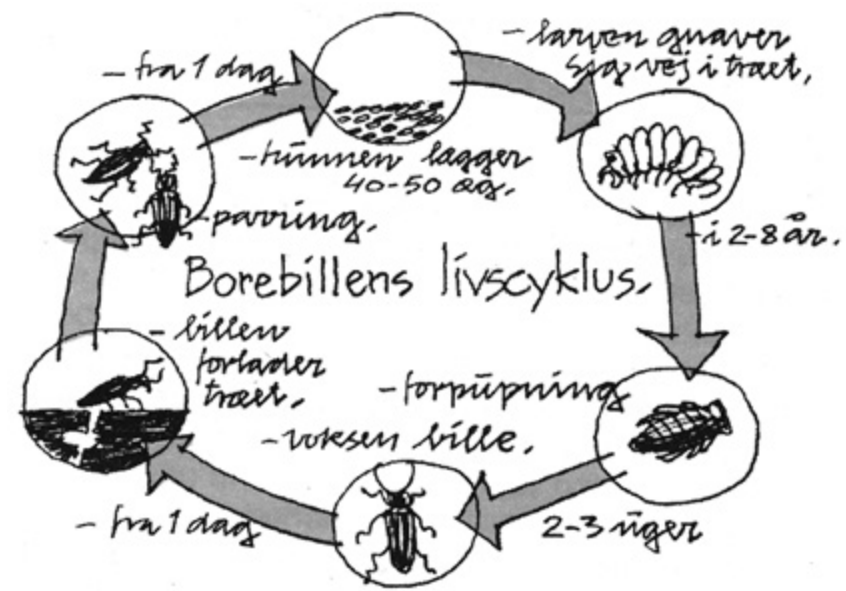
Hvis man opdager rotter i huset, i gården eller på gaden, kontaktes Miljøkontrollen hurtigst muligt.

Borebiller

De fleste ældre huse har været angrebet af borebillens larve (træorm), og man kan i træværket stadig se de talrige små huller. Borebillelarven trives bedst i rum med høj luftfugtighed som køkkener, kælderrum og tørrelofter.

Udviklingen af larverne går hurtigst i træ med et vandindhold på ca. 30 %. Hvis vandindholdet falder til under 11 % går udviklingen i stå.

Larverne kan derfor ikke leve i helårsopvarmede huse med almindeligt stueklima, da træet her kun indeholder 6-10% vand.



Tegn på borebiller er synlige huller (flyvehuller) på 1-2 millimeter i diameter, og drys af boremel fra træet. En borebilles udvikling fra larve til bille tager 4 til 8 år. Larverne borer sig ind i træet og gnaver gange som føde, boremelet er ekskrementer, som de efterlader bag sig.

Angreb kan udvikle sig i næsten al slags træ, hvis høj luftfugtighed og temperaturer mellem 14 og 28, grader er til stede.

Der er forskellige metoder til udryddelse, afhængig af om der er tale om møbler eller andre trægenstande, eller det er angreb i husets konstruktion.

Opvarmning og udtørring af træet er det bedste middel til at standse angreb. Der kan også behandles med flydende midler, der pensles, hældes eller sprøjtes på det angrebne træ.

Husbukke

Husbukken kan anrette store skader på bygningstømmer af nåletræ, angrebet sker primært i splintveddet. Angreb finder sjældent sted i gammelt – og altid i fugtigt træ og sjældent i København. Der skulle således ikke være fare for angreb i Humlebys huse.

4. Nabomiljø

God naboskik

I Humleby bor vi tæt. Det betyder, at vi skal tage hensyn til hinanden og undgå at genere hinanden unødigt. Det er ikke altid lige nemt, fordi der kan være meget forskellige holdninger og meninger om, hvad der er rimeligt og ikke rimeligt. Dette gælder også i forbindelse med byggeaktiviteter, som er nærmere omtalt i afsnittet "God byggeskik".

Nedenfor nævnes nogle eksempler, som er vigtige at være opmærksomme på for at sikre et godt naboskab.

Hvis der af en eller anden grund skulle opstå en uoverensstemmelse om blandt andet nedenstående forhold, opfordres til at søge problemet løst ved dialog. Her må begge parter være indstillet på at give og tage for at opretholde et godt beboermiljø.



Vi bor tæt, og derfor skal vi tage hensyn til hinanden.

Ordensbestemmelser

Ordensbestemmelserne er nedfældet i Husejerforeningens love kapitel 6. Vedr. forhaver og fortove anføres i § 23:

"Det påhviler medlemmerne at rydde og renholde rendesten og fortov"

"Ligeledes påhviler det medlemmerne at holde de ved huset liggende haver i sømmelig stand og påse, at buske eller hække ikke vokser ud over fortovet og generer færdslen eller på anden måde er til gene"

" Hvis en påtale ikke tages til følge, har foreningen ret til for vedkommende ejers regning at bringe forholdene i orden. "

Vedr. hegn anføres i § 29:

"Jerichausgade lige numre fra nr. 26 til 48 og Vesterfælledvej nr. 14 til 54 har hegnspligt mod højere husnummer, de øvrige huse i kvarteret har hegnspligt mod lavere husnummer, hegnet til genboen vedligeholdes i almindelighed i fællesskab med denne, men en skriftlig aftale mellem parterne må foreligge, inden et arbejde kan påbegyndes ved et hegn. Desuden har ejerne af Carstensgade lige numre og Freundsgade lige numre hegnspligt til genboen."

Fremkommelighed

Kommunen har det overordnede ansvar for vore gader og fortove, men iflg. Husejerforeningens love § 23 påhviler det den enkelte husejer at sikre fri passage på fortovet også for barnevogne og gangbesværede. Derfor skal den enkelte husstand beskære udragende bevoksning, der generer forbipasserende, holde fortovet fri for cykler, barnevogne og legeredskaber, der forhindrer fri passage samt rydde for is og sne og gruse i vinterperioden. Manglende rydning kan betyde at der ikke afhentes affald, og faldskader som følge af is eller sne er ansvarspådragende. Storskrald og haveaffald skal overholde renoveringsselskabets bestemmelser og må tidligst sættes ud på fortovet aftenen før afhentning (se også afsnittet: Affald).

Selv om selve gaden er kommunes ansvar kan opstuvet vand skabe problemer, hvorfor det er en god idé at feje rendstenenes riste og frigrave snedriver, så regn- og smeltevand kan løbe væk uhindret.

Gadernes bredde i forbindelse med parkeringsproblemerne gør det nødvendigt en gang imellem at blokere gaden for af- og pålæsning. Det bør afvikles hurtigst muligt og ikke afstedkomme utålmodig adfærd. Det er ikke acceptabelt at afspærre parkeringsareal til eget formål (se afsnittet: Parkering).

Det er god skik at fjerne sine udrangerede cykler, så de ikke hindrer fremkommeligheden.



Nabohjælp

Humblebys afslappede miljø betyder, specielt om sommeren, ulåste eller åbne hoveddøre, det virker tillokkende for idérige personer og bør kun praktiseres hvis man opholder sig i umiddelbar nærhed. Såfremt der ikke er tale om åbenlyst indbrud, betragtes det som "simpelt tyveri" med andre erstatningsregler.

Naboovervågning er en udmærket tyverisikring. Ved bortrejse kan naboer sørge for, at der ser beboet ud f.eks. ved at bruge havemøbler, tømme affaldsbeholderen og postkassen og skovle sne.

Lydforhold

Støj fra naboer kan være meget generende både i dagligdagen, og når der holdes fest. Det kan f.eks. være høj musik for åbne vinduer, eller højroret tale og længerevarende mobilsamtaler i de små lydte gårdhaver. Dette problem er accelereret på grund af generel rygepolitik, som henviser til udendørs arealer. Adviser om forestående fester, dæmp højroret tale og brug askebægre.

Lugtforhold

I lune aftner er det oplagt at grille i de små haver, men det bør foretages med bevidstheden om den tætte bebyggelse og de gener, det kan have for andre beboere.

I kølige aftener hygger en brændeovn eller pejs, men der bør fyres med omtanke så forurenende røg og lugtgener begrænses (se afsnittet: Opvarmning). Man bør også være opmærksom på, at en uheldig placering af en udluftningskanal fra toilet eller emhætte kan være generende for naboernes ophold i have eller gård.

Kæledyr

Flere og flere husstande i Humleby anskaffer sig kæledyr. Det er ikke helt problemfrit og må indebære, at man har forståelse for, at det kan



være generende for øvrige beboere. Nogle beboere er således utrygge ved eller har allergi overfor kæledyr. Nogle hunde kan være en belastning hvis de er alene hjemme og gør en hel dag. Det er populært at lufte hund i vores kvarter og ikke alle efterladenskaber fjernes, Humlebys beboere må vise et godt eksempel. Katte går ind i andres huse og deres efterladenskaber i sandkasser eller i haverne virker ligeledes generende. Kaninbure kan dufte specielt og i uheldige tilfælde tiltrække rotter.

Det er hensigtsmæssigt at tale med kæledyrenes ejere for at opretholde et godt naboskab.

God byggeskik

Betegnelsen -god byggeskik- er et håndværksfags gennemprøvede løsninger, som er gået i arv og anses for fagets almene viden. Specielt ved ældre, bevaringsværdige bygninger er denne viden vigtig.

Humlebys huse er opført af traditionelle materialer og efter datidens hævdvundne byggemetoder, og det er naturligt at iagttage dem ved vedligeholdelse af husene. (Læs f.eks. Søren Vadstrups bog "Huse med sjæl").

Større ombygningsopgaver, involverer også nyere udførelsesmetoder. De mange nye materialer og byggemetoder, som af gode grunde ikke kan fremvise årelange erfaringer, kræver evnen til at kombinere den hævdvunden byggeskik med nye muligheder.

Hensynsfuld byggeproces

Betegnelsen – god byggeskik – hentyder også til en hensynsfuld måde at udføre byggearbejderne på.

Byggearbejder støver og støjer men kan udføres mere eller mindre hensynsfuldt. Der bør informeres om støvende arbejde, så vinduer i nabohusene kan holdes lukket. Støjende byggeaktivitet bør ikke foregå i weekender og ikke før kl. 07,00 eller efter almindelig arbejdstids ophør på hverdage.

Materialeopbevaring og opstilling af container og mandskabsvogne på gaden kan virke generende på naboerne og skal gøres så kortvarig som mulig.

Det henstilles at opbevare flest mulige byggematerialer i forhaverne.

Selv- og medbyg

Kend dine begrænsninger.

Undersøg de faglige normer på det pågældende område og hvordan opgaven udføres.

Undlad at give dig i kast med kælderudgravning eller bærende konstruktioner, med mindre du har professionel viden.

Kontakt forsikringsselskabet og hør, om du er dækket, hvis du selv udfører et byggearbejde, der afstedkommer skader.

Autorisation

Det er altid klogt at anvende håndværkere, som er kendt med den aktuelle byggeskik og vidende om Humlebys specielle forhold. Det anbefales at rådføre sig med og evt. tilknytte en faguddannet rådgiver til sit ombygningsprojekt. Nogle beboere vælger at udføre arbejder selv, men nogle arbejder kræver en autorisation og kan ikke være genstand for selvbyg, det gælder f.eks. visse el- arbejder, VVS arbejder, gasinstallationer og kloakarbejder.

Hvis et ulovlig udført arbejde forårsager skader, kan det skabe problemer i forhold til forsikringsselskabet.

Genbrug

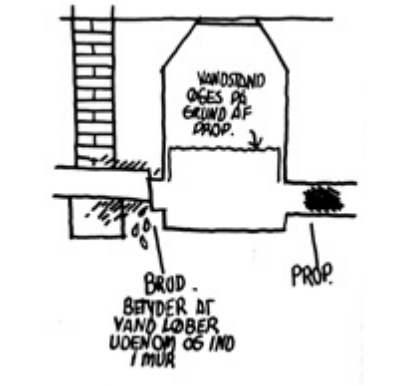
Også indvendige bygningsdele blev tidligere udført efter gamle håndværksmæssige traditioner.

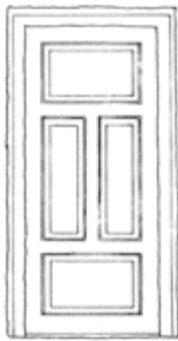
Gipsstuk og rosetter ved lofterne, fint profilerede indfatninger og fodlister, og en trætrappe som et fornemt tømrerarbejde. I et flerfamilieshus er der stadig tale om en egentlig trappeopgang, som er omfattet af



Visse opgaver klarer vi fint selv ...

... andre kræver autorisation og kan ikke være genstand for selvbyg.

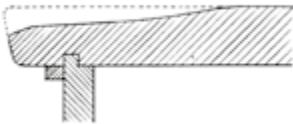




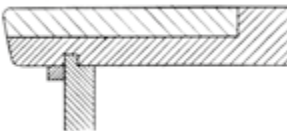
Oprindelig trædør med inddelinger og fyldinger.

Slidte trætrin kan rettes op

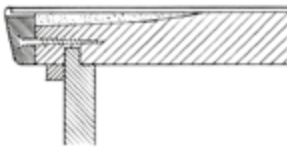
Opretning af nedslidte trinforkanter:
Nedslidt trappetrin



Udfræsning for ny del af trinoverflade,
der fastgøres med vandfast lim



Ny linoleumsbelægning med
messingskinne og afretning



brandsikringskrav. I et enfamiliehus kan trappen erstattes og omplace-
res hvis det ønskes og derved forsvinder en bevaringsværdig bygnings-
del.

Husejere med renovering- eller ombygningstanker skal være klar over
at materialer, brugt i husets originale bygningsdele, ofte er af bedre kva-
litet end det der sælges i dag.

Man bør derfor overveje en afrensning og reparation af de gamle
profilerede trædele som f.eks. fyldingsdøre, opretning af nedslidte trap-
petrin osv. Samtidig er man med til at fastholde bevaringsværdige byg-
ningsdele.

Skulle der ved modernisering af husene alligevel blive nogle oprindelige
bygningsdele til overs, opfordres husejere til at annoncere det i beboer-
husets udhængsskab, i NABO og på hjemmesiden, så andre beboere
kan få glæde af dem.

5. Byggelovgivning

Enhver bygningsmæssig ændring skal udføres i overensstemmelse
med den bevarende lokalplan for Humleby og med det gældende byg-
ningsreglement (pt. Bygningsreglement 2010, BR10).

Det er ejerens ansvar, at lokalplanens og bygningsreglementets be-
stemmelser overholdes. Det kan være udslagsgivende at kunne doku-
mentere bygningens lovlighed i tilfælde af forsikringsskader, ved handel
og ved lånoptagelse.

Humbleby består af rækker af sammenbyggede huse. Enfamilieshuse
må ombygges indvendigt uden byggetilladelse såfremt alle love og for-
skrifter overholdes.

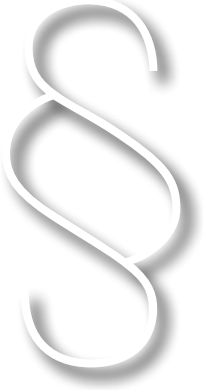
Ved tofamilieshuse (huse med 2 boliger med vandret lejlighedsskel)
og etagehuse (huse med 3 boliger og vandrette lejlighedsskel) skal der
søges om byggetilladelse for ombygningsarbejder, og intet byggearbej-
de må påbegyndes uden byggetilladelse.

Byggeansøgning

Ansøgning om byggetilladelse skal stiles til:

Københavns Kommune,
Teknik- og Miljøforvaltningen,
Center for Bygninger,
Postboks 416,
1504 København V
e-mail: byggeri@tmf.kk.dk/sikker e-mail: mail via borger.dk

Ansøgningen skal udformes i henhold til bestemmelserne i bygnings-
reglementet, den skal indeholde matr.nr. adresse samt en beskrivelse,



med tegning af det ansøgte. Det anbefales at rådføre sig med en byggesagkyndig arkitekt, ingeniør eller bygningskonstruktør.

Det er ejerens pligt at give oplysninger til Bygnings- og Boligregistret (BBR) vedrørende forhold, som er af betydning for ajourføring af BBR. Det kan f.eks. være bygningsmæssige ændringer, antal værelser (f.eks. ved sammenlægning af rum, etablering af en hems el. lign.), køkkenforhold mv.

Samtidig bemærkes, at hegnsløven er gældende, og at bygningsreglementet ikke er gældende ved hegn ved naboskel og vej, der ikke overstiger 1,8 m idet det dog skal iagttages, at hegn ved haverne mod gaden er omfattet af lokalplanen og må være max 120 cm højt

Husk at brandsikkerheden i et hus skal opretholdes i hele bygningens levetid. Det betyder f.eks. at der ikke må ændres ved væggen ind til naboen. Der må *ikke* indbygges faldstammer og afløb i væggen. Det vil også forringe lydisolationen mellem boligerne.

Husk at der ved sammenlægning af rum og udgravning af kælder skal være sikkerhed for væggenes bæreevne og sikkerhed mod kollaps af bygningskonstruktionerne.

Husk at installationer til el, gas, varme, afløb og vand samt ventilation skal udføres fagmæssigt korrekt af kvalificerede håndværksfirmaer.

Bevarende lokalplaner

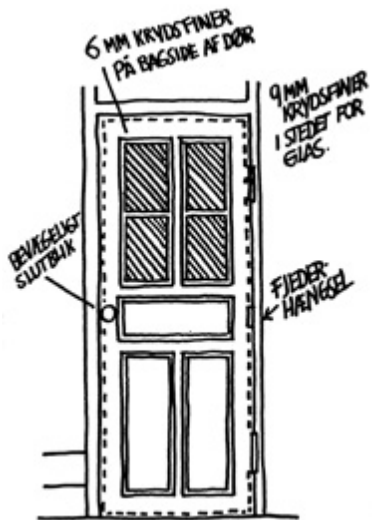
Alle byggeforeningskvartererne er omfattet af en lokalplan. De forskellige lokalplaner administreres af Københavns Kommune.

Der kræves ikke byggetilladelse eller anmeldelse til udendørs vedligeholdelsesarbejder, som er omfattet af og overholder lokalplanen, men hvis der ønskes arbejde som ikke overholder lokalplanens ordlyd, skal der søges en dispensation hos kommunen, og Husejerforeningens bestyrelse kan blive inddraget.

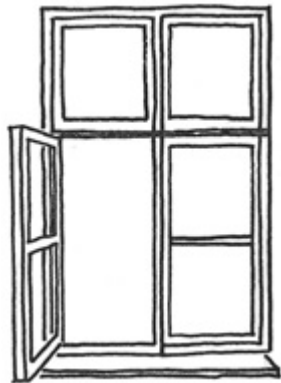
Brandsikring

Iflg. Boligministeriets bekendtgørelse af 15. marts 1977 skal alle beboelsesejendomme på tre etager og derover brandsikres. Humlebys enfamiliehuse har lempeligere krav end flerfamiliehuse idet der f.eks. ikke kan forlanges en traditionel trappeopgang i et enfamiliehus, men der skal være min. et oplukkeligt redningsvindue på 40 x 88 cm pr etage (Et traditionelt dannebrogsvindue opfylder dette krav), vægge mellem kælder og trapperum skal være branddrøje i 60 min. Indgangsreposens loft skal beklædes med 2 lag 13 mm gipsplader. Dør mellem kælder og trapperum skal være selvlukkende og beklædt med 9 mm spånplade eller krydsfiner.

For flerfamiliehuse gælder desuden, at døre til lejlighederne skal være tætsluttende og forsynet med en brandhæmmende krydsfinerplade.



I flerfamiliehuse skal dørene til lejlighederne være brandsikrede.



Dannebrogsvinduet er godkendt som redningsvindue.

6. Lokalplanen



Lokalplanområdet ligger på den ydre del af Vesterbro.

Lokalplanens fulde ordlyd findes på Humlebys hjemmeside

Lokalplanen er vedtaget i 1996 som et kompromis mellem husejernes ønsker og myndighedernes krav. Det betyder, at vi som husejerforening ikke på eget initiativ kan ændre på Lokalplanen selv om et flertal af husejerne måtte ønske det. Lokalplanen trådte først i kraft i 1996, og ting, der indtil da var lovligt udført i henhold til servitutterne, kan opretholdes, indtil de eventuelt skal fornyes ved renovering el. lignende.

Formålsparagraffen lyder:

”Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde samt at sikre bevaring af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.

Det er herunder hensigten, at bestemmelserne vedrørende bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre en bevaring af såvel bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning som bygningsdetaljer på det enkelte byggeforeningshus.

Formålet er desuden at afløse de hidtil gældende tidsbegrænsede servitutter vedrørende anvendelse og bebyggelse med mere tidssvarende bestemmelser.”

Lokalplanen fastlægger helt generelt om vore huse, at:

”Ændringer i bebyggelsen, for så vidt angår bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden, skal være samstemmende med omgivelserne og området karakter.”

Det betyder, at man skal være varsom med at foretage ombygninger eller reparationer, der på *nogen som helst måde* ændrer husets udseende. Man bør sikre sig, at det man ønsker at foretage, ikke kommer i konflikt med Lokalplanen.

På de følgende sider er vist et typisk hus fra gade- og gårdside, tegningerne illustrerer de fleste af lokalplanens regler vedrørende husenes ydre fremtræden.

Facader

”Ydermure mod gade- og gårdside samt fritstående gavle skal opføres som blankt murværk med forbandt, bånd og gesimser med farve og udformning svarende til de oprindelige.”

Det betyder, at facader ved renovering skal udføres i oprindelige murstenfarver og -typer med vandrette udsmykninger og stik over vinduer og døre.

”Facader og gavle må ikke pudses, males eller overfladebehandles på anden måde. Facaderne og gavlene må heller ikke sandblæses eller afrenses på anden måde, der ændrer karakteren af det enkelte byggeforeningshus og herved forringer bebyggelsens helhedsindtryk.”

Murværk

Humlebys huse er bygget i massiv mur, som er tykkest i nederste etage. Den gule facademur er mod gaderne udsmykket dels med enkelte røde skifter, dels med vandrette forsætninger i murværket. Desuden findes der på de fleste huse pudsede partier over vinduerne.

Muren kan slå revner på grund af sætninger. Mindre revner bør reparerer, inden slagregn trænger ind i muren. Hvis revnerne kommer igen eller er af større karakter, bør man få en fagmand til at finde årsagen og udbedre den.

Over halebånd (på loftet):
Fjerningsvindue eller
jernvindue max. 2 stk.
§ 6 stk. 9

Tagregning af zink
§ 6 stk. 8

Naturskifer eller
skifer med lige
hjørner.

Ovenlys-vinduer:
Max. lysningsareal
55 x 78 cm,
anbringes symmetrisk,
max. 2 stk.
§ 6 stk. 9

Bevares som
pudset overflade
§ 6 stk. 4

Hegn til forhave
max. højde 120 cm
§ 7 stk. 2

Træværk skal males
med dækkende farve
§ 6 stk. 7

En kvist mod gadeside
2-Pags kvist må ikke have dannebrogsvindue.
Kvisttage og - sider af zink.
§ 6 stk. 13

Skotreen som oprindelig
med røde bånd.
§ 6 stk. 10

Brandskam med blåsorte
vingetegl og rødt murstensbånd
(hvis oprindeligt)
MÅ IKKE PUDSES
§ 6 stk. 10.

Afslutning af brandskam
med zink.

Tagrende og tagredeløb af zink

Dannebrogsvinduer af træ
Træpost skal flugte
med murstensbånd.

Skiferaltbænke bevares.

Røde murstensbånd bevares.

Ingen halvtag ved vindfang.

Hoveddør:
Fyldingsdør

FACADE MOD VEJ

Må ikke pudses eller sandblæses.

Kældervinduer som oprindeligt.
§ 6 stk. 6

2-Pags kvist
3-Pags kvist

Max. 2 kviste på gardside, heraf én 3-Pags kvist.
Kvisttage og - sider af zink. § 6 stk. 13

Brandskam med blåsorte
vingetegl og rødt murstensbånd
(hvis oprindeligt)
MÅ IKKE PUDSES
§ 6 stk. 10.

Ventilationshætter af zink
på gardsidens tagflade
§ 6 stk. 11
(udluftning af aflebrer)

Afslutning af brandskam
med zink.

Tagrende og tagredeløb af zink

Dannebrogsvinduer af træ
Træpost skal flugte
med murstensbånd.

Sprosser må ikke
være attrapper.
Ingen sprosser
ved termoruder.
§ 6 stk. 6

FACADE MOD GÅRD

Må ikke pudses eller sandblæses.

Ovenlys på gardside
max. lysningsareal
78 x 140 cm.
max. 2 stk.
§ 6 stk. 9

1. salshøjde gardside:
En fransk altan.
Bredde på murhul
bevares.
§ 6 stk. 5

En udgang fra stue-
etage.
Dør som "dannebrogsvindue".
Bredde på murhul
bevares.
Nødvendig repos.
§ 6 stk. 5

Beplantning af facaderne virker miljømæssigt idyllisk, men er ikke ideelt. Beplantning kan beskadige nedløbsrør, og planternes sugekopper kan sætte sig på murværket og være meget vanskelige at fjerne, men det skader næppe selve murværket, hvorimod bevoksning kan løfte tagplader og afstedkomme utæthed.

Fuger

Fugerne er oprindeligt udført som såkaldte ”brændte” fuger. Fugerne er rettet af med et ”brændjern” – et specielt formet fugejern, der er gnedet flere gange hen over fugen.

Slagregn på utætte fuger kan give fugtskader, som kan føre til svampeskader. Utætte fuger reparerer ved at kradse mørtelen ud i en dybde af mindst 2-3 cm og derefter udfuge med ny mørtel, der i styrke svarer til den oprindelige kalkmørtel.

Mørtel

Den mørtel, der er brugt til husene i Humleby, er kalkmørtel.

Det er blevet udbredt praksis at anvende den langt stærkere cementmørtel – ikke alene ved nybyggeri, men også ved renovering af ældre murstensbyggeri. Det har i mange tilfælde vist sig at være uheldigt, idet cementmørtelen er for stærk og uelastisk i forhold til kalkmørtelen. Der kan opstå sprækker og revner i fugerne, således at der er fare for, at vand kan trænge ind i murværket.

Cementmørtelen er også alt for tæt og hæmmer fordampningen af fugt fra murværket, igennem fugerne, så der er risiko for, at fugten i stedet trænger indad til bl.a. træbjælkelaget med fare for udvikling af svamp.

Man bør derfor anvende rene kalkmørtler til alle opmuringsopgaver: Til indendørs pudse og reparationsopgaver en simpel kalkmørtel der fås i våd tilstand i 25 liters poser og en *hydraulisk* mørtel til mere krævende opgaver udendørs, hvor større vejrbestandighed kræves. Hydraulisk mørtel fås som tørmørtel i 25 liters poser. Alternativt er det muligt at blande begge typer mørtel selv, men det kræver ekspertise.



Vi kan ikke anbefale selv at gå i gang med at udføre større reparationer og ændringer af facadens mu-værk, det kræver en faguddannet murer. Hvis du alligevel vælger selv at gå i gang med spand og ske, anbefaler vi at indhente mere detaljerede anvisninger enten fra håndbøger eller fra en leverandør af mørtel for at være sikker på at vælge den rette mørtel til en given opgave.

Ofte vil man se håndværkere anvende såkaldt bastardmørtel, (det er en almindelig kalkmørtel tilsat en varierende mængde cement(pulver). Dette gøres i et forsøg på at opnå større styrke, større vejrbestandighed og vel mest af alt af gammel vane. Denne mørtel har de samme problemer som cementmørtelen og bør derfor undgås.

Det kan måske føles som et problem at diskutere valget af mørtel til en given opgave med håndværkeren – man kan nemt give indtryk af, at man betvivler hans faglige kunnen, men gør det alligevel, det er vigtigt for murværkets kvalitet.

Pudsede partier

”Pudsede partier over døre og vinduer skal bevares og fremstå med pudset overflade”.

Den gængse fortolkning af *pudset flade* er i modsætning til beklædning med brædder, plade eller lignende. De pudsede felter over vinduerne og i nicherne under de store vinduer på hjørnehusene bør udføres med bakkegrus og stå ubehandlet. Det kan accepteres at male den pudsede flade i en neutral farve, men ikke murfalsen eller murværket omkring felterne.

Tag

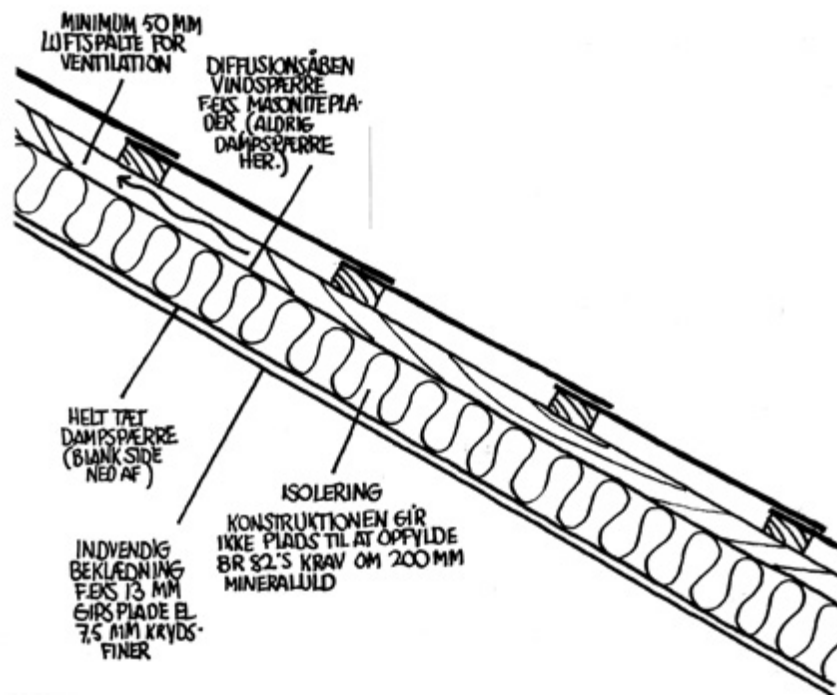
Et af vort kvarters karakteristika er de mørke, ensartede skifertage.

Vedligeholdelse af taget og dets enkelte dele, herunder tagrender og nedløbsrør er vigtig for at holde huset frit for fugt der i værste fald kan medføre råd eller ødelæggende svampeskader.

Det er tilrådeligt jævnligt at efterse taget, både indefra og udefra. De synlige lægter undersøges for brud og råd. Vær opmærksom på vand på hanebåndsloftet, fugtskjolder på de skrå ydervægge og på en eventuel indvendig beklædning af hanebåndsloftet. Jernvinduerne på hanebåndsloftet er ofte utætte.

I forbindelse med renovering af taget vælger mange at isolere taget og etablere et undertag helt op i kippen. For at undgå svampeangreb er det vigtigt, at konstruktionen ventileres. Konstruktionen kan med fordel udføres i samarbejde med en svampekonsulent. Det er fristende at inddrage tagrummet i boligen f.eks. med en hems på hanebåndsbjælkerne. Det frister til etablering af større tagvinduer, men disse er en væsentlig del af husets udseende og omfattet af lokalplanen og hemsen er en udvidelse af boligarealet og skal meddeles BBR.

Ved isolering af taget er det vigtigt at sørge for, at konstruktionen ventileres. Ellers risikerer man svampeangreb.



Tagdækningen

"Tagmaterialet skal være naturskifer eller plant tagmateriale med tilsvarende farve, dimension og fastgørelsesmetode og uden afklippede hjørner."

Er taget meget medtaget eller træværket angrebet af råd eller svamp, må det overvejes at udskifte hele taget eller en større del af det. Det er en beslutning, der bør tages i samarbejde med fagfolk og efter en nøje vurdering af mulighederne for en afgrænset reparation.

Ved udskiftning af tagbelægningen er der mulighed for at vælge mellem naturskifer og kunstskifer. Nogle husejere har valgt Cembrit tagskifer (tidligere Eternit) – formodentligt primært af økonomiske grunde. Hvad man vælger, må baseres på tilbud på begge løsninger. I overvejelserne må indgå, at kunstskifertagene har en væsentlig kortere levetid end naturskifertagene. Husk at arbejdslønnen er den største udgift ved en tagrenovering, så det kan ikke betale sig at bruge andet end naturskifer, som findes i mange kvaliteter, hvilket også bør indgå i beslutningen. Tænk at nogle af Humlebys oprindelige naturskifertage fungerer endnu, det er en levetid på mere end 125 år! Hvem tør give Cembrit tagskifer en levetid på mere end 30 år?

Det anbefales at gemme et par skiferplader til senere vedligeholdelse.

Tagrygningen

"Tagrygning skal udføres i zink"

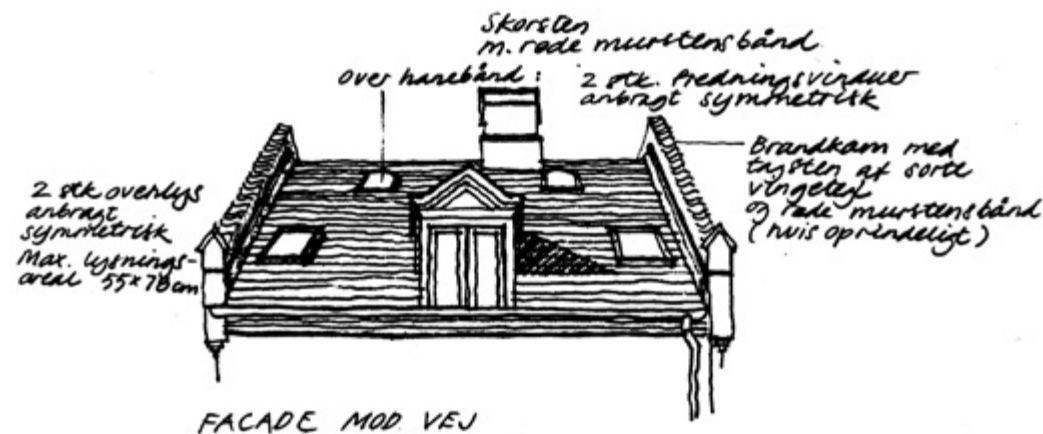
Tagrygningen på alle husene består af zink og bør sammen med resten af taget jævnligt efterses og holdes intakt. Rygningen er en vigtig tagdetalje, som skal bevares eller genskabes ved tagrenovering.

Tagvinduer

Ved udskiftning af taget skal det selvfølgelig overvejes at udskifte eventuelle gamle tagvinduer og isolere tagetagen, men i øvrigt kan tagvinduer udskiftes med nye, hvad enten det er i forbindelse med udskiftning af taget eller ej.

"Tagvinduer skal følge den oprindelige placering og skal udføres som traditionelle jernvinduer eller som vinduer i træ eller aluminium. Hvis antallet af tagvinduer forøges, skal det på gadesiden ske symmetrisk på tagfladen. Det samlede antal tagvinduer pr. tagflade må ikke overstige 4. På hanebåndsloftet må maksimalt isættes 2 vinduer som fredningsvinduet (Velux type GVA) eller traditionelt jernvindue."

"Lysningsarealet pr. tagvindue mod gadesiden må ikke overstige 55 x 78 cm, (svarer til Velux type GGL102, red.) Mod gårdsiden tillades et lysningsareal på op til 78 x 140 cm" (svarer til Velux type GGL308, red.)



"Tagvinduer i frontispicens tagflade skal udføres som traditionelle jernvinduer eller som vinduer i træ eller aluminium med tilsvarende mål, og kun ét vindue pr. tagflade"

Der kan således i frontispicens tagflade kun godkendes vinduer i dimensionen 55 x 78 cm (svarende til VELUX type GGL102)

Københavns kommune har tilkendegivet, at der kan meddeles dispensation til at isætte større tagvinduer hvis det enkelte hus og kvarterets helhedspræg ikke anfægtes.

Ønskes en sådan løsning skal der indsendes en ansøgning om dispensation.

Skotrender

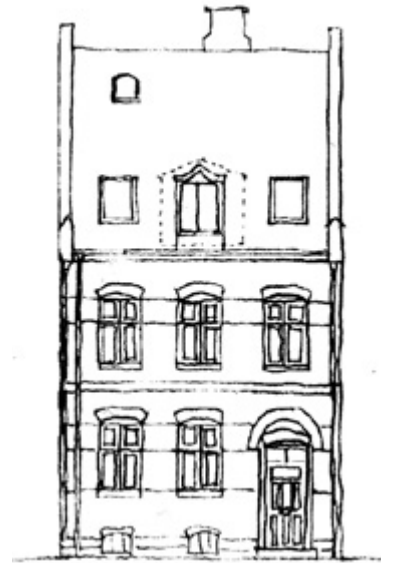
Et svagt punkt ved frontspicehusenes tag er skotrenderne (renden hvor to tagflader mødes). Den består af zink på et bræddeunderlag.

Skotrenderne er udsatte og må ofte repareres før resten af taget. Selv mindre huller kan medføre store skader, og der bør derfor foretages en udskiftning af hele skotrenden.

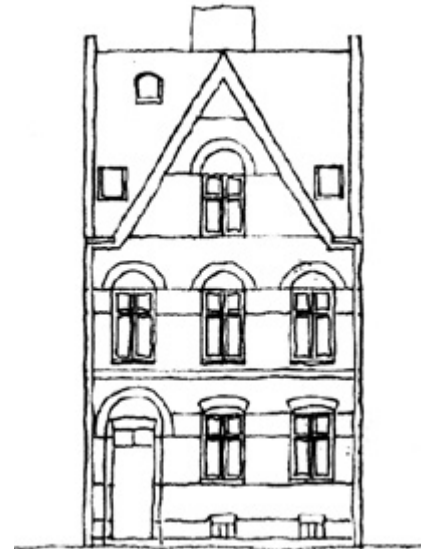
På grund af den stigende luftforurening bør man altid anvende en tykkere zinkplade end den oprindelige, en zinkplade nr. 14 på 0,82 mm anbefales. I dag fås en mere korrosionsbestandig pladetype benævnt Reinzink, der fremstilles af en kobber-titan-zinklegering.

Når skotrenden skal udskiftes, skal træunderlaget også efterses, evt. udskiftes. Her er det vigtigt, at træunderlaget er grundigt imprægneret.

Men husk, at kobber og zink *ikke* må berøre hinanden, d.v.s. at såfremt der benyttes kobbertrykimprægneret træ, skal der være en lille afstand mellem skotrendens zink og træet. Dette kan udføres med små afstandsbrikker af plastic eller lignende. Alternativt kan der udlægges et lag tagpap under zinken.



Hustype med lille kvist.



Hustype med gavlvkvist.

Københavns Kommunes forslag til størrelse og placering af tagvinduer på husenes forside.

Tagkviste

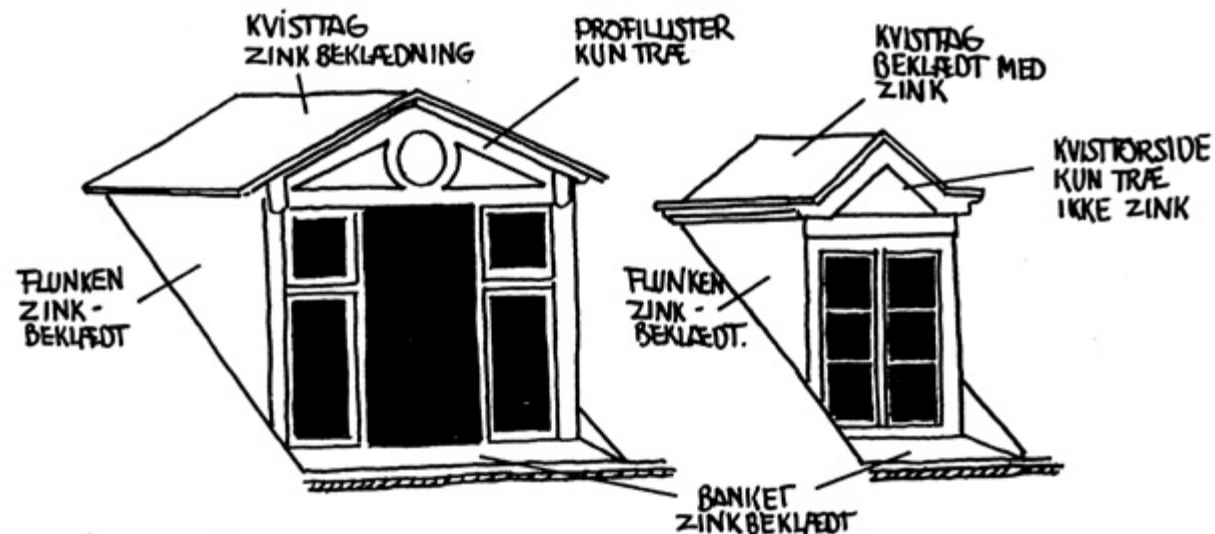
"Kviste skal udformes som de oprindelige 2-fags kviste eller 3-fags kviste. Kvisttage og -flunker skal bibeholdes med zink. Eventuelle nye kviste mod gård skal udføres på tilsvarende måde"

"Mod gade tillades én kvist. Mod gård tillades 2 kviste, hvoraf kun den ene må være en 3-fags kvist."

"Sammenbygning af kviste tillades ikke"

Kun de små 2-fagskviste mod gaden er i virkeligheden oprindelige. Da husene blev bygget var vinduer i 2-fags-kviste og vinduet i spidsen i frontspichusene ens, og de var kun forsynet med to vinduesrammer.

I 2-fagskviste mod gaden og i frontspidsen i frontspichusene er der ingen tvivl om Lokalplanen: Her skal der isættes vinduer med 2 vinduesrammer, evt. med 2 sprosser. Højden på vinduesrammen bør svare til højden på vinduet i frontspidsen – og den højde defineres af de røde murbånd. Her er Dannebrogsvinduer ikke tilladt.



2-fagsvinduer mod gården: Mest almindeligt er det, at ny 2-fags-kviste til gårdsiden udføres med en højde, som tillader vinduer i samme højde som i stueetagen og 1. sal. Kommunen har accepteret det og anbefaler, at lige høje vinduer behandles ens, dvs. at i ny "store" 2-fags-kviste på gårdsiden må der sættes dannebrogsvinduer som i facaden i øvrigt.

3 fagskvistene: Her sidder der i mange huse et Frederiksberg-vindue, vinduet med det store faste midtervindue. Det er problematisk, fordi sidevinduerne af brandsikkerhedshensyn skal være mindst 40 cm. Bliver det det, er der ikke meget "Frederiksbergvindue" tilbage. Efterhånden som disse vinduer skal fornyes anbefales det, at de erstattes af 3-fags-vinduet.

Vinduesrammen skal have samme højde som Dannebrogsvinduerne i facaden i øvrigt.

Kvisttage og -flunker (sider) skal bibeholdes med zink, men kvistenes fronter skal være malet træ, og ikke zink, hvilket desværre ses mere og mere.

Der må ikke udføres kviste på hanebåndsloftet.



To-fags kvist mod vej.



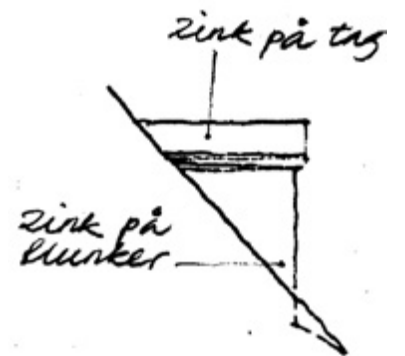
Tre-fags kvist mod vej.

Vedligeholdelse af tagkviste

Et andet af tagenes svage punkter er kvistene. Kvistene er på taget og flunkerne (siderne) beklædt med zink, der skal holdes vedlige med resten af taget. De steder, hvor kvist og tag mødes, kræver speciel overvågning, da det er her, de første tegn på utætheder viser sig, ofte ved at zinkinddækningen, der går ind under tagpladerne, er revnet i bukningen.

Zinkbeklædning af kvist er blikkenslagerarbejde og bør altid udføres professionelt. Kvistene, der er skyld i store varmetab, flunker og tag, som oftest kun består af et lag brædder, kan isoleres. Men isoleringen skal foretages indvendigt, da udvendig isolering vil virke skæmmende og forandre kvistenes udseende.

Udvendigt eftersyn foretages fra tagvinduerne og kvistvinduerne, men det bedste overblik har man dog fra genboens 2. sals vinduer lige-



som det vil være godt "naboskab", hvis man gør sin genbo opmærksom på revnede eller forskubbede tagplader.

Skorsten

"Skorstene må ikke fjernes"

"Skorstene skal udføres med bånd og inddækninger som de oprindelige".

Skorstenspiberne er karakteristiske elementer ved husene. Ved reparation skal skorstenspiben føres tilbage til sit oprindelige udseende med sokkel, skaft og udkraget gesims samt formsten og røde murstensskifter. Nye skorstene af stål kan ikke godkendes.

Den oprindelige skorstenspipe er på mange huse ændret i tidens løb. Nogle steder er tilføjet en betonskammel eller et langt rør oven på skorstenen. Ingen af disse ændringer pynter eller forbedrer funktionen. En gylden regel er dog, at vandet skal ledes bort fra skorstenshullet.

Udover aftræk som skorsten, er der også indbygget ventilationskanaler i skorstene, som derfor er en meget gennemtænkt bygningsdel til at sikre et godt indeklima med varme og ventilation.

Skorstenspiben bør jævnligt efterses for utætheder, da den er meget udsat for vejr og vind – og syreholdig røg. Skaderne viser sig ved, at dybe fuger opstår mellem stenene, som senere kan blive løse med fare for at falde ned.

Skorsten, der ikke anvendes på grund af f. eks. fjernvarme eller brændeovne, bør lukkes foroven, så regnen ikke kan trænge ned og fremkalde løbesod.



Skorstensrør og ventilationsrør.

Brandkamme (også benævnt brandgavl)

"Brandgavle må ikke fjernes"

"Brandgavle skal udføres med oprindelige bånd og inddækninger samt med afdækning i blådæmpede vingetegl og zinkkonstruktion"

Brandkammen er den del af gavlmuren der rager op over taget, med et formål at forhindre ild i at sprede sig fra hus til hus. Forkert fyring i brændeovne og pejse kan bevirke skorstensbrand og nedbrydning af skorstenens murværk. Brandkamme, skorstene og murede ventilationskanaler er udsat for vind og vejr og kræver regelmæssigt eftersyn og udbedring. Vedligeholdelse af den fælles brandkam, incl. de murede, skorstenslignende udluftningskanaler i skel, er i følge de gamle servitutter og foreningens love et fællesanliggende for de berørte naboer – dog undtaget zinkindskuddet ind mod egen tagflade.

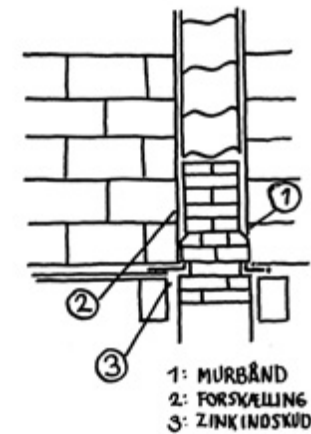
Blådæmpede tegl er ikke det samme som sortglaserede teglsten, som ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Mange steder er den blådæmpede tegl udskiftet med en uklædelig rød sten. Det er ikke tilladt. Den blådæmpede sten importeres fra Tyskland og forhandles af Kalk- og Mørtelværkerne.

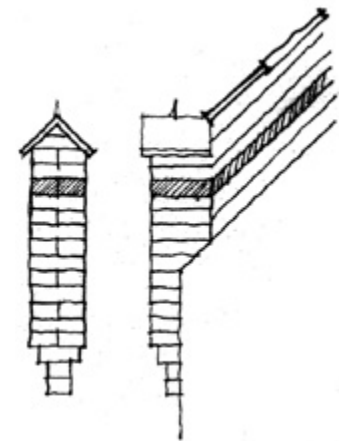
Brandgavlene/Brandkammen markerer hvert hus for sig i rækken. De består af et antal skifter muret op parallelt med tagfladen. Mod gaden har brandkammen et rødt skifte og derunder en udkravning. Forneden afsluttes brandkammene med en afdækning af zink. Zinkafdækning, som oftest med en pyntelig zinkspids, er det oprindelige og giver en god vandafvisning.

I overgangen mellem brandkamme og tagflade er udført en forskælling, d.v.s. at skiferstenene er ført ca. 3 cm ind i en fals i brandkammene, og mellem de enkelte skifersten er der anbragt et zinkinds kud. Hele falsen er til slut fuget ud med mørtel.

Forskælling og murværk er udsat for nedbrydning af regn og frost med fugtskader til følge. Indvendigt viser utæthederne sig som vandgennemslag eller løsnet tapet/puds på vægge eller loft.



Brandkam og indækning.



Forneden afsluttes brandkammene med en afdækning af zink.

Reparationen består i nogle tilfælde blot af en efterfugning. I andre tilfælde må zinkindsuddet udskiftes. Ved fugning er den bedste løsning, at fugens bund udfyldes med elastisk fugemasse, som dækkes med en almindelig kalkmørtelfuge. Herved opstår der en effektiv tætning, selvom mørtelfugen med tiden løsner sig.

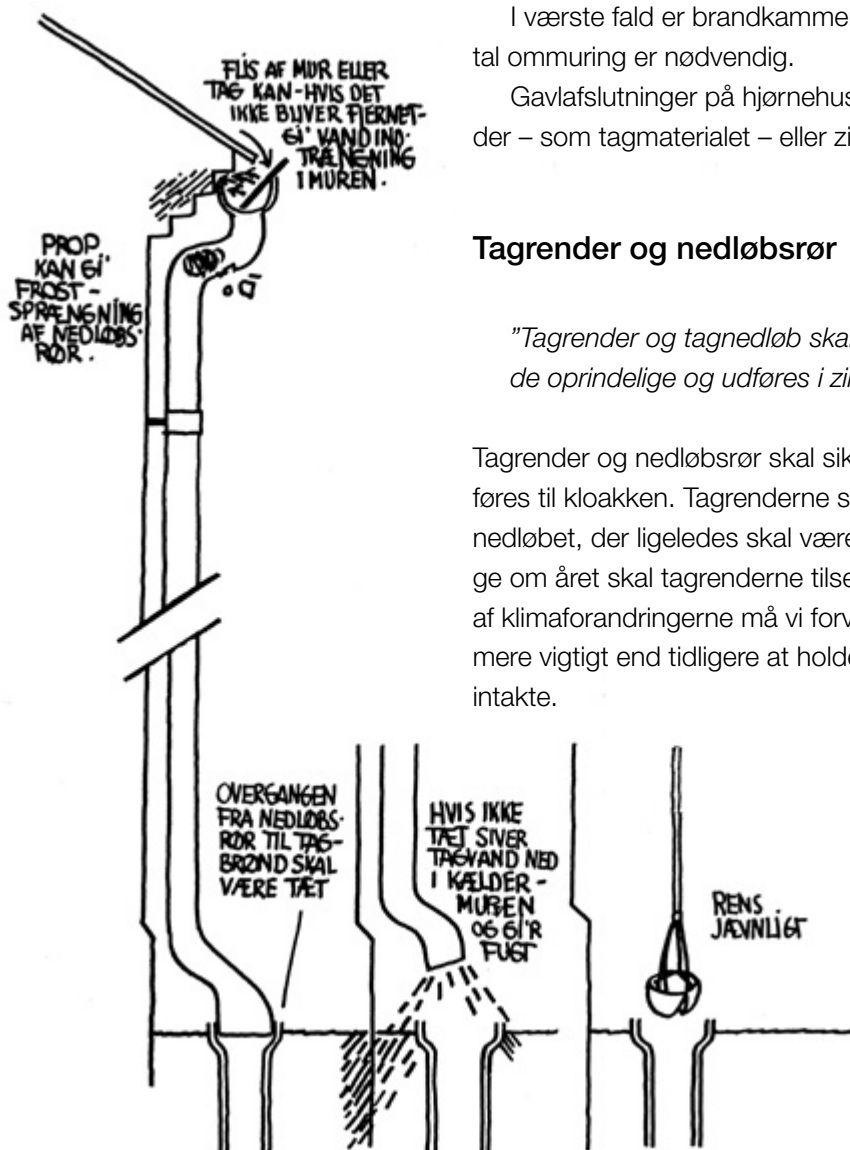
I værste fald er brandkammene så ødelagte af vejr og vind, at en total ommuring er nødvendig.

Gavlafslutninger på hjørnehuse og frontispicer skal være sorte plader – som tagmaterialet – eller zink.

Tagrender og nedløbsrør

"Tagrender og tagnedløb skal have samme profil og dimension som de oprindelige og udføres i zink".

Tagrender og nedløbsrør skal sikre, at al nedbør, der rammer tagfladen, føres til kloakken. Tagrenderne skal derfor være tætte og med fald mod nedløbet, der ligeledes skal være tæt og uden tilstopninger. Et par gange om året skal tagrenderne tilses og om nødvendigt renses. På grund af klimaforandringerne må vi forvente kraftige skybrud, så det er endnu mere vigtigt end tidligere at holde sine tagrender og nedløb rensede og intakte.



Nedløbene kan afprøves ved at hælde en spand vand ned i tagrenden, og tagbrøndene kontrolleres på samme måde, og renses om nødvendigt.

I regnvejr bør det undersøges, om der løber vand ned ad muren, og om dette skyldes utætheder i tagrende eller nedløb. Vandet kan trænge gennem murværket og ind i etageadskillelsen eller andet træværk. Dette kan starte en svampeskade, der i værste fald kan sprede sig til nabo-husene.

Med tiden bliver zinken i tagrender og nedløbsrør – på samme måde som alle de andre zinkpartier på taget – tæret af den forurenede luft og må udskiftes.

Ved udskiftning skal der ifølge Lokalplanen bruges tagrender og nedløbsrør fremstillet af zink – systemer fremstillet af PVC (plast) eller galvaniseret stål accepteres ikke.

Nye tagrender skal udføres i kraftig zink, f.eks. nr. 14.

Udluftninger og Ventilationshætter

"Ventilationshætter skal anbringes på gårdsidens tagflade og udføres i zink"

Antenner

Opsætning af antenner og paraboler er reguleret af Lokalplanens § 6 stk. 16:

"Placering og udformning af udvendige antenner skal godkendes af Magistraten. Hvor der er mulighed for tilslutning af fællesantenne, kabel-TV eller tilsvarende, må der ikke opsættes udvendige antenner, der tjener samme formål."

"Antenner må ikke anbringes på skorstene eller facade"

Da der er mulighed for tilslutning til kabel-TV, er det ikke tilladt at opsætte antenner eller paraboler uden særlig tilladelse.

Energi

"Udvendige installationer til vedvarende energi, som f.eks. solfangere, kan efter Magistratens nærmere godkendelse tillades mod gårdsiden, hvis de respekterer byggeforeningshusenes ydre fremtræden"

Et 125 år gammelt hus med bevaringsværdig arkitektur kan ikke forventes at leve op til nutidige krav om effektiv energi, men der kan foretages forbedringer uden at anfægte husets arkitektur. Der udvikles hele tiden nye ideer og metoder til optimering af ældre huses energi også i Københavns øvrige byggeforeningskvarterer, som med fordel kan kontaktes i påkommende tilfælde.

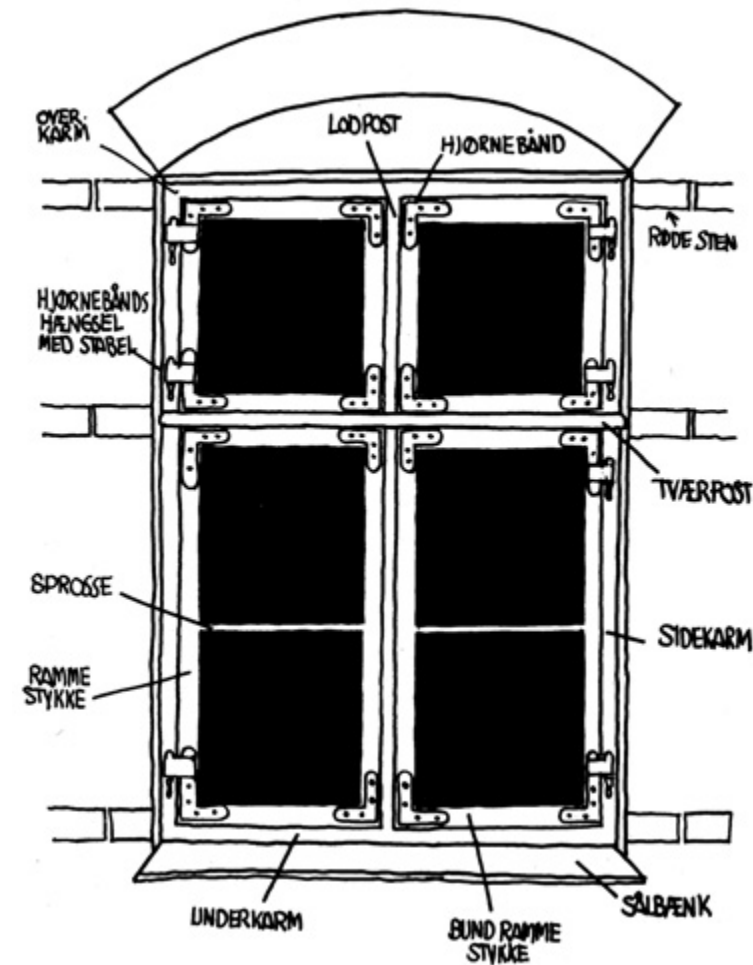
Sådanne installationer kræver under alle omstændigheder kommunens tilladelse.

Vinduer

"Eksisterende faginddelinger og dimensioner på vinduer og døre må ikke ændres. Skifer- eller skiferlignende sålbænke under vinduer skal bevares"

"Oprindelige butiksvinduer kan udmures med brystningshøjder i stueetagen og erstattes med vinduer af træ, som skal være sidehængte og udadgående dannebrog- eller 3-fagsvinduer"

Husenes vinduer er en væsentlig del af husets kvalitet, og bestemmelserne i lokalplanen skal følges, men vinduernes isoleringsevne kan med fordel forbedres, uden at vinduernes udseende forringes.



De oprindelige vinduer er udført af bedre træ end nutidens, så inden det besluttet at udskifte vinduerne er det klogt at få undersøgt vinduernes tilstand. Hvis de er i nogenlunde god stand er det bedre at reparere vinduerne og forsyne dem med forsatsvinduer end at skifte til nye vinduer med isoleringsglas. Rigtigt udført giver det godt isolerende vinduer.

Selvom vinduesfabrikkerne i de senere år har forstået opgaven og gjort sig umage, så betyder nye vinduer som regel kraftigere profiler, som ikke har de samme kvaliteter som de oprindelige. Termorudernes

rammer er normalt bredere og giver et mere klodset vindue. Hængslerne er anderledes, de karakteriske hjørnebånd mangler osv.

Men er de oprindelige vinduer så nedslidte, at de ikke – med rimelighed -kan sættes i stand, så skal man huske lokalplanens bestemmelser om udformningen. Der findes fabrikater, som er udført af kærnetræ og tilgodeser lokalplanbestemmelserne bedre end andre.

Facadevinduer

Som nævnt skal lokalplanens bestemmelser overholdes, og det betyder, at evt. nye vinduer i facader skal være sidehængte og udadgående dannebrogsvinduer af træ. 2. sals vinduer i frontspichuse og i små kviste skal være sidehængte og udadgående vinduer svarende til de oprindelige. Glas skal være planglas.

Eksisterende fagdelinger og dimensioner på vinduer og døre må ikke ændres. Det medfører naturligt, at oprindelige murhuller ikke må ændres, dog undtaget ved etablering af fransk altan eller nedgang til gård, hvor bredden skal bevares

Vedligeholdelse og renovering af vinduer

Til den løbende vedligeholdelse af vinduerne hører at gennemgå beslag og fuger rundt om vinduerne hvert år, og at male vinduerne hvert 5. år. Det gælder både de oprindelige og nye vinduer.

Vælger man at beholde de gamle vinduer, er det vigtigt at vedligeholde og reparere dem rigtigt.

Råd og svamp: Al løs maling fjernes, med en syl undersøges træet, synker sylen kun 2-3 mm er træet i god stand. Synker sylen 3-6 mm skal træet behandles med linolie. Synker sylen mere end 6 mm overvejes udskiftning af træet.

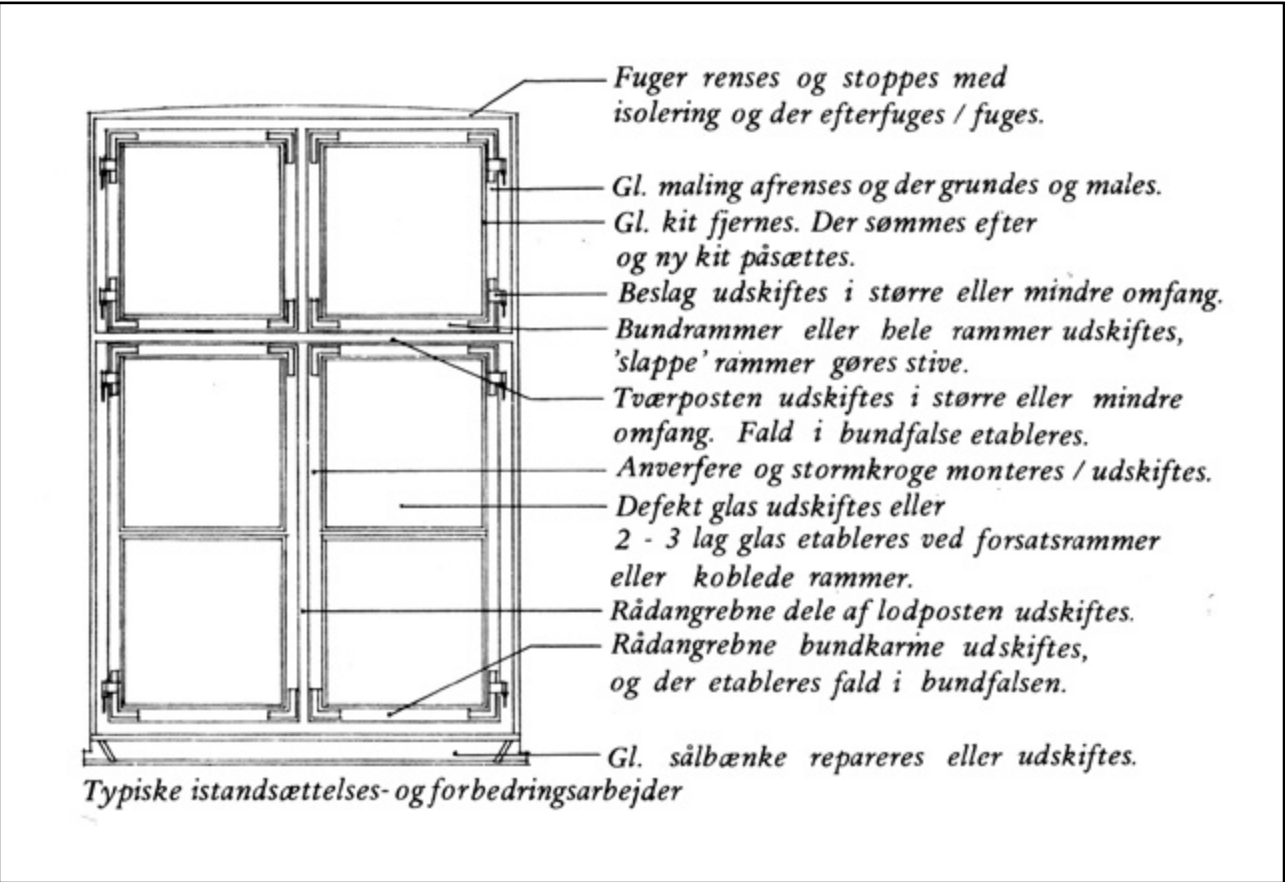
Fugtskader i gamle vinduer kan udbedres ved imprægnering med fugicider, som modvirker svampeangreb, eller træet kan mættes med li-

nolie. Huller stoppes ud med trædyvler, ujævnheder spartles. Efter den grundbehandling dækkes træet med linoliemaling.

Karmene behandles på samme måde.

Underkarm og underramme kan udskiftes af en snedker. Husk, at der skal bruges vacuumimprægneret fyrretræ, eller helst kærnetræ.

Rustne beslag skal afrenses og eventuelt fastgøres med nye rundhovede skruer eller helt udskiftes. De indvendige beslag – stormjern og anverfere – kan også med fordel udskiftes til de nye vuggeanverfere og stormkroge.



Dårlig tilpasning: Vinduesrammer må ikke, som det ofte er tilfældet, gå stramt i falsen. Mellem karm og ramme må der gerne være 2-3 mm luft. Vinduets tæthed opnås i anlægssalsen. På denne måde holder malerarbejdet væsentligt længere.

Manglende kit: Kitfalsen skal holdes tæt for at modvirke fugt i træet og dermed giver risiko for råd, svamp og frostskafer. Gammel løs kit fjernes og erstattes med ny linoliekit. Kit med revner repareres.

Fuger mellem mur og vinduer: Fugerne mellem mur og vinduer bør kontrolleres i forbindelse med en vinduesreparation. Ofte er det gamle mørtelfuger med mange huller. Fugerne repareres ved at stoppe ud med værk og dække med mørtel. I stedet for værk kan man som alternativ bruge såkaldte fugebånd som grundlag for mørtelfugen. Også den løsning tillader fugten at passere. Syntetiske fugemasser er for tætte og kan ikke anbefales.

Overvejer man en renovering, men ikke orker at skrabe/brænde den gamle maling af, kan man opsøge et specialfirma, der findes firmaer som har specialiseret sig i at rovere vinduer.

Forsatsvinduer

Forsatsrammer kan kobles direkte til de eksisterende rammer eller lægge an mod en ny indvendig karm. Den sidste løsning må foretrækkes, både på grund af isoleringsevnen og udseendet.

Ved valg af forsatsrammer skal man sørge for at finde en pæn og enkel løsning. Tynde aluminiumsrammer er en mulighed, som er ret billig og kun griber minimalt ind i vinduernes udseende.

Når gamle vinduer forsynes med forsatsrammer, er det vigtigt, at det inderste lag glas slutter tæt til karmen (med tætningslister), mens det

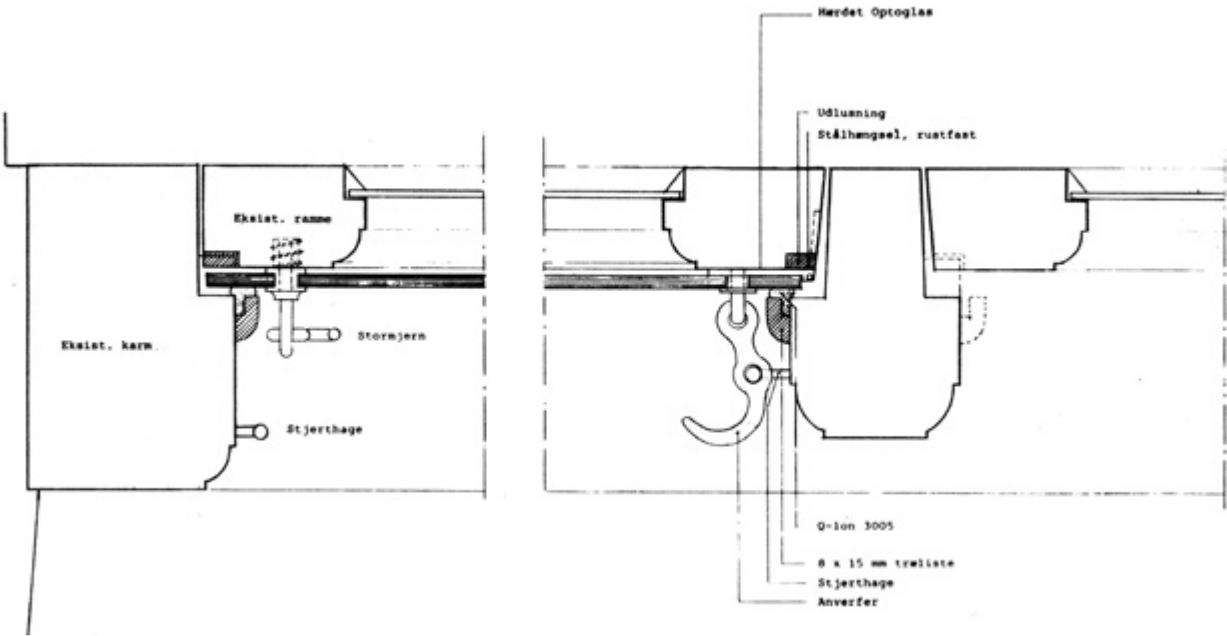
yderste lag glas helst skal have en vis utæthed. I modsat fald kan man få kondensproblemer. Er det eksisterende vindue ”for tæt”, kan man bore huller skråt nedad indefra i den yderste ramme.

Såfremt man ikke ønsker forsatsrammer, der jo ofte umuliggør en udnyttelse af vinduespladen – til nips og planter, findes der en anden løsning på forsatsvinduer. Produktet kaldes Optoglas og er et sidehængslet forsatsvindue fremstillet af hærdet 4 mm glas, der monteres indvendig på vinduesrammen.

Udskiftning af vinduer

Ved udskiftning af vinduerne er det et krav, at der vælges dannebrogsvinduer i de oprindelige mål og med vandnæse på den vandrette post samt på karmtræet forneden og med skifer eller skiferlignende sålbænk. Ved nye vinduer skal man kræve at få dem udført af kernetræ med lavenergiglas, og glasarealet skal være samme størrelse som det oprindelige. Det anbefales at vælge et vindue med anerkendt mærkning

Tegning af Optoglas-metoden. Snit i sidekarm og lodpost.



og med tvangsudluftning, som kan udføres skjult i karmen, og som kan bedre indeklimaet.

Der ses efterhånden mange nye vinduer, fortrinsvis dannebrogsvinduer med termoruder. Vinduerne er blevet skiftet ud for at spare energi og i mange tilfælde også for at spare på arbejdet med vedligeholdelse: maling, kitning, udskiftning af beslag m.v.

Ønsker man den oprindelige vandrette sprosse i dannebrogsvinduet nederste store rammer, skal vinduerne udføres med enkelt lag glas og kitfals.

Kældervinduer

"Kældervinduer skal udføres med rammer og sprosser af jern som oprindeligt eller rammer af træ uden sprosser samt planglas. De skal ligge i samme plan og have samme dimension som de oprindelige kældervinduer."

Hoveddøre

Hvis yderdøre og porte ønskes udskiftet, skal de udføres af træ med fyldinger og inddelinger som oprindeligt.

I 1993 vedtog generalforsamlingen i Husejerforeningen nogle stadig gældende retningslinier for udvenffor renovering af husene i Humleby. Det er i forhold til Lokalplanens bestemmelser "oprindeligt" at:

- * Hoveddøren mod gade skal udformes med fyldninger og glasoverstykke.
- * Hoveddøre mod gade i hjørnehusene skal udformes med opsprosnings i glas.
- * Havedøre og franske døre skal udformes med opsprosnings i glas.

* Ældre døre kan i de fleste tilfælde repareres og dermed bevares, men hvis en dør skal udskiftes, kan de korrekte døre fås uden væsentlige merpriser.

* Hyppige problemer er utætheder og døre, der binder for ned. Ofte kan de afhjælpes med tætningslister og dørringe i den rette tykkelse eller nogle høvlstrøg i bunden af døren.

For at forhindre vandindtrængen under hoveddøren er det væsentligt, at både trappesten og dørtrin har fald udad. Desuden skal hoveddøren have en velfungerende vandnæse. Forsyndelse mod disse regler er ofte årsag til svampeskader.

Tænk hvilket privilegium det er at have en smuk detaljeret trædør fra 1886 ! Det er der mange, der med rette misunder os, så prøv altid om en renovering af hoveddøren er en mulighed, inden der bestilles en ny fabriksfremstillet dør, og den gamle originale kasseres.

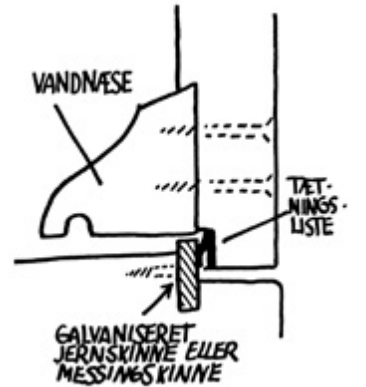
Lås

Det er utopisk at tro, at man helt kan forhindre indbrud, men det kan besværliggøres. Hoveddørene bør forsynes med tidssvarende låse, som ikke umiddelbart lader sig dirkes op, som er sikre mod nøglekopiering, og som skal låses op også indefra, det begrænser udbæring af tyvekoster selv om det ikke er det mest praktiske i hverdagen. Besværet kan reduceres hvis alle yderdørene har samme nøgle.

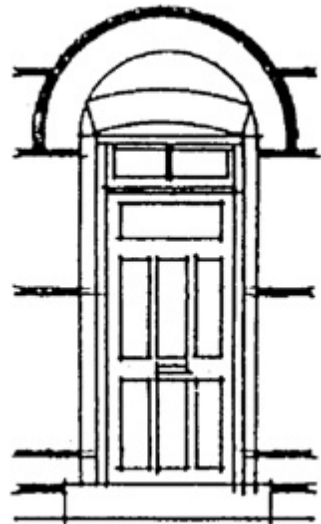
Brevsprække

Selv om Humleby har opnået dispensation fra postloven og ikke er pålagt at opsætte postkasser ved fortovet, bl.a. fordi matrikelgrænsen er husmuren og fordi en sådan skæmmer det historiske kvarter, er det væsentligt at overholde postlovens bestemmelser vedr. størrelse og placering af brevsprækken i hoveddøren.

Brevsprækken skal være vandret og så stor, at en tyk søndagsavis og tilsvarende postforsendelser, uhindret kan passere (4-8 cm x 26 cm) og den skal placeres min 100 cm og max 120 cm over jorden.



For at undgå vandindtrængen skal hoveddøren have en vandnæse.



Kælderdøre, halvtag/vindfang

Også kælderdør skal udføres af træ med fyldinger og inddelinger som oprindeligt.

"Ved kælderudgang mod gård kan der opføres mindre overdækning eller vindfang, i det omfang det alene tjener til beskyttelse mod vejrlig.

Der må herudover ikke opføres vindfang eller overdækning over døre."

Ny udgang til gård.

"Mod gårdsiden kan udføres en direkte udgang med nødvendig repos fra stueetagen"

Reposen er ikke beregnet til opholdsareal men sikrer, at døren kan betjenes uden fare for at falde ned ad trappen. *Ifølge en beslutning fra Kommunen er en nødvendig repos maksimalt 1,5 x 1,5 m.*

Dørbredden skal passe i et vindueshul. Døren skal i denne forbindelse udføres i træ og glas med opsprosnings, der harmonerer med de oprindelige dannebrogsvinduer.

Franske altaner

"Mod gårdsiden kan i 1. sals højde etableres én fransk altan under forudsætning af, at det eksisterende murhul bevares. Døren skal være af træ og glas med opsprosnings, der harmonerer med de oprindelige dannebrogsvinduer."

Porte

"Porte skal udføres af træ med fyldinger og inddelinger som oprindeligt."

Porte skal males med dækkende farver, som skal være i overensstemmelse med områdets karakter (se under: Maling).

Gård og Forhaver

I lokalplanen er anført: *"Der må ikke opføres yderligere bebyggelse i området"* – men en mindre, åben overdækning, hvor der kan stå et par cykler, accepteres.

Gårdens belægning må ikke hæves så meget, at der skabes indkiksgener til naboerne. En bræddebelægning hvorigennem der falder fuglefrø og madrester, kan tiltrække rotter.

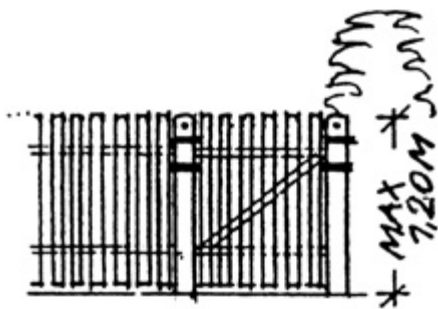
Kloakbrønde skal være tilgængelige. Hvis beplantning eller belægning skjuler et brønddæksel, betragtes det som ulovligt og kan iflg. forningens love kræves ændret for den pågældende ejers regning.

Som tidligere nævnt er vores forhaver oprindeligt udlagt til vejudvidelse. Det er fællesareal i Husejerforeningens regi (der betales derfor heller ikke grundskat af arealet).

Vedrørende havernes indretning henvises til Kap. 4: "ordensbestemmelserne" samt Kap. 7: "Fundament/sokkel" og "Nedsivning/faskiner".

Som følge af forhavernes status betaler Husejerforeningen eller Københavns Kommune for reparationer af de dele af kloakken, der løber i forhaverne.





Hegn om forhaverne må højst være 120 cm højt.

Hegn

"Forhaverne skal hegnes særskilt med et maksimalt 120 cm højt hegn. Træhegn skal overfladebehandles med dækkende farver, som skal være i overensstemmelse med områdets karakter"

Maling

"Alt Udvendigt træværk på huset skal overfladebehandles med dækkende farver, som skal være i overensstemmelse med områdets karakter".

Det gælder vinduer, døre, porte og træhegn.
De oprindelige farver på træværk var hvid eller jordfarver som f.eks. brun, rustrød eller vogngrøn, og i kombinationen farvet/hvid, var vinduesrammerne hvide.

7. Større ombygningsarbejder

Parallele levetider

Mange bygningsdele er sammensat af forskellige materialer. Det er hensigtsmæssigt om muligt at anvende materialer med ens levetid, eller udføre konstruktionerne, så dele kan udskiftes uafhængigt af hinanden.

Stabilitet

Humblebys huse læner sig trygt op ad hinanden. Alligevel er det betænkeligt blot at fjerne vægge, hvad enten de er bærende eller ej, de medvirker til husets stabilitet. En mere omfattende ombygning bør altid involvere en ingeniør, først og fremmest for at sikre huset, men også for at man i en forsikringssag eller salgssituation kan dokumentere husets lovlige og sikkerhed.

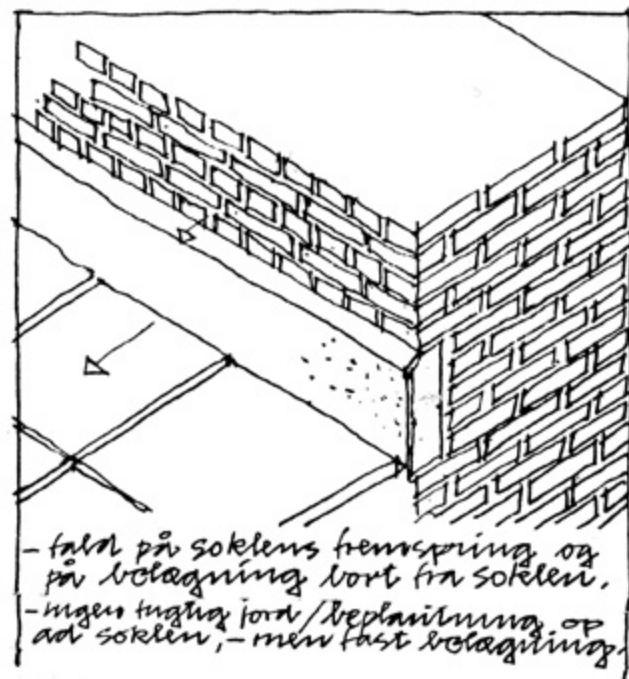
Sammenlægninger

Humblebys huse har mange små rum, de er harmonisk dimensioneret, men der er ofte et ønske om at sammenlægge flere rum og derved skabe mere lys og luft.
Det kan være problematisk at erstatte en bærende væg med en bjælke, selv om bjælken dimensioneres korrekt. Man kan ikke gå ud fra, at det gamle murværk kan optage trykket fra bjælken, så bjælkens vederlag skal indgå i ingeniørberegningen.

Fundamentet/sokkel

Husene er opført med murede fundamenter, der kan suge grundvand op gennem de porøse teglsten. Et oprindeligt lag af fugtstandsende tjære i en vandret fuge er med årene nedbrudt, hvilket betyder opstigende grundfugt i murværket. Dette skal helst stoppes, inden fugten når op til etageadskillelsens træværk med risiko for svampeangreb. Der er udviklet flere metoder til etablering af et fugtstandsende lag, men det er en problematisk proces, og ikke alle metoder er overbevisende. Det mest hensigtsmæssige er at holde fundamentet tørt, f.eks. ved udvendig dræning.

De fleste eksperter mener, at det er en god idé at opsætte drænplader langs kældermuren. De kan fås som en svær plastic med indbyggede luftblærer. Derved opnås, at fugten fra muren kan diffundere ud, og at jordfugten ikke kan presses ind gennem væggen men har mulighed for at blive afledt af drænpladen. Dermed når vandtrykket ikke ind til kældervæggen.



Beplantning i den vandafvisende belægning tæt på ydermuren er ikke ideel, da der kan trænge vand ned langs fundamentet og ind i murens porøse sten.

Det må frarådes kun at behandle kældervæggene indvendig med et fugtstandsende middel f.eks. plastmaling. Man kan selvfølgelig – hvis man er heldig – få en pæn kældervæg uden ”fugtblomster”. Men fugten skal jo væk – og kan den hverken komme ud eller ind, må den trænge opad – i uheldigt fald op i træbjælkelaget, hvor den kan risikere at danne svamp.

Vigtigt er det også at sørge for, at overfladevandet løber bort fra huset – dvs. at terrænet lige omkring huset er vandafvisende og hælder væk fra bygningen – en hældning på mindst 1:40 (dvs. 1 cm hældning på 40 cm). Selv om det virker idyllisk, er beplantning i den vandafvisende belægning tæt på ydermuren ikke ideel, da der kan trænge vand ned langs fundamentet og ind i murens porøse sten.

Fundamentet kan også, i uheldige tilfælde, beskadiges af træerødder.

Kældrene

For god ordens skyld pointeres, at lokaler under jordoverfladens niveau kun må anvendes til midlertidige ophold eller depot.

Kældrene i vore huse er følsomme rum og som oftest fugtige. Det er vanskeligt at udelukke fugten fuldstændigt men forskellige tiltag kan bedre situationen.

Fugt i kælderen kan være fatal for hele husets helbredstilstand, da råd og svamp ofte begynder i en fugtig kælder. Derfor er det absolut nødvendigt at ventilere sin kælder.

Endvidere er det tilrådeligt at opretholde ventilationsristene under hoveddøren – som mange steder er tilmuret – da rummet under trappen er særlig udsat for fugt, især fra den nærliggende tagbrønd. Hertil kommer, at man ved indgangsdøren slæber en masse fugt ind, når det er regnvejr. Hvis luften under reposen er fugtholdig og stillestående, vil der hurtigt være betingelser for svampeangreb.

Fugten i kælderen kan have mange årsager. En grund til uforholdsmæssig meget fugt på kælderydervæggene kan være en tilstoppet eller defekt tagnedløbsbrønd, og denne bør derfor renses mindst 1 gang om året – efter løvfald.



Husk at rense tagnedløbsbrøndene!

Den ”naturlige” fugt kommer fra den omkringliggende jord og viser sig som klamme ydervægge og et fugtigt kældergulv. Dette kan i et vist omfang afhjælpes. Den bedste løsning på problemet er en udvendig dræning (se afsnittet om fundamenter/sokkel)

Det kan også overvejes at forbedre gulvet i kælderen. De oprindelige gulve – klinker lagt i sand – er ikke særlig gode til at standse jordfugten.

Fjernvarmerørene i Humleby løber gennem kældrene, og trods god isolering afgiver de en smule varme, som bidrager til at holde kældre incl. fundamenterne, tørre. En radiator koblet til varmerørenes tilbageløb giver et yderligere gratis varmetilskud, som bidrager til en tør kælder.

Selv om kælderen virker tør, bør papkasser og lignende ikke placeres direkte på gulvet, men stå på en rist så der er ventilation under det opbevarede.

Udgravning

Gulvbelægningen i kælderen kan forbedres og isoleres, men det må sikres, at en udskiftning af gulvkonstruktionen ikke betyder, at fundamenterne undergraves. Det er selvfølgelig problematisk at frigrave fundamentet under et flere- etagers hus.

En større udgravning vil som oftest afstedkomme, at huset sætter sig, med revnedannelser og ”klemmende” døre til følge.

Eventuel udgravning af kælderen bør involvere en ingeniør og må foretages med stor varsomhed.

Naboer bør informeres, og det er klogt at fotografere tilstanden før det bygningsmæssige indgreb, så eventuelle sætninger eller revner kan dokumenteres.

Skybrud

Store mængder nedbør kan afstedkomme skader.

Det er vigtigt at tagvandet løber bort via tagrender og nedløbsrør, som derfor skal renses jævnligt. Ikke kun heftig regn kan afstedkomme skader. Fygesne på loftet smelter og kan skabe vandskader, så loft-

rummet bør besigtiges efter snestorm. De fleste vandskader opstår på grund af opstuvet kloakvand gennem kældrenes gulvafløb og toiletter.

Såfremt gulvafløb ikke er i brug, skal de afproppes, både afløb og toilet kan sikres med et højtvandslukke, og der kan monteres tilbage-løbstop eller en grundvandspumpe.

Da forholdene er meget forskellige, er det væsentligt at tiltagene projekteres og installeres korrekt.

Installationerne skal være godkendt og eftergås hvert år. For en sikkerheds skyld bør elinstallationer ikke sidde lavt i kælderen. Alle sådanne sikringsarbejder kræver autorisation.

Lyskasser skal have afløb og kan evt. overdækkes med en plexiglas-plade. Fugerne omkring kældervinduerne i lyskasserne kan med fordel gøres vandtætte, men der bør stadig være permanent udluftning f.eks. ved ventiler øverst i vinduet.

Nedsivning/Faskiner

Det er en fordel, at mest muligt nedbør kan sive ned i undergrunden. Derfor bør hele friarealet ikke belægges med tætte fliser. En nedgravet faskine skal være min. 5 m fra kælderen, etablering af en sådan er derfor kun mulig få steder i Humleby på grund af friarealernes begrænsede udstrækning, men regnvandet kan opsamles i en tønde og anvendes til havevanding i tørre perioder.

VVS

Husene er opført med få tekniske installationer, oftest er der senere installeret en faldstamme, som nu skal betjene køkkenvaske, håndvaske, bade faciliteter, vaskemaskiner og toiletter. Det er en voldsom kapacitetsforøgelse, som kræver, at de indvendige afløb ikke belastes med f.eks. uhensigtsmæssigt køkkenaffald og generelt renholdes, f.eks. ved spuling.

Opvaskemaskinen kan med fordel placeres på en drypplade, som opfanger utilsigtet vandudslip.

Det er nydeligt, men ikke hensigtsmæssigt, at vandinstallationerne skjules bag fast inventar, i vægge eller i gulvkonstruktionen. Det skal forlanges, at en synlig rørinstallation udføres, så den er pæn at se på og let at inspicere.

Vandet på Vesterbro er kalkholdigt, så det anbefales at afkalke armaturernes strålespidser jævnligt.

Det er uhensigtsmæssigt og kondemnabile forhold, hvis et afløb føres til tagrendens nedløbsrør.

8. Indeklima

Isolering, opvarmning og ventilation har til formål at skabe et godt indeklima uden fugtproblemer, der har betydning ikke alene for vores velvære, men også for vore huses helbredstilstand.

Gavl væggene holdes lune af nabo husene men ydervæggene i Humlebys huse udstråler kulde i et vist omfang, derfor er det en god idé ikke at møblere direkte op mod ydervæggene.

Svamp

Bygningskonstruktionerne må ikke udføres så tæt, at ophobet fugt ikke kan slippe bort.

Vandudslip, utilstrækkelig ventilation og forkert udførte konstruktioner kan udvikle sig til svampeangreb, som kan brede sig også til nabo husene og nødvendiggøre omfattende og kostbar udbedring.

Mindre skimmelsvampeangreb kan normalt fjernes ved afvaskning med klor. Ved fremskredent angreb fornemmes en muggen lugt, og det bør straks involvere både naboen, en svampeekspert og forsikringsselskabet.

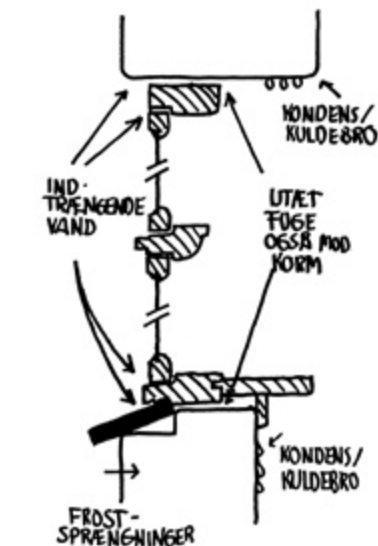
Fugtproblemer

Det er vigtigt at fjerne den fugt, der er i huset. Og fugten er efterhånden et stort problem, selv om ydervæggene er sundt murværk og i princippet kan ånde, så bliver vore huse tættere og tættere, jo mere vi isolerer og tætner vinduerne og med plastikmaling af væggene.

Udefra skyldes fugtproblemer oftest regnvand, der kommer ind i huset via tilstoppede brønde, tilstoppede tagrender, utætte tagnedløb eller utætte tage, defekte brandkamme, skotrender og vinduer. Der kan na-



*Råd og svamp
begynder ofte i
en fugtig kælder.*



Vindue med tætnings-problemer.

turligvis også være egentlige brud på vandrør eller afløb. Fugt kan endelig komme som grundvand, der trænger ind i kældervæggene eller op gennem kældergulvet.

Fugt indefra stammer dels fra os selv, dels fra brugen af boligens forskellige rum og er derfor særlig udtalt i badeværelser, køkkener og soveværelser og ved tøjtørring. Denne slags fugt findes i luften og kan danne kondens på kolde flader.

Fugtproblemer viser sig som mere eller mindre tydelige spor. Vand kan således dryppe ned gennem huset fra et utæt tag eller et tæret vandrør. Hyppigere ser man dog mildere symptomer som dug på vinduerne og/eller jordslåede pletter på ydervæggene, især bag møbler, malerier og gardiner.

Disse fænomener er tegn på et dårligt indeklima og indebærer en øget risiko for angreb af råd og svamp i vinduer og andet træværk. Der er derfor al mulig grund til at sætte ind over for fugtproblemerne, også selv om de ikke viser sig på nogen akut måde.

Man bør gå hele huset igennem for fugt et par gange om året. Vær især opmærksom på følgende steder: Tagkonstruktionen, loftsgulve, eventuelle skunkskabe, ydervægge og vinduer, men også under trappen ved indgangsdøren.

Fugt på ydervægge kan undertiden direkte mærkes ved berøring, men viser sig normalt som sorte pletter, muggen lugt eller løstsiddende tapet.

Ventilation

For at hindre kondens kræves en god ventilation – en kort udluftning med gennemtræk, om vinteren blot 5 minutter, et par gang dagligt. Herved kan man fjerne dug på vinduerne og muligvis også fugten på væggene. For ikke at påvirke radiatorernes termostatventiler skal de lukkes helt under udluftningen.

I kælderen er der et særligt behov for ventilation, navnlig hvis der tørres tøj. I køkkener og baderum må der sikres et godt, konstant aftræk, eventuelt ved hjælp af ventilatorer.

Det er desuden vigtigt, at alle husets rum får en vis minimumsopvarmning i vinterhalvåret, også selv om de ikke bruges konstant.

Isolering kan til en vis grad bidrage til løsning af fugtproblemer. I denne sammenhæng er det vigtigt at forbedre vinduernes isoleringsevne. Hvis vinduerne udskiftes, kan man med fordel bestille vinduer med skjulte ventilationssprække, som ikke anfægter udseendet.

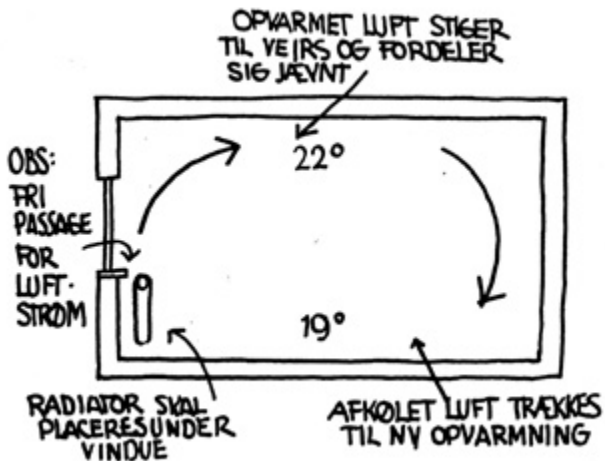
Opvarmning

Fjernvarmen kom til Humleby i første halvdel af 1990'erne og afløste gaskaminer, el-paneler, petroleumsovne, el-/gasvandvarmere og oliefyrr.

De fleste af vore huse er nu forsynet med fjernvarme, som gør det enkelt at holde ensartede og stabile rumtemperaturer. Forsyningsrørene løber gennem kældrene og afgiver en smule varme, som medvirker til at nedbringe fugten i kældrene.

En vis grad af automatik i regulering af varmen er fornuftig for at reducere varmeudgifterne. Mest oplagt er termostater på radiatorerne.

I mange huse suppleres fjernvarmen med brændeovne. Det er hyggeskabende, men denne form for opvarmning er forurenende og stiller krav til såvel ovnen som fyringsmetoden, som sjældent er i stand til at opvarme skorstenen helt op til aftrækshullet, og resultatet er, at



Varmestrømmes bevægelser i et rum.

vanddampene (f.eks. fra fugtigt træ fortættes) og danner grundlag for løbesod.

Løbesod ses som et brunligt udtræk i murværket og trænger ofte gennem både tapet og maling. Det er næsten kun muligt at fjerne løbesod ved at udskifte de angrebne sten. Hvis angrebene endnu ikke er synlige, er det en god idé at etablere en ISOKERN. Det er en foring inden i skorstenen med et isolerende materiale.

En brændeovn skal godkendes af en skorstensfejer, som løbende tilser skorstenen.

Også andre opvarmningsformer vinder indpas. Der er udviklet flere alternative varmesystemer, såfremt sådanne ønskes installeret, må det undersøges om det er praktisk muligt, og hvordan det kan etableres uden at kompromittere varmemforsyningsreglerne og lokalplanen.

Isolering

Humblebys huse er opført med massive mure, og det forhindrer naturligvis at der kan hulrumisoleres den mest hensigtsmæssige isoleringsmetode generelt er et udvendigt isoleringslag, men det er selvfølgelig utopisk ved et bevaringsværdigt hus. En indvendig isolering er ikke optimal hverken teknisk eller arealmæssigt, til gengæld kan man glæde sig over et sundt hus som kan ånde.

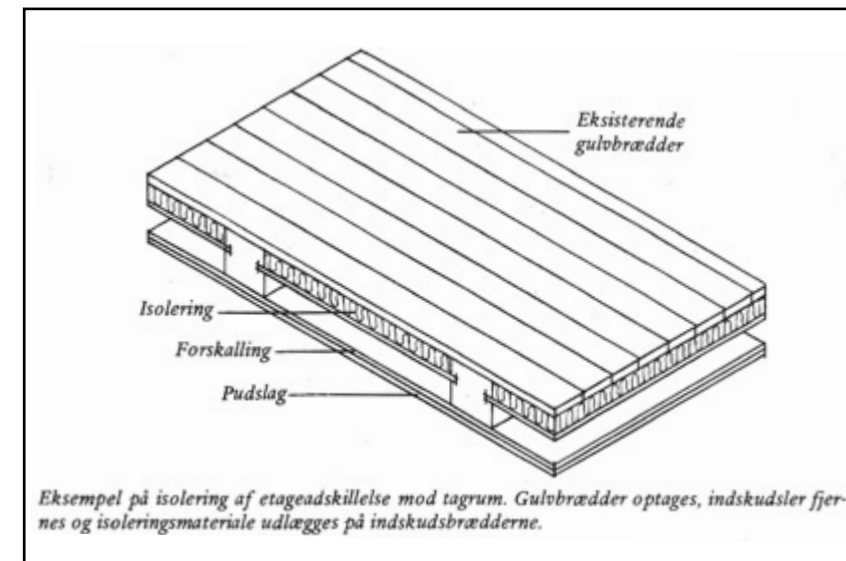
Husenes gavlvægge holdes lune af nabohuset, ydervægge mod gård og gade kan forbedres ved tætning af vinduer og isolering af vinduesbrystningerne, kælder og tagkonstruktion kan isoleres og etageadskillelsens oprindelige lerindskud kan forbedres/udskiftes, men det må erkendes, at Humlebys huse ikke kan isoleres optimalt hverken varmemæssigt, lydmæssigt eller brandmæssigt, Det er imidlertid vigtigt at de eksisterende forhold ikke forringes, og der kan udføres arbejder som bedrer forholdene.

Det er hensigtsmæssigt at efterisolere særligt udsatte flader, bl.a. skråvæggene på 2. sal. Husk, at den varme luft stiger til vejrs, og på den måde beholder/genanvender man varmen inde i huset.

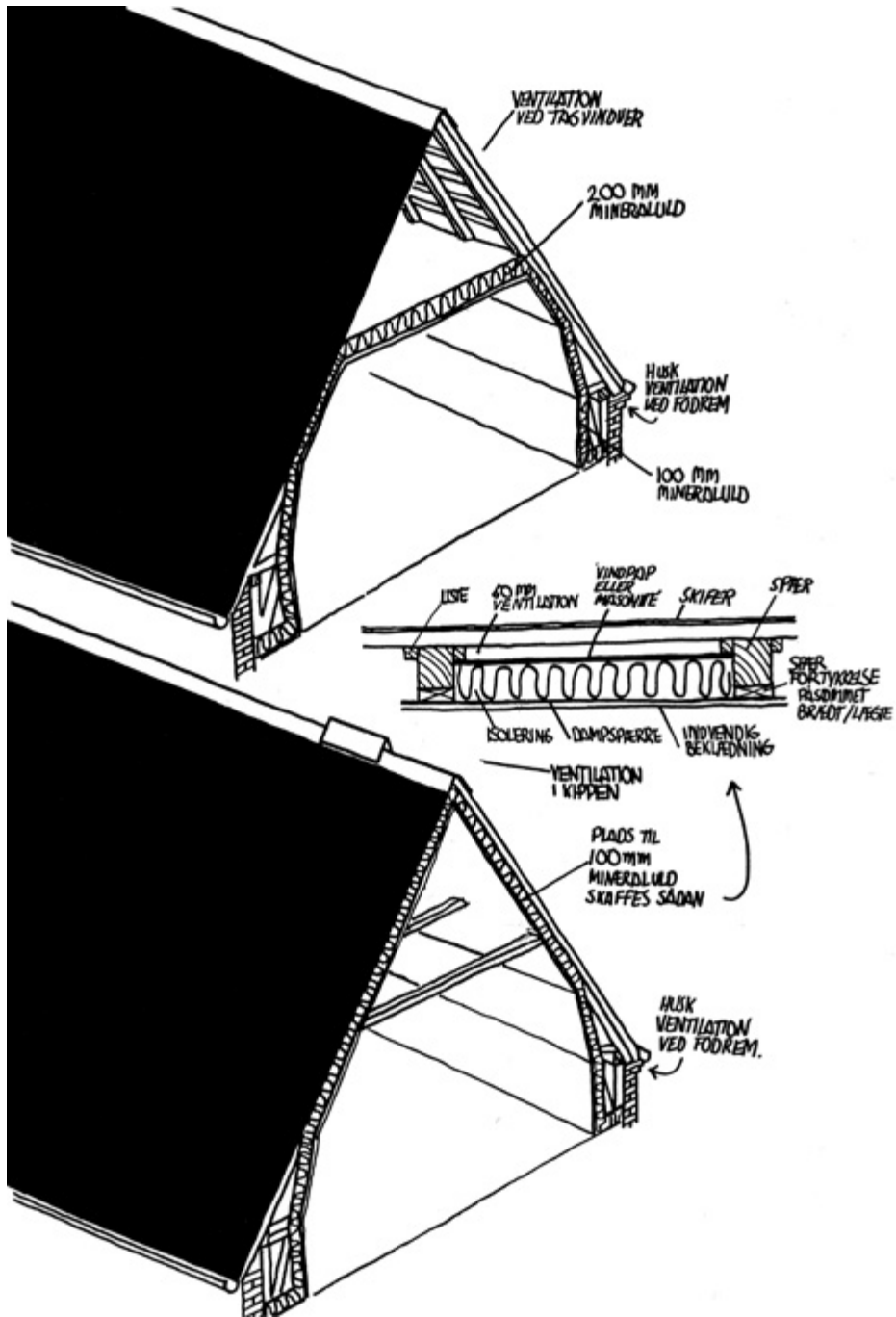
Efterisolering kan begrænses til:

- * vinduer (forsatsvinduer eller termoruder)
- * loft (loftets gulv eller tagets underside)
- * kviste (indvendige flunker dog minimalt)
- * skråvægge/skunke
- * paneler under vinduer (eller hele vægfladen)
- * etageadskillelse over kælder (hvis kælderen er kold)
- * kældergulv

Hanebåndsloftet må iflg. Bygningsreglementet ikke anvendes til beboelse. I de fleste tilfælde er der ingen grund til at isolere selve tagfladen i loftsrummet. Et uisolaret tag er lettere at overvåge og vedligeholde,



Skråvæggene på 2. sal giver et stort varmetab og bør isoleres.



og på den måde reduceres muligheden for de frygtede svampeska-
der. Man kan lægge mineraluld på loftsgulvet (og bygge en ny gangbro
ovenpå), men kold luft fra undersiden af taget kan fortsat strømme ind.
Hvis etageadskillelsen til loftet er uisoleret, bidrager den til en stor var-
meregning og/eller nogle kolde rum på 2. sal.

En del beboere har åbnet hanebåndsloftet helt op i tagkippen, og
nogen har etableret en mindre hems på hanebåndet, det er omfattet af
bygningslovmæssige bestemmelser, generelt må en hems være max 4
m², og i så fald er det nødvendigt at isolere de skrå tagflader.

Skråvæggene på 2. sal giver et stort varmetab og bør isoleres. Den
simpleste måde er at isolere indvendig på den store flade, med f. eks.
200 mm mineraluld (der ifølge Bygningsreglementet opfylder de kræve-
de isoleringsværdier for lofter i nybygninger) og opsætte en ny vægflade.

Den bedste løsning er dog at fjerne beklædningen på den eksiste-
rende skråvæg og montere et undertag mellem spærrene. Det kan en-
ten gøres med vandfaste masonitplader eller med gennemhullet plast-
folie med crepepapir på bagsiden.

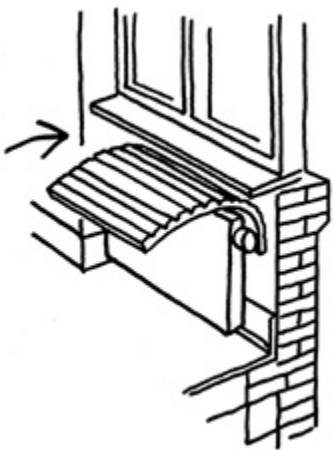
Uanset hvilken metode, der benyttes, skal der altid være *minimum 5
cm luft* mellem taglægter (evt. indskudsbrædder) og undertag.

Mellem kælder og stueetage vil der i de fleste tilfælde være mulighed
for at montere 100 mm mineraluld mellem bjælkerne. Det er dog ikke
nødvendigt, hvis kælderen er opvarmet, f. eks. af spildvarmen fra fjern-
varme.

Paneler under vinduer kan fjernes, og det bagved liggende hulrum
på 20-30 mm kan udfyldes med mineraluld. Eventuelt kan anvendes
særlige radiatorplader, som under de beskedne pladsforhold yder en
bedre isolering.

Alle disse eksempler på isolering skal udføres "efter bogen", d.v.s.
med en tæt dampspærre (af alu- eller plastfolie) på isoleringens "varme"
side. Dampspærren skal forhindre, at vanddamp indefra trænger ud i
konstruktionen og danner kondens med deraf følgende risiko for råd og
svamp.

Det må anbefales at søge kvalificeret hjælp hos håndværkere eller
arkitekter/ingeniører, når husene skal isoleres. For at forstå isoleringens



Isolering bag radiator.

grundprincipper er det desuden en god idé at studere speciallitteratur om emnet.

Forkert udført isolering er værre end ingen isolering.

Ved enhver form for isolering bør man meddele dette til sit forsikrings-selskab. På den måde får man også ”checket”, at isoleringen er udført i henhold til forsikringsselskabets opfattelse af korrekt udført isolering, hvis der senere skulle ske en skade.

Varmesyn

Der gøres opmærksom på, at huse, som sælges efter 1. januar 1985, forinden skal gennemgås af en registreret energikonsulent. (Hvis dette ikke er sket, skal der gøres opmærksom på det ved salget).

Konsulenten udarbejder en såkaldt varmesynsrapport, og hvis huset opfylder kravene, kan der udstedes en energiattest, som givetvis for-øger husets værdi.

9. Forsyningsledninger

Vand

Langt de fleste huse forsynes med brugsvand fra stikledninger, der er gravet ned i baghaven. Fra disse stikledninger er der forgreninger ind til de enkelte huse.

Husejerforeningen har ansvaret for ledningen fra afspærringsventilen i gaden til den første hovedhane i det enkelte hus. Fra og med hovedhanen er ansvaret husejerens.

Følgende oversigt viser hvilken afspærringsventil der skal benyttes for at afbryde vandforsyningen. Du vil formodentlig kun have brug for denne oplysning hvis en håndværker skal afbryde forsyningen ved afspærringsventilen i forbindelse med udskiftning af hovedhanen i dit hus, eller hvis der trænger vand ind i kælderen på grund af brud på stikledningen før din hovedhane.

Flere af de nærboende husejere har nøgler således at der hurtigt kan lukkes for vandet i tilfælde af pludseligt opståede brud: En nøgle skal befinde sig i beboerhusets gård. Er det ikke muligt at fremskaffe en nøgle, kan man tilkalde en VVS installatør, der kan lukke for vandet. Uden for normal arbejdstid ringer man til HOFOR's døgnvagt.

Adresser	Ventil i fortovet
VF 12, C 2-40 lige numre	C 22
C 42-84 lige numre	C 62
C 1-7 ulige numre, VF 14-32, K 2	VF 14/C 1
C 9, L ulige numre, K 4	C 9
C 11, L lige numre, K 6	C 11
K 8, EM ulige numre og C 13	K 8



K 10, EM lige numre og C 15	K 10
K 12, B ulige numre og C17	K 12
K 14, B lige numre og C 19	K 14
K 16, J ulige numre og C 21	K 16
K 18, J lige numre og C 23	K 18
K 20, F ulige numre og C 25	K 20
K 22, F lige numre og C 27	K 22
K 43-59, J 26-34 lige numre	K 45
K 27-41, J 25-37 ulige numre	K 39
J 36-48 lige numre, N 72-76	N 72/N 74
N 70, J 39-51 ulige numre	N 70
VF 42	VF 42
VF 44-54, K 1-25 ulige numre	K 1

Ei

Vores kvarter bliver forsynet med elektricitet fra Dong. Husene er sammenkoblet i mindre enheder – 10-15 huse – der får levering fra et hovedsikringsskab – et såkaldt "hovedbly". Forsyningsnettet herfra er fremført på lofterne. Et princip der kan afstedkomme at en defekt i et hus kan afbryde strømmen i nabohusene, det kan ikke forventes at en tilkaldt elektriker er vidende om det, husejeren bør oplyse om princippet.

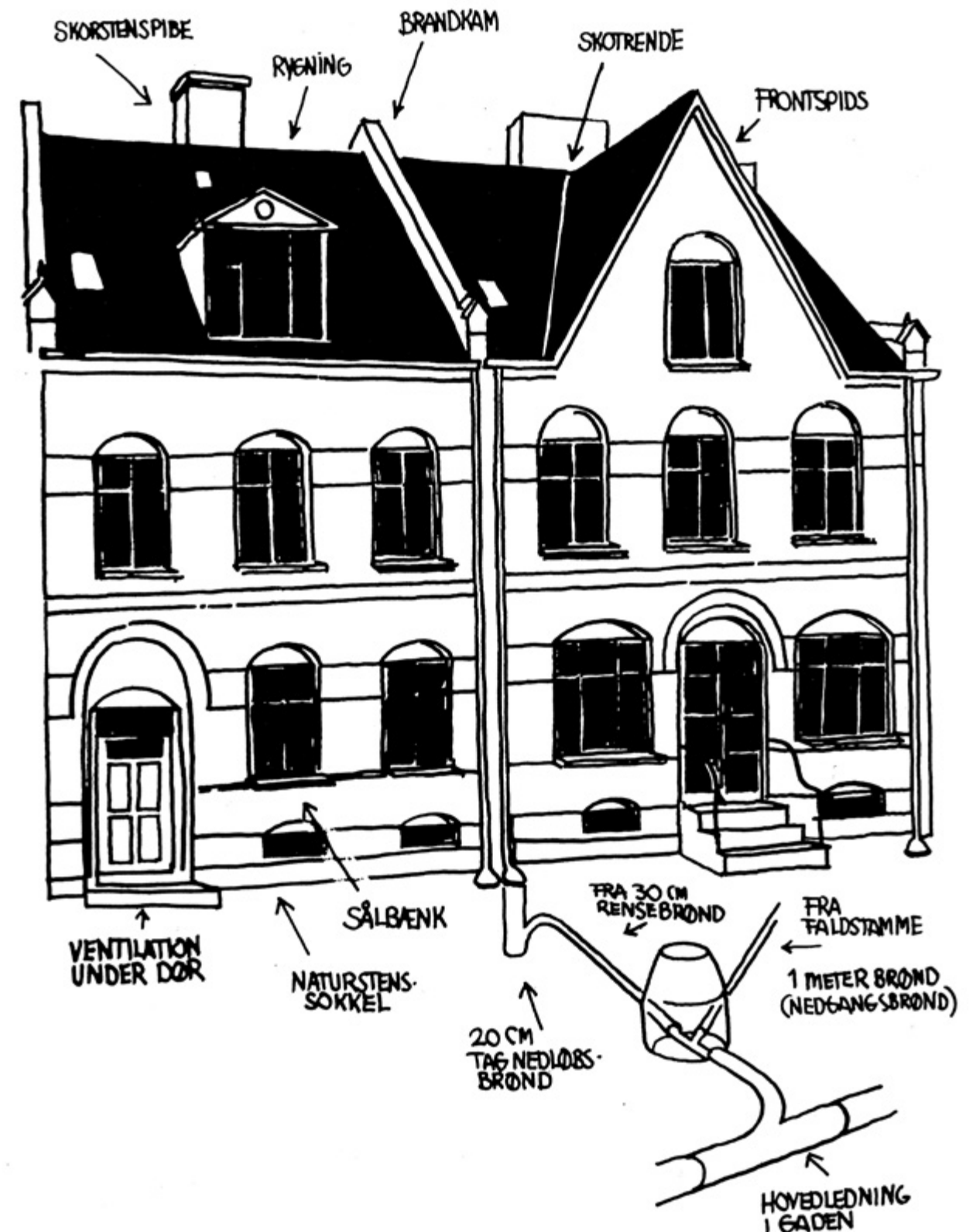
Husejerne har den fulde vedligeholdelsespligt af såvel hovedblyet som forsyningsnettet efter dette.

Denne vedligeholdelsesforpligtigelse har Husejerforeningen overtaget ved generalforsamlingsbeslutning i 1994, således at husejerne hæfter solidarisk – på samme måde som med kloakker og vandledninger.

I tilfælde af problemer skal du kontakte Husejerforeningens kontaktperson (findes i NABO og på hjemmesiden)

Kloakker

Ansvarsfordelingen for kloakkerne er reguleret af Københavns Kommunes vedtægter og Husejerforeningens vedtægter § 21:



... Således afholder foreningen bl.a. udgifterne til: ...

c) Reparation af kloakledninger med dens stikrør og gennemløbsbrønde, dog således, at hvor brønden befinder sig i gården, kun til matrikelgrænsen. Gennemløbsbrønd i gård hører under foreningen.

På Husejerforeningens hjemmeside findes et sæt tegninger af kloakken, men der kan være unøjagtigheder i tegningsmaterialet.

Ansaret for Humlebys kloakker er fordelt på tre parter: kommunen, husejerforeningen og den enkelte husejer.

Københavns kommune

Hovedkloakkerne i gaderne samt stikledningerne indtil grænsen mellem fortov og have er HOFORS ansvar. Hvor der ikke er forhave, har HOFORS ansvaret til husets sokkel. Alle HOFORS ledninger er i 2012-2013 strømpeforet, de er således fuldt vedligeholdt.

Husejerforeningen

Stikledningen gennem forhaverne til matrikelgrænsen (i praksis husmuren) samt 1 meter gennemløbsbrønden, som oftest findes umiddelbart foran indgangsdøren, er husejerforeningens ansvar, da forhaverne fra gammel tid ikke er udmatrikuleret til husejeren, men til husejerforeningen.

Hvor 1 m-brønden findes i husets baggård er det også Husejerforeningen, der har ansvaret.

Er man i tvivl om ejerforholdet kan bestyrelsen kontaktes, men det fremgår i øvrigt af Husejerforeningens vedtægter.

Husejerforeningen strømpefører foreningens stik i årene 2012-2015. Ved konstaterede problemer kontaktes bestyrelsens ansvarlige for kloakområdet (se NABO/hjemmesiden).

Husejeren

Tagbrønde og dertil hørende kloakledninger, samt kloakrør inden for matrikelstel d.v.s. under og inde i huset samt kloakrør i baghaverne er den enkelte husejers ansvar.

Det kan ofte være svært at afgøre hvilken del af kloakken der er defekt – ofte benytter man TV-inspektion til at skaffe overblik over skadens omfang.

Gårdbønden fungerer sædvanligvis også som tagnedløbsbrønd. Den bør oprensnes mindst 1 gang om året, specielt hvis der også er tilsluttet et af de oprindelige men nu ulovlige, køkken- eller håndvask afløb.

Gasforsyning

Fra husenes opførelse har de været tilsluttet den offentlige gasforsyning, der i dag drives af HOFOR.

Såfremt man ønsker at "nedlægge gassen" er det ikke tilstrækkeligt at få afbrudt ledningen ved stikket ind til huset (der normalt sidder under indgangsrepose).

HOFOR forlanger, at ledningen skal afbrydes ved hovedledningens forgrening, det vil sige ude i fortovet eller gaden. Udgifterne til dette skal betales af den enkelte husejer.

Husejerforeningen afholder udgifter til reparation af stikrøret indtil hovedhanen i kælderen.

Fjernvarme

Der har gennem årene været planer om forskellige former for opvarmning som erstatning for tidligere tiders opvarmningssystemer. Undersøgelserne mandede i 1992 ud i installering af fjernvarme med forsyningsrør gennem kældrene. Denne fjernvarmeforsyning er en meget energivenlig opvarmningsform, og fjernvarmeforsyningen har afgørende ændret kvaliteten af husenes indeklima.

Forsyningen til det enkelte hus sker gennem en varmeveksler placeret i kælderen

Er man i tvivl om anlæggets virkemåde og indstillinger, bør man søge hjælp enten hos venner eller bekendte eller betale en time hos sin VVS installatør, (hvis man ingen venner har). Fjernvarmeleverandøren, HOFOR vil sikkert også være behjælpelige med mere generelle råd i forbindelse med driften. Det kan f.eks. betale sig at lukke for cirkulationspumpe og varmeanlæg om sommeren, i så fald anbefales det at stille termostaterne på 5 for at de ikke "gror fast".

10. Byggeprocessen

Det er glædeligt, at Humleby forbedres, men det er klogt at gennemtænke forbedringerne inden arbejderne igangsættes.

Tilknyt en byggesagkyndig

Det er vanskelig at overskue om eller hvilke byggearbejder, der kræver myndighedernes involvering, men det er husejerens ansvar at både tidligere udførte og fremtidige byggearbejder overholder loven og udføres korrekt (se kap. 4)

Det mest fornuftige ved lidt større arbejder er at ansætte en byggesagkyndig til at beskrive arbejderne, at sørge for at de overholder gældende love og at kontrollere udførelsen.

Håndværkeren

Mange vedligeholdelsesarbejder kan udføres af husejeren selv – hvis han/hun har den nødvendige håndværksmæssige viden, og arbejdet ikke kræver en autorisation. Skal man tilkalde professionelle håndværkere, er det en god idé at forhøre sig hos andre husejere, om de har gode erfaringer med specielle firmaer.

Husejerforeningens bestyrelse kan/vil ikke anbefale håndværkere, men husk, at det er foreningens kloakentreprenør, der skal udføre eventuelle reparationer af den fælles kloak (kontakt den ansvarlige)

Få en overslagspris eller helst et skriftligt tilbud, der er bindende for håndværkeren, hvad et overslag ikke er.

Håndværkerne udfører arbejdet, som de får besked på. For at undgå misforståelser er det vigtigt at beskrive opgaven præcist og skriftligt, også eventuelle ændringer i byggeperioden.



Større vedligeholdelsesarbejder eller moderniseringsopgaver

Ved større vedligeholdelsesarbejder eller moderniseringsopgaver skal man gå mere grundigt til værks.

Før håndværkeren kontaktes

Gør dig klart, hvad der skal laves.

Lav en tegning og/eller en specificeret beskrivelse.

Spørg byggemyndighederne, om der kræves byggetilladelse til de påtænkte arbejder.

Hvis der skal indhentes byggetilladelse, kan arbejdet først igangsættes efter myndighedernes tilladelse.

Sørg for, at håndværkeren bliver gjort bekendt med byggetilladelsens betingelser.

Indhentning af tilbud

Det er klogt at indhente et tilbud, og det kan være hensigtsmæssigt at indhente alternative tilbud. Tilbudsloven giver mulighed for 3 tilbud på samme arbejde. Hvis tilbuddene skal kunne sammenlignes, så skal de være afgivet på grundlag af nøjagtig det samme projekt.

Forlang altid skriftligt tilbud – på grundlag af tegninger og beskrivelser.

Grundlaget for tilbuddet skal være AB 92 (Almindelige bestemmelser for arbejde og leverancer i byggeriet) som er det juridiske grundlag for håndværksarbejde. Det skal stå på tilbuddet, det gør det nemmere, hvis der opstår en uoverensstemmelse med det udførte arbejde.

Forlang, at håndværkerens regning er specificeret, så det klart fremgår, hvad der er medgået af arbejdstimer, materialer, transport m.v. (det

kan være af betydning til periodevise muligheder for at fratrække byggeriets arbejds løn i opgørelsen til skat)

Når flere tilbud skal bedømmes, bemærk da, om prisen er eksklusiv eller inklusiv moms, og hvilke forbehold, der eventuelt er taget. Forbehold kan være forskellige hos forskellige firmaer, der tilsyneladende giver pris på det samme arbejde. Det er derfor ikke altid den mindste pris, der umiddelbart er billigst.

Vær sikker på, at den valgte håndværker er tilsluttet et fagligt ankenævn.

Kontroller, at det skriftlige tilbud opfylder alle ønsker indeholdt i tegning og/eller beskrivelse, og at betalingsbetingelserne er acceptable.

Hvis du ønsker at udføre visse dele af arbejdet selv eller levere materialer, skal det fremgå af tegningerne eller beskrivelsen, og det bør også fremgå af håndværkerens tilbud.

Accepter det valgte tilbud skriftligt og – hvis det ikke fremgår klart af håndværkerens tilbud, nedfæld da i accepten, start- og afslutningstidspunkt for arbejdets udførelse.

Undlad – under arbejdets udførelse – at ændre ved de aftalte arbejders omfang. Hvis det er nødvendigt på grund af uforudsete omstændigheder, bør ændringen aftales med et nyt tilbud eller som minimum et overslag over ekstraarbejdet.

Efter arbejdets afslutning

Regningen bør først betales *når arbejdet er afsluttet. Det kan være hensigtsmæssigt at aftale, at et mindre beløb tilbageholdes til udbedring af eventuel mangelsafhjælpning. Ved længerevarende arbejder f.eks. en tagrenovering kan der afregnes månedsvis, iht. AB 92, er regelen, at der kun betales for det arbejde, der er udført.*

Ved større arbejder vil håndværkeren nok forlange en a'conto aftale. Aconto betalingen bør da ske efter nedfældede aftaler, og det skal påses, at det udførte arbejde modsvarer betalingen.

Ved betaling for indkøbte materialer til brug for byggearbejderne, skal man sikre sig, at materialerne er til stede på stedet – før betalingen.



For den sidste del af betalingen skal man selvsagt sikre sig, at arbejdet er udført som beskrevet/aftalt, og hvis der skal foreligge ibrugtagningstilladelse, at en sådan kan udstedes, og at der er ryddet op efter byggeriet. Overfladebrønde kan være brugt til byggeaffald, de bør renses efter byggeriet.

Er der – efter arbejdets udførelse – anker med hensyn til pris eller kvalitet på det udførte arbejde, skal man altid forsøge at afklare dette ved direkte forhandling med håndværkeren.

Lader dette sig ikke gøre, kan der rettes henvendelse til ankenævnet for det pågældende fag – forudsat, at håndværkeren er tilsluttet dette.

Afslut byggesagen med en afleveringsforretning og en tak til håndværkerne for veludført arbejde.



Litteraturliste

For den, der måtte ønske at samle sig yderligere viden, kan vi henvise til følgende litteratur, der beskæftiger sig med vedligeholdelse af huse:

- Andersen, N. E.: Isolering nu – hvordan boligens varmeøkonomi forbedres (SBI 1979)
- Bevaringshåndbogen (Chr. Ejlers' forlag)
- Blach, K. og Kjær, B.: Ældre Vinduer – forbedring eller udskiftning (SBI 1984)
- BPS-publikationer om renovering af etageejendomme:
- 100 – Fundamenter og kældre (Aug 1991)
 - 101 – Ydervægge (Sep 1991)
 - 102 – Vinduer og udvendigt træværk (Okt 1991)
 - 103 – Tage (Aug 1992)
- Bygningsreglement: 2, Bygningsreglement for småhuse, Ældre etageejendomme – byggeskik og renovering (Byggestyrelsen)
- Gør boligen bedre – brug energien rigtigt, håndbog for husejere (Energistyrelsen/ Dansk Teknologisk Institut 1992)
- Jessen, Curt von: Byhuset – Byggeskik i Købstaden (Gyldendal)
- Kjerulf, K.: Forebyggelse af svampeangreb i ældre etageejendomme (SBI 1982)
- Klint L.: Boligens vedligeholdelse. En praktisk håndbog (Gyldendal 1983)
- Luft ud (Energistyrelsen, november 1992)
- Møllerup, E.: Husbygningsmaterialer (1974)
- Om byggeskik og vedligeholdelse (Miljøministeriet, Fredningsstyrelsen)
- Vort hus – Hvordan sætter jeg mit hus i stand (Foreningen til Hovedstadens forskønnelse 1994)
- Vadstrup, Søren: Huse med sjæl (Gyldendal 2004)

ARBEIDERNES - BYGGEFORENING

OPFØRTE HER 235 HUSE

I AARENE 1885-1891