

Grundejerforeningen Carlsberg Byen

Nyhedsbrev – august 2025

Kære medlemmer af grundejerforeningen

Hermed nyhedsbrev om stort og småt i grundejerforeningen.

Legepladser:

Som opfølgning på generalforsamlingsbeslutningen har bestyrelsen nu indgået entrepriseaftale med Elverdal, der er det firma, der skal udføre opgraderingerne af legepladserne. Da legepladserne er offentligt tilgængelige, kræver ændringer af legepladserne byggetilladelse. Københavns Kommunes sagsbehandlingstid er pt. 4-6 måneder og derfor forventer vi beklageligvis først opstart af arbejdet i løbet af første kvartal 2026.

Efterfølgende generalforsamlingsbeslutningen er vi blevet kontaktet af Føtex på Tapperitorvet, der godt kunne tænke sig at give noget tilbage til byen og derfor gerne vil indstille et egnet projekt til Salling Fondet. Bestyrelsen har udpeget opgraderingen af legepladserne som et egnet projekt og der er nu i samarbejde med Føtex indgivet en ansøgning til Salling Fondet. Det maksimale tilskud er på kr. 250.000,00. Det vil selvsagt lune gevaldigt! Det er dog muligvis et vilkår, at projektet skal udføres i 2025 for at kunne komme i betragtning til uddeling i fondet. Det kan, jfr. ovenstående, muligvis komme til at betyde, at vi alligevel ikke kan komme i betragtning. Vi krydser fingre og håber det bedste.

Ny Carlsberg Vej:

Generalforsamlingen tilkendegav i maj, at medlemmerne var af den opfattelse, at Carlsberg Byen P/S er forpligtet til at sikre, at brostensbelægningen på Ny Carlsberg Vej gøres cykelvenlig. Generalforsamlingen opfordrede derfor Carlsberg Byen P/S til i en dialog med Grundejerforeningens bestyrelse, Slots- og Kulturstyrelsen og Københavns Kommune hurtigst muligt at sikre en afgrænset cykelvenlig belægning på hele brostensvejen.

Repræsentanter for grundejerforeningens bestyrelse har i august måned haft et møde med CBY P/S for at få belyst deres holdning hertil. CBY P/S oplyste, at de i forbindelse med fredningen af Ny Carlsberg Vej argumenterede for, at vejen ikke skulle fredes, men da fredningen blev besluttet, var holdningen hos CBY P/S, at vejen så skulle tilbage til sit oprindelige udseende uden ændringer heri.

Man havde dog, sammen med eksterne rådgivere, set på mulighederne for at ændre vejen og gøre den mere cykelvenlig, men det ville ændre udseendet af Ny Carlsberg Vej og ingen af mulighederne fandt CBY æstetisk acceptable.

Cyklister kan også med fordel benytte de velfungerende cykelveje i området, f.eks. Carlsberggruten (cykelstien langs banelegemet), J.C. Jacobsens Gade, Pasteursvej, Lagergade, Flaskegade og Rahbeks Allé, hvor der alle steder er asfalteret.

Vejen er derfor retableret i overensstemmelse med en ansøgning herom, som fredningsmyndighederne har tiltrådt.

Det er udviklingsselskabets holdning, at grundejerforeningen har fået vejen overdraget juridisk set for 3 år siden, og det må være den der går videre med – og finansiere - forandringer, hvis der er flertal herfor.

På bestyrelsens kommende møde vil den drøfte den videre proces, herunder om der skal iværksættes en nærmere juridisk undersøgelse af forløbet, og om der kan skabes bedre muligheder for cyklisterne på Ny Carlsberg Vej. Bestyrelsen vil senest på næste generalforsamling forelægge konklusionerne af mulige løsningsmuligheder og økonomien heri for medlemmerne.

Vedligeholdelsesplan:

I bestyrelsesberetningen på generalforsamlingen opfordrede den afgangende bestyrelse til at der i 2025 blev sat fokus på udarbejdelsen af en langsigtet vedligeholdelsesplan for de større opgaver, der falder ind under grundejerforeningens drifts- og vedligeholdelsesforpligtelse. Den opfordring har bestyrelsen taget til sig. På sidste bestyrelsesmøde blev det derfor besluttet at bede grundejerforeningens faste tekniske rådgiver, Morgan Nielson, om at gå i gang med at lave en opgavebeskrivelse og afgive tilbud på udarbejdelsen af en langsigtet vedligeholdelsesplan.

Det er tanken at vedligeholdelsesplanen skal give et kvalificeret overblik over de forventelige udgifter til større vedligeholdelsesarbejder henover en periode på 10-20 år. Ved større vedligeholdelsesarbejder menes eksempelvis udskiftning af belægninger, tekniske anlæg og planlagt vedligeholdelse af bygningsværker. Det er ikke hensigten at vedligeholdelsesplanen vil skulle tage højde for løbende reparationer af mindre byrdefuld karakter, der således fortsat vil skulle afholdes under de poster, der afsættes hertil i driftsbudgettet.

På basis af vedligeholdelsesplanen vil en kommende generalforsamling på et kvalificeret grundlag kunne træffe beslutning om med hvilke beløb og på hvilken måde, der skal opspares midler til større fremtidige vedligeholdelsesopgaver.

Trafikale forhold i Carlsberg Byen:

Vi modtager en del henvendelser om de trafikale forhold i Carlsberg Byen og vil derfor gerne benytte lejligheden til at adressere et par af de punkter, der kommer flest henvendelser omkring;

Hastighed og skiltning:

Rigtig mange henvendelser går på at der køres for hurtigt i Carlsberg Byen og mange mener, at der mangler skiltning med hastighedsgrænser.

Det sidste er nu ikke tilfældet. Opsætningen af færdselstavler i Carlsberg Byen er komplet og skiltningen er i fuld overensstemmelse med de krav og tilladelser, der er meddelt af Københavns Kommune som vejmyndighed og Københavns Politi. Færdselsloven gælder selvsagt også i Carlsberg Byen og da Carlsberg Byen er bymæssig bebyggelse gælder den almindelige regel om en hastighedsgrænse på 50 km/t også her. Med mindre der på enkelte strækninger konkret er skiltet med påbuds/forbudstavler om en lavere hastighed, er det altså tilladt at køre 50 km/t. I hele Carlsberg Byen er der dog en anbefalet hastighed på 30 km/t. Det sidste følger af de oplysningstavler, der er opsat ved alle indfaldsveje til Carlsberg Byen.

Der køres ofte ganske stærkt i Carlsberg Byen og det vækker også irritation og bekymring hos bestyrelsen. Det er imidlertid en opgave for politiet at påse overholdelse af færdselsloven. Derfor noterer bestyrelsen da også med tilfredshed, at politiets tilstedeværelse i Carlsberg Byen er blevet væsentligt mere markant og der kan nu stort set dagligt spottes politi i Carlsberg Byen. Senest har politiet ganske flittigt brugt bødeblokken overfor bilister, der i strid med skiltningen bruger Ny

Carlsberg Vej til gennemkørsel under Elefantporten og Dipylonporten. Ligeledes har politiet i flere omgange afholdt raids og uddelt bøder til cyklister, der kører på fortorvet på Ny Carlsberg Vej. Jo mere synligt politiet er – jo færre vil føle sig fristet til at se stort på færdselsreglerne.

Flere har spurgt til, om den simple løsning på den ulovlige gennemkørsel på Ny Carlsberg Vej ikke vil være blot at spærre fysisk for gennemkørsel ved Elefantporten/Dipylonporten. Det enkle svar er ja – det vil det. Det kan vi bare ikke få lov til – hverken permanent eller interims. Udviklingselskabet har gentagne gange bedt om lov til at lave en fysisk afspærring, der hindrer gennemkørsel for biler. Københavns Kommune har hver gang afvist ønsket, hvilket formentlig hænger sammen med, at det fortsat er uafklaret, om der kommer en busrute på Ny Carlsberg Vej.

Fodgængerovergange:

Flere efterlyser fodgængerovergange i Carlsberg Byen og påpeger, at der har været fodgængerfelter, der nu er forsvundet i forbindelse med udlægningen af ny asfalt. Det sidste er korrekt; mens Carlsberg Byen var under udvikling, var der etableret flere fodgængerfelter i Carlsberg Byen. Det beroede imidlertid på de stadige omlægninger af adgangsvejene, der var nødvendiggjort af byggeri i Carlsberg Byen. I den færdige bydel kommer der ikke fodgængerfelter udover dem, der findes nu.

Det er Københavns Kommune, der som vejmyndighed har beslutningskompetancen og kommunen har ikke ønsket at give tilladelse til etablering af markerede fodgængerovergange i Carlsberg Byen. Generelt er kommunen tilbageholdende med at tillade fodgængerovergange uden for lysregulerede kryds og for Carlsberg Byen specifikt er det kommunens holdning, at trafikmængden – uden for spidsbelastningerne morgen og eftermiddag – er så begrænset, så det ikke kalder på fodgængerfelter.

Økonomi:

Bestyrelsen har på seneste bestyrelsesmøde gennemgået saldospesifikation pr. ultimo juli 2025. Overordnet ser det endog meget fornuftigt ud; indtægterne fra parkering og leje af lokaler i Fælleshuset overstiger det periodiserede budgettal og langt de fleste væsentlige udgiftsposter er enten spot on eller under det periodiserede budget.

Vi kunne dog allerede i starten af juli konstatere, at vi på en enkelt budgetpost, posten ”løbende vedligeholdelse – grønne arealer”, var tæt på at have opbrugt hele den samlede årlige budgetsum på kr. 500.000,00. I konsekvens heraf suspendede vi i juli de opgaver, der var på blokken under denne budgetpost, således at bestyrelsen på august-mødet kunne forholde sig til, hvorledes der skal forholdes.

Der er ikke nogen indlysende enkeltstående forklaring på forbruget under den pågældende budgetpost. Der har ganske enkelt blot vist sig at være flere ”reparationsopgaver” på de grønne arealer end forudset ved budgetlægningen.

Henset til den positive udvikling på de øvrige budgetposter, tillige det forhold at det beløb på kr. 500.000,00, der i konsekvens af generalforsamlingsbeslutningen er allokeret til opgradering af legepladser, indlysende ikke kommer til anvendelse i dette regnskabsår, besluttede bestyrelsen at ophæve suspensionen af igangværende med en samtidig instruks til administrator om at bestyrelsen skal adviseres når og hvis der er afholdt kr. 900.000,00 på den pågældende budgetpost.

På den måde føler bestyrelsen sig betrygget i at der fortsat vil være styr på økonomien, ligesom overskridelsen på den pågældende budgetpost ikke forventes at medføre en overskridelse af den samlede budgetsum.

Fælleshuset:

Fælleshuset fortsætter den positive udvikling. Vi kan konstatere en glædelig stor interesse blandt medlemmerne af grundejerforeningen for at gøre brug af de faciliteter, Fælleshuset byder på;

Selskabslokalerne er stort set lejet ud alle week-ends resten af året. Det i sig selv betyder at indtægterne fra Fælleshuset pr. 31/7 er på ca. kr. 165.000 mod budgetteret kr. 87.000,00.

Også uden for brugen som selskabslokaler er der øget aktivitet i Fælleshuset. Rigtig mange booker lokaler til møder, lektielæsning og alt muligt andet. Vi er nu oppe på fem klubber (Miniklubben, Arts & Craft, Trends and Tastes, kulturklub og litteraturklub), der gør brug af Fælleshuset som den fysiske ramme for deres aktiviteter.

Der arbejdes til stadighed på at gøre Fælleshuset endnu mere attraktivt og brugervenligt. Således er vi i gang med en opgradering af bookingsystemet, hvor små videoklip af lokalerne lægges op i bookingsystemet. Det skulle gerne gøre bookingoplevelsen mere brugervenlig. Vi er derudover i gang med at opgradere nogle af lokalerne med "bløde" elementer, såsom gardiner og komfortable møbler. Endelig vil et lokale i kælderen snart åbne op som hobbyrum med arbejdsbord og doneret værktøj. Vi håber, det alt sammen vil være med til at gøre glæden ved at bruge Fælleshuset endnu større.

August 2025

Bestyrelsen