



HUSEJERFORENINGEN  
**HUMLEBY**

# Ansvar og faldgruber ved større ombygninger



Der har aldrig være så mange og så store ombygningsprojekter i Humleby som i den seneste tid. Det er med til at ændre vores kvarter, mest på den gode måde, men en gang imellem også på den knap så gode måde. Med denne artikel vil bestyrelsen minde om, at det er vores fælles opgave at passe på vores kulturhistoriske arv. Ansvar påhviler både husejerforeningens bestyrelse og den enkelte husejer.

**HUSK!** Husejerforening kan hjælpe og vejlede i forhold til din husombygning. Book endelig et møde med lokalplansudvalget på e-mail: [heidi@humleby.dk](mailto:heidi@humleby.dk).

# Pas på vores unikke kvarter

Humbleby er et attraktivt boligkvarter. Vores huse har en lang historie, de er bevaringsværdige, og kvarteret har en lang tradition for, at vi plejer og passer både huse og gader i et ønske om at bevare vores unikke og arkitektonisk flotte kvarter. Vi ved alle sammen, at man ikke bare køber et hus i Humleby, man køber sig ind i et fællesskab, som man er stolt af at være en del af, og hvor man kerer sig om at videregive den kulturarv, som – med en formulering lånt fra Strandvejskvarteret – vi kun har til låns.

## Vi bygger om som aldrig før

I de senere år er det blevet mere og mere almindeligt at foretage gennemgribende ombygninger. Vinduer bliver udskiftet, vægge bliver revet ned, kældre bliver udgravet og haver anlægges. Vi moderniserer som aldrig før, og selvfølgelig skal husene føres op til tidens standard.

Men det betyder ofte, at det er håndværkere og entreprenører, der styrer projekterne og måske kommer de – uden at vide det – til at anbefale nogle løsninger, der er i strid med vores lokalplan og Husejerforeningens vejledning "Hold Humleby ved lige". Måske ligger det også i tiden at rette sig mindre efter krav og regler eller søge godkendelse, hvis man er i tvivl? De ændrede tider har givet et øget pres på Husejerforeningens bestyrelse, som er forpligtet til at sikre, at lokalplanen bliver overholdt (jf. Humlebys vedtægter, kap. 6).

## 2 gode råd og en opstrammer

Det er vigtigt for Husejerforeningens bestyrelse, at alle – nye som gamle beboere – er godt orienteret om god nabo- og byggeskik i forhold til enhver husombygning eller -renovering. Derfor vil vi lige om lidt opridse nogle af de vigtigste krav fra lokalplan, men først 2 gode råd:

1. Lad dig ikke "ukritisk" inspirere af andres ombygning. Det kan være, at den ikke er udført korrekt ift. lokalplanen, eller at den konkrete ombygning er foretaget før lokalplanens vedtagelse i 1996. Søg i stedet råd og vejledning hos Husejerforeningens bestyrelse.
2. Hvis du lader din ombygning udføre af håndværkere/entreprenører, kan du ikke gå ud fra, at de er bekendt med de særlige krav, der gælder for vores huse. Det er altid bygherren (husejeren), der har ansvaret. Derfor er du nødt til selv at sætte dig ind i Lokalplan nr. 268 og "Hold Humleby ved lige", hvor du finder detaljerede beskrivelser og anvisninger til restaurering af et Humlebyhus. Det er vigtigt, at du udleverer en kopi af begge dele til de håndværkere, byggerådgivere, arkitekter, entreprenører osv., der er en del af dit ombygningsprojekt.





Skal du i gang med en ombygning/  
renovering af dit hus og er i tvivl om krav og  
regler?

Vi opfordrer dig til at kontakte  
Husejerforeningens lokalplansudvalg - Heidi  
JE32 eller Brian CA4. Vi kan hjælpe med råd  
og vejledning. Kig forbi en af os eller skriv til:  
[heidi@humleby.dk](mailto:heidi@humleby.dk).

## Og så til opstrammeren:

3. En enig bestyrelse har på bestyrelsesmødet i maj 2021 besluttet, at alle overtrædelser af lokalplanen nr. 268, tvivl eller tvister vil blive anmeldt til Københavns Kommune mhp. afklaring. Husejerforeningens lokalplansudvalg har skærpet fokus på vores vedtægter **Kap. 6: Ordensbestemmelser m.v. § 25:**

Arbejder vedrørende foreningens ejendom, kloakledninger mv. (jvf § 21) må kun igangsættes, såfremt det i forvejen er anmeldt til et bestyrelsesmedlem og godkendt i overensstemmelse med § 21. Medlemmerne er forpligtet til at overholde lokalplan nr.268 for Humleby af 29. februar 1996 med evt. senere ændringer. Ændringer i husenes facade eller opførelse af tilbygninger samt alle ændringer på husene, som er omfattet af lokalplanen skal forelægges bestyrelsen til udtalelse. Kan bestyrelsen og medlemmet ikke opnå enighed om, hvorvidt ændringerne er overensstemmelse med lokalplanen, kan bestyrelsen indbringe sagen for Københavns Kommune [...].

Find Husejerforeningens udgivelse  
*Hold Humleby Vedlige*  
på [www.humleby.dk](http://www.humleby.dk) under fanebladet "Dit hus"



# Lokalplan nr. 268

Vores 235 skønne humlebyhuse, som er tegnet af Frederik Bøttger, er underlagt den bevarende lokalplan, nr. 268. Formålet med lokalplanen er:

*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 (§ 1).*

For at hjælpe alle godt fra start med deres ombygnings- og renoveringsprojekter lister vi, de bestemmelser fra lokalplanen, som vi oftest bliver kontaktet om, eller som oftest bliver overtrådt. Vi håber, det er til inspiration og hjælp for alle. Nogle af beskrivelserne er forkortet, og vi henviser derfor til lokalplanen, hvor du finder bestemmelsernes præcise ordlyd.

1. Facader må ikke pudses, males, overfladebehandles, sandblæses eller på anden måde afrenses, så det ændrer karakteren af det enkelte byggeforeningshus og herved forringer bebyggelsens helhedsindtryk. **Lokalplan: §6, stk. 2**
2. Eksisterende faginddelinger og dimensioner på vinduer og døre må ikke ændres, og pudsede partier over døre og vinduer skal bevares og fremstå med pudset overflade. **Lokalplan: §6, stk. 4**



3. Mod gårdsiden kan i første sals højde opsættes én fransk altan. Døren skal være af træ og glas med opsprosnings, der harmonerer med de oprindelige dannebrogsvinduer. Der må ikke herudover opføres altaner eller verandaer. **Lokalplan: §6, stk. 5**
4. Tagmaterialet skal være naturskifer eller plant tagmateriale med tilsvarende farve, dimension og fastgørelsesmetode og uden afklippede hjørner. **Lokalplan: §6, stk. 8**
5. Tagvinduer skal følge den oprindelige placering. Hvis antallet af tagvinduer forøges, skal det på gadesiden ske symmetrisk på tagfladen. Maks. 4 vinduer pr. tagflade, og maks. 2 vinduer på hanebåndsloftet. Lysarealet pr. tagvindue mod gadesiden må ikke overstige 55 x 78 cm, mod havesiden må lysarealet være op til 78 x 140 cm. **Lokalplan: §6, stk. 9**
6. Kviste skal udformes som de oprindelige 2-fags eller 3-fags kviste. Kvisttage og –funkler skal bibeholdes med zink. Gælder også mod gård. Mod gade er én kvist tilladt, mod gård to kviste, hvoraf kun én må være 3-fags. **Lokalplan: §6, stk. 13.**
7. 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. **Lokalplan: §7, stk. 2**

Lokalplanen siger ikke noget om vores kældre, men bestyrelsen gør opmærksom på, at udgravning af kældre skal overholde byggreglementet. Det betyder, at husejer/bygherre skal søge for, at der foreligger geoteknisk undersøgelse samt ingeniørberegninger af statikken, hvis man graver under fundament. Vores gamle huse hviler kun på murede fundamenter, så der skal udvises særlig omhu, da der ellers kan komme revner eller sætninger hos både én selv og naboerne.