

Grundejerforeningen Carlsberg Byen

Nyhedsbrev – september 2026

Kære medlemmer af grundejerforeningen

Hermed nyhedsbrev om stort og småt i grundejerforeningen.

Brug af grundejerforeningens arealer:

Pladserne og de grønne åndehuller i Carlsberg Byen er til for at blive brugt. Bestyrelsen oplever da heller ikke i praksis problemer med brugen af grundejerforeningens arealer, men modtager dog en del henvendelser, der tyder på, at der er behov for at tydeliggøre retningslinjer for brug af arealerne. Ud fra devisen "alt, hvad der ikke er forbudt er tilladt" er det nok nemmest at beskrive, hvad der ikke er tilladt:

Brug af åben ild:

Det er ikke tilladt at bruge åben ild eller engangsgrille på grundejerforeningens arealer. På arealer, der adkomstmæssigt hører til en ejerforening, men på grundlag af deklaration hører under grundejerforeningens råderet og vedligeholdelsesforpligtelse, er det dog tilladt at bruge gas- og kulgrill – forudsat at den pågældende ejerforening i øvrigt tillader brug af gas- og kulgrill på ejendommen. Der skal under alle omstændigheder tages hensyn til omkringboende.

Fester:

Det er ikke tilladt at afholde fester/selskaber på grundejerforeningens arealer. Det er selvsagt vanskeligt at definere, hvornår der er tale om en fest/selskab og (dårlige) erfaringer kan gøre det nødvendigt løbende at præcisere omfanget af forbuddet. Som tommelfingerregel kan dog siges, at det ikke er tilladt at opstille borde og stole med opdækning og bispisning på grundejerforeningens arealer og lad være med at rykke et arrangement udenfor (også selvom det ikke inkluderer borde og stole) fordi der er flere deltagere end man mener, der kan være i egen lejlighed.

Ejerforeninger og virksomheder vil typisk få lov til at afholde arrangementer på egen matrikel selv om det er på grundejerforeningens driftsarealer.

Status på fortsættelse af den suspenderede generalforsamling:

Bestyrelsen har nu i samråd med forslagsstilleren udpeget en uvildig ekspert, der skal afgive en udtalelse om forslaget vedrørende vedtægtsændringer.

Der er med den udpegede ekspert aftalt en proces med indlæg fra parterne, der sigter mod at ekspertens udtalelse foreligger 1. oktober 2026. Bestyrelsen tør ikke på nuværende tidspunkt indkalde til genoptagelse af generalforsamlingen – vi vil gerne være sikre på, at den aftalte termin holder – men det må forventes at generalforsamlingen fortsættes i sidste halvdel af oktober/første halvdel af november 2026.

Cykeloprydning:

Grundejerforeningen har hen over sommerperioden igangsat en oprydning af cykellig og cykler, der har været henstillet ubrugte i så lang tid, så det har formodningen for sig, at de er efterladte. Mere end 500 cykler er blevet opmærkede og vil nu blive bortskaffet i overensstemmelse med de gældende regler.

Cyklerne vil i den kommende tid blive samlet sammen og opmagasineret på det tomme byggefelt i Flaskegade, indtil de afhentes af politiet.

Apropos cykeloprydning så er det bemærket at et par matrikelejere – ingen nævnt, ingen glemt – også har foretaget cykeloprydning på egen matrikel og at oprydningen har bestået i at flytte uønskede cykler ud på grundejerforeningens arealer. Det er mildt sagt ikke særligt hensigtsmæssigt!

Fælleshuset:

Fælleshuset ”kører” fortsat rigtig godt og benyttes i stor udstrækning til møder, selskaber og klub arrangementer for Carlsberg Byens borgere. Huset benyttes i stor stil til foreningsmøder samt til private selskaber, f.eks. barkedåb, konfirmationer, bryllupsfester, runde fødselsdage og lignende.

Vi har nu 8 igangværende klubber, som samler rigtig mange beboeres omkring specifikke interesseområder. Klubberne er: Børneklubben Miniklub, Litteraturklub, Arts and Craft, Kulturklubben, Mal og Tegn, Hobbyrum, Trends and Tastes, samt CBY's Kortklub. Der kan læses mere om klubberne på Fælleshusets hjemmeside: <https://grundejerforeningen-carlsberg-byen.dk/klubber/>

Vi har fået nedsat en **Styregruppe**, der har til opgave at gennemgå Fælleshusets styring og struktur, og som skal sikre at husets muligheder bliver udnyttet bedst muligt. Vi vil forsøge at forbedre informationsniveauet omkring huset og lette muligheden for at booke lokaler og tilmelde sig en af klubberne.

Lige pt. er der et reparationsarbejde i gang på 1. sal på grund af en vandskade fra en lejlighed på 2. sal. Desuden har vi øget overvågningen af Fælleshuset ved et samarbejde med et vagtselskab.

Nøglebokse:

Vi oplever i tiltagende grad at der monteres nøglebokse på blandt andet bænke, gelændere og cykelstativer. Der kan være mange gode grunde til at montere nøglebokse, men det er naturligvis ikke tilladt at montere nøglebokse på grundejerforeningens ejendom.

Grundejerforeningen forbeholder sig ret til uden varsling og uden ansvar at bortfjerne og bortskaffe nøglebokse, der er monteret på byrumsinventar under grundejerforeningens driftsforpligtelse. Det vil i særlig grad ske, hvis nøglebokse er monteret på inventar, hvor slid ved den løbende brug af nøgleboksene over tid vil påføre grundejerforeningen øgede udgifter til vedligeholdelse.

Udplantning af hække:

Flere ejendomme har stuelejligheder med terrasse ud til områder, hvor grundejerforeningen har råderet og vedligeholdelsespligt. Vi møder et ønske fra flere om at udplante hække til afskærmning af terrasser – det er forståeligt. I starten af bydelens livscyklus fandt bestyrelsen det vigtigt at føre en kontrol med udviklingen og indtil nu har det derfor et vilkår at man skulle indhente grundejerforeningens tilladelse til udplantning af hæk. I takt med færdigudviklingen af Carlsberg Byen og tidens tand er der ikke længere det samme behov

for at udøve kontrol. Vi ser da også at ganske mange har udplantet hække uden først at have indhentet tilladelse.

Bestyrelsen har derfor besluttet at "udlicitere" godkendelsesprocessen til matrikelejerne (ejerforeningerne). Fremover kan ejerforeningerne således uden grundejerforeningens godkendelse selv godkende udplantning af hække ved terrasser på basis af følgende retningslinjer:

1. Der må kun udplantes levende hegn. Det er fortsat ikke tilladt at opstille anden form for hegning
2. Hækplanter skal være af sorterne Bøg, Avnbøg eller Laurbær
3. Lokalplanens krav skal overholdes
4. ejer/ejerforeningen skal selv passe og vedligeholde hækbeplantning – også på udvendig side af hækken
5. der må ikke etableres hæk, hvis det hindrer grundejerforeningens adgang til brønde eller lignende, der henhører under grundejerforeningens driftsforpligtelse

Vær i forbindelse med godkendelse af udplantning opmærksom på, at lokalplanen indeholder forskellige krav til eksempelvis højde af beplantning alt efter, hvor i Carlsberg Byen, man er. Ejer/ejerforening er selv ansvarlig for at undersøge lokalplanens krav og sikre overholdelsen af denne.

Ny Carlsberg Vej:

Til opfølgning på generalforsamlingens drøftelse og beslutning arbejder bestyrelsen videre med at undersøge muligheder og økonomi forbundet med en eventuel ændring (slibning) af dele af brostensbelægningen på Ny Carlsberg Vej for at gøre denne mere cykelvenlig.

Bestyrelsen har også overvejet en løsningsmodel, der inddrager noget af fortovet til cykelsti men har besluttet ikke at forfølge den løsning. Det skyldes primært, at det ikke vil være muligt at inddrage fortovet på hele strækningen, da det kun er den på den midterste del af Ny Carlsberg Vej at fortovet er bredt. Det er mere hensigtsmæssigt at forfølge løsningen med slibning for at dække hele strækningen.

Det er vigtigt at understrege at generalforsamlingen ikke har truffet en beslutning om at der skal ske ændringer på Ny Carlsberg Vej. Bestyrelsen ser det derfor alene som sin opgave at undersøge muligheder og tilknyttet økonomi. Det vil på baggrund heraf være op til en fremtidig generalforsamling, om der skal arbejdes videre hermed.

Økonomi:

Bestyrelsen har som led i det løbende tilsyn med og ansvar for foreningens økonomi konstateret en større overskridelse af delposten "reparation af elinstallationer". Overskridelsen er udløst af et uventet stort antal påkørsler af lampestandere og engangsudgifter til lamper i det hele taget. Hovedudgiftsposten "løbende vedligeholdelse" er dog alt i alt væsentligt under budget, hvorfor bestyrelsen ikke forventer at overskridelsen på delposten samlet set vil påvirke regnskabet negativt.

Alt i alt er økonomien i god gænge og følger budgettet.

Suppleanternes deltagelse i bestyrelsesarbejdet:

Bestyrelsen har hidtil praktiseret en ordning, hvor suppleanterne inviteres til at deltage i 2 af de 6 årlige bestyrelsesmøder, således at de er klædt på til at indtræde i bestyrelsen, hvis den situation opstår.

Med det formål at sikre størst mulig kvalitet i bestyrelsens arbejde har bestyrelsen på seneste møde besluttet at vi på forsøgsbasis fremover inviterer suppleanterne til at deltage i alle bestyrelsesmøder på lige fod med de valgte bestyrelsesmedlemmer – dog selvsagt uden stemmeret og med den begrænsning, der følger af at suppleanter ikke er dækket af bestyrelsesansvarsforsikringen. Bestyrelsen vil på et tidspunkt inden næste generalforsamling evaluere på forsøget.

Begivenheder I Carlsberg Byen:

Lilli v. Kohl afholder høstmarked på Kedelpladsen 12. september.

September 2026
Bestyrelsen