Bilag 3

Partshøring og høring af naboer om byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj

Høringsdata:

Høringstype: Partshøring

Bydel: Brønshøj - Husum

Høringsperiode: 20. June 2025 til 11. July 2025

Høringsform: Partshøring

Svarform: Lukket

Resume

Ansøgning om opførelse af bygning i 3 etager bestående af 16 boligenheder inkl. 12 altaner og 1 svalegang, Åfløjen 60

Høringstekst

Partshøring efter forvaltningslovens § 19

Vi har modtaget en ansøgning om at opføre en ny etageboligbebyggelse på adressen Åfløjen 60.

Vi vurderer, at du kan have væsentlig, individuel og retlig interesse i sagen, hvorfor du hermed som part efter forvaltningslovens § 19, har mulighed for at komme med dine eventuelle bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

Byggelov

Vi skal vurdere ansøgningen ud fra en konkret helhedsvurdering efter kriterierne i bygningsreglement 2018 (BR18), § 188, der blandt andet handler om bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Det er vores foreløbige vurdering, at det ansøgte projekt er foreneligt med de hensyn, som vi skal varetage efter kriterierne om helhedsvurdering.

Se vedlagte svarskema i bilag 1 samt tegningsmateriale i bilag 2.

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem senest den **11. juli 2025**.

Bemærkninger der er saglige og byggelovsmæssigt relevante, vil kunne indgå i vores vurdering af byggesagen.

Det er alene forhold, som er reguleret af byggeloven, som vil kunne indgå i vurderingen af byggesagen. Det vil sige, at øvrige bemærkninger der vedrører forhold som fx økonomiske hensyn, familieforhold og lignende ikke vil kunne indgå i vores vurdering af byggesagen.

Byggeprojektet

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse i tre etager. Adgang til 1.-og 2. sal vil ske via svalegange på facaden orienteret mod øst. Der etableres altaner på 1.- og 2. sal på facaden orienteret mod vest. På 2. sal etableres en fælles tagterrasse for ejendommens beboere. Tagterrassen placeres i den nordlige ende af bebyggelsen og vil fylde hele bygningens husdybde.

Information og vejledning

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager (itera.dk).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.

Hvis du har spørgsmål

Hvis du har spørgsmål til høringen, så er du velkommen til at kontakte via kontaktlinket nedenfor.

Husk at oplyse sagens sagsnummer S2024-732267

Bilag vedhæftet høringsmaterialet vil være bagerst i PDF'en

Høringssvar opsummeret

I alt: 34 svar
Borger: 33
Virksomheder: 1
Medarbejdere: 0

Svar afgivet på vegne af andre: 2

Oversigt over høringssvar

ID	Indsendt af	Virksomhed / organisation	På vegne af	Vejnavn	Post nr.	By	Ændret
1							Slettet af bruger
2							Slettet af bruger
3	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
4	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
5	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
6	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
7	Borger			Borgerdiget	2730	Herlev	
8	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
9	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
10	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
11	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
12	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
13	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
14	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
15	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
16	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
17	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
18	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
19	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
20	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
21	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
22	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	

23	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
24	Borger			Sonatevej	2730	Herlev	
25	Virksomhed / organisation		PAB4 Kagshusene	Stationsparken	2600	Glostrup	
26	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
27	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
28	Borger			Søndervigvej	2720	Vanløse	
29	Borger		E/F Husumparken	Borgerdiget	2730	Herlev	
30	Borger			Sonatevej	2730	Herlev	
31	Borger			Sonatevej	2730	Herlev	
32	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
33	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
34	Borger			Sonatevej	2730	Herlev	

Høringssvar vedrørende: Partshøring af byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj

Svarnr.: 1

Slettet af bruger

Svarnr.: 2

Slettet af bruger

Svarnr.: 3 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Hello we are living this area. I say no for new construction. Because of very disturbing for us.
Thank you

Svarnr.: 4 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Hej,

Jeg vil gerne indgive min indsigelse mod det foreslåede byggeprojekt i mit nabolag. For det første er området allerede overbelastet, og vi ser altid biler parkeret ulovligt ved krydsene, hvilket blokerer udsigten til siderne. Dette skyldes, at der ikke er parkeringspladser tilbage til de personer, der ankommer efter kl. 15:00. Den nye bygning vil forværre problemet og øge risikoen for ulykker. For det andet er dette område et hjem for forskellige slags fugle. Byggeriet vil hæmme deres levesteder ved at mindske den plads, der er tilgængelig for dem, og blokere deres frie bevægelse. Vi skal respektere disse ikke-menneskelige rettigheder ved at give dem plads, især ved siderne af kanalen og tæt på parken. For det tredje vil beboerne i Aflojen 40-48 blive påvirket i større grad, da den nye bygning vil forhindre disse lejligheder i at få nok naturligt lys og vind. Dette kan påvirke ikke kun værdien af deres ejendom, men også deres helbredstilstand. Hvis myndigheden er ved at godkende projektet, forventer jeg, at ejeren vil være forpligtet til at sørge for tilstrækkelig parkeringsplads til beboerne på ejendommen, og at bygningen skal begrænses til kun én etage for at tillade fuglenes frie bevægelse.
Tak.

Svarnr.: 5 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Hi,
Due to some reason as follows I really dont want to agree with you.
1. Parking problem
2. Lack of privacy
3. Be a really crowded area.
4. Disturb the natural views. (Proper sun light, fresh air, Garden et)
5. Property valuation may go down.

These are my views to recomened you about this project.
So I am not happy to implement this project.
Best regards
Surya Bahadur Khadka

Svarnr.: 6 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
I would like to say NO because
1. Decrees of value of our housing
2. Increase pressure of parking a lot
3. More noise in the area.
4. Poorer views and less natural light.

Svarnr.: 7 Borger

Vejnavn: Borgerdiget

Postnr. og by: 2730 Herlev

Høringssvar:
Jeg har mange bekymringer vedr dette byggeri - bl.a er det ikke afgjort hvilken bransklasse bygningen skal ligge SÅ tæt på
I er ved at godkende byggeri på en grund der vil blive delvist eksproprieteret ved ufbygning af Kagsåen om mange mange flere bekymringer - se vedhæftede

3 Projektbeskrivelse

I dette kapitel beskrives de tre projekter, først i drift, derpå anlægsaktiviteterne. Til sidst beskrives to alternative løsningsforslag for Kagsmosen skybrudsprojekt, der efter nærmere undersøgelser er fravalgt.

De tre delprojekter er:

- *"Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse"*,
- "*Terræn- og vandløbsregulering af Kagsåen ved Kagsmosen*" også kaldet "*Hverdagsregnsprojektet*" samt
- "*Kagsmosens skybrudsprojekt*".

De tre delprojekter er vist på Figur 3-1 og beskrives i de efterfølgende delafsnit.

Delprojekterne *Nedre Kagså, vandløbsudvidelse* og *Kagsmosens skybrudsprojekt* indgår i "*Kapacitetsplan 2018 for Harrestrup Å-systemet*", der omfatter i alt ca. 45 anlægsprojekter, der dels forsinker tilløb af regnvand fra de grønne områder i den nordvestlige del af oplandet og dels lader vandet løbe hurtigere mod udløbet ved Kalveboderne. Den samlede virkning er, at oversvømmelser omkring Harrestrup Å-systemet vil reduceres væsentligt. Planen blev endeligt vedtaget i juni 2019 (HOFOR, 2019).

De to delprojekter bidrager væsentligt til denne helhedsplan og til at sikre, at man undgår eller begrænser oversvømmelser i boligområder opstrøms og nedstrøms for projektet. Dette er med til at undgå ødelæggelser fra oversvømmelser også i de kommende årtier, når klimaforandringer vil sætte ind.

Hverdagsregnsprojektet er kommet til efter Kapacitetsplanen og udføres for at forbedre miljøtilstanden i Kagsmosen. Det er beliggende i det samme område som "*Kagsmosens skybrudsprojekt*".



Figur 3-1 *Oversigt over projektområdet for delprojekterne: Nedre Kagså, vandløbsudvidelse, Kagsmosens skybrudsprojekt Hverdagsregnsprojektet.*

Samlet sikrer de tre projekter følgende:

Ved almindelig vandføring og mindre regnhændelser (op til 5-årshændelser) vil der i forhold til i dag blive en større kapacitet i selve Kagsåen. Når åens kapacitet overstiges, ledes vandet fra Kagsåen og til Kagssøen. Ved større regnhændelser (>5 årshændelse) løber regnvand hurtigere til Kagsmosen, som følge af udvidelsen af Nedre Kagså og fjernelse af flaskehalse. Fra Kagsåen løber regnvandet over til Kagsmosen vest og Kagsmosen øst, hvor det opstuves i en kort periode (2-7 dage), mens det afledes på kontrolleret vis gennem et nyt udløbsbygværk ved Kagsåens udløb fra Kagsmosen.

Samlet sikres der altså bedre kontrol og håndtering af ekstremregn– op til en 100-års hændelse i år 2120. Og det sikres, at der ved almindelig vandføring og

mindre regnhændelser (op til en 5 års hændelse) ikke sker overløb fra Kagsåen til den østlige og sydvestlige del af Kagsmosen.

I de tre projekters funktion er der væsentlige sammenhænge med andre projekter i Kagså-systemet. Det gælder særligt for Kagsåparkens Regnvandsprojekt, se den indrammede tekst her på siden. Kagsåparkens Regnvandsprojekt fremgår af Figur 3-2. Se desuden tidslinje for projekterne i Figur 3-3 herunder.

Kagsåparkens Regnvandsprojekt
– en forudsætning for skybrudsprojektet
Kagsåparkens Regnvandsprojekt er et stort klimatilpasningsprojekt for Kagsåparken, der ligger opstrøms Kagsmosen på grænsen mellem Herlev Kommune og Gladsaxe Kommune. Afløbssystemet omkring Kagsåparken har svært ved at følge med, når det regner kraftigt. Spildevand og regnvand presser sig op gennem de overfyldte kloakker og løber direkte ud i Kagså, som går over sine bredder og skaber oversvømmelser med opblandet kloakvand.

Kagsåparkens Regnvandsprojekt skal mindske antallet og omfanget af oversvømmelser og overløb fra kloak og derved forbedre vandkvalitet i Kagså. Projektet skal skabe bedre plads til regnvandet over jorden i søer og lavninger, der forbindes af en ny strømmende. Under jorden lægges der en bassinledning, som tager imod kloakvand og regnvand, og som kan rumme store mængder vand. Når en kraftig regn sætter afløbssystemet under pres, vil bassinledningen kunne opbevare det opblandede spildevand, indtil det kan fortsætte via afløbssystemet til renseanlæg. Derved vil den nye bassinledning vil kunne begrænse de nuværende overløb fra afløbssystemet til Kagså, som i dag sker mere end 50 gange om året til i gennemsnit 10 gange om året.

Gladsaxe og Herlev Kommuner planlægger desuden andre projekter, der skal adskille regnvand og spildevand i området inden 2027. Det vil nedsætte antallet af overløb yderligere, ned til 5 gange i gennemsnit om året. Det bidrager yderligere til at vandet i Kagså kan blive markant renere. Ændringerne vil også begrænse lugtgener.

For projekt Kagsåparkens Regnvandsprojekt er det en forudsætning, at *Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse samt Hverdagsregnsprojektet gennemføres*, således at vandet ikke opstuver i Kagsåparkens Regnvandsprojekt (Herlev Kommune, 2017) .

Ligeledes, for Kagsmosens Skybrudsprojekt er det en forudsætning, at Kagsåparkens Regnvandsprojekt er i funktion. Projekt Kagsåparkens Regnvandsprojekt er nødvendigt for at hindre tilførsel af væsentlige mængder af forurenet vand til oversvømmelsesområderne. Derfor vil udløbsbygværket fra Kagsmosen først regulere udløbet, og skabe opstuvning i Kagsmosen, når Kagsåparkens Regnvandsprojekt er taget i brug. Dette ventes at ske i 2027 (oplyst af HOFOR).

Denne rapports konklusioner om skybrudsprojektets påvirkninger er derfor kun gældende, såfremt Kagsåparkens Regnvandsprojekt fuldt gennemført og ibrugtages i sin helhed. Projektet er nærmere beskrevet og miljøvurdering i Kagsåparken Regnvandsprojekt, VVM-redegørelse og miljøvurdering (Rambøll, 2017)



Figur 3-2 *Kagsåparkens Regnvandsprojekt etableres umiddelbart opstrøms Nedre Kagså. Projektet vurderes ikke i denne rapport, men omtales kort fordi det har betydning for bl.a. den fremtidige vandkvalitet i projektområdet. (Rambøll, 2017)*



Figur 3-3 *Tidslinje for anlægsfase og ibrugtagen af projekterne samt for ibrugtagning af øvrige relevante projekter*

3.1.1 Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse

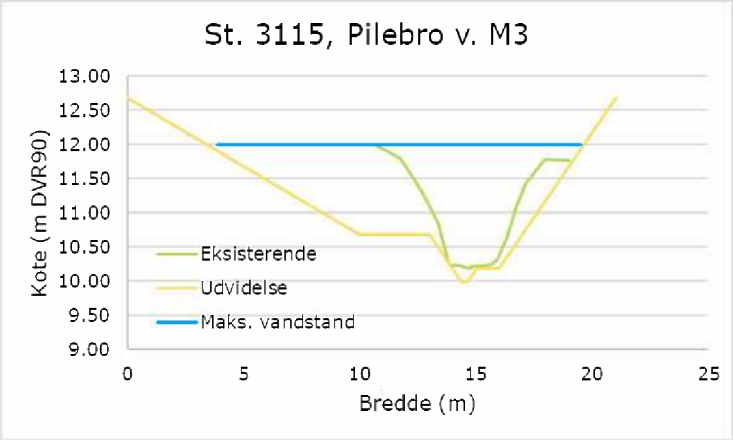
Delprojekterne ID 5.21, 5.22, 5.23, 5.24 og 6.05 – samlet omtalt som *"Nedre Kagså, vandløbsudvidelse"* bidrager til *"Kapacitetsprojektet for Harrestrup Å-systemet"*, ved at man udvider vandløbet (se Figur 3-4) og underføringerne (se Figur 3-10), så vandet kan løbe hurtigere og bedre kan afvande byarealer og andre områder opstrøms for projektet.

Hvis udvidelse af åen går ind på HOFORs kildepladsareal på åens østlige side, kan det blive nødvendigt at flytte eksisterende ledningsanlæg, som en del af projektet, dette vil blive afklaret i projekteringsfasen.



Figur 3-4 *Udvidelse af Kagsåen fra Motorring 3 til Herlev Hovedgaden og fra Herlev Hovedgade til jernbanen.*

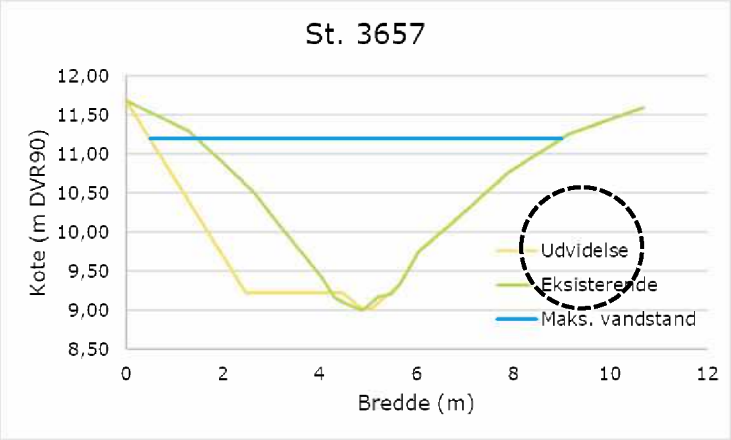
Åløbet mellem Motorring 3 og Herlev Hovedgade udvides til et dobbeltprofil med strømrende. Primær dybde på 0,5 m og bundbredde på 2,0 m og sekundær dybde på 0,25 m og banketbredde på 3 m. Herefter en skråning mod øst med anlæg 1:5 indtil profilet møder den eksisterende terrænkote, så vandet kan stuve op til kote 12,0 m DVR90. Udvidelsen af profilet giver anledning til ekstra magasinvolumen på 6.100 m³. Se Figur 3-5.



Figur 3-5 *Eksempel på vandløbstværsnit fra Motorring 3 til Herlev Hovedgade til Sonatevej. Den blå streg viser den maksimale vandstand. I dag varierer vandstanden op til ca. 1 m over bunden. Øst er til venstre på skitsen.*

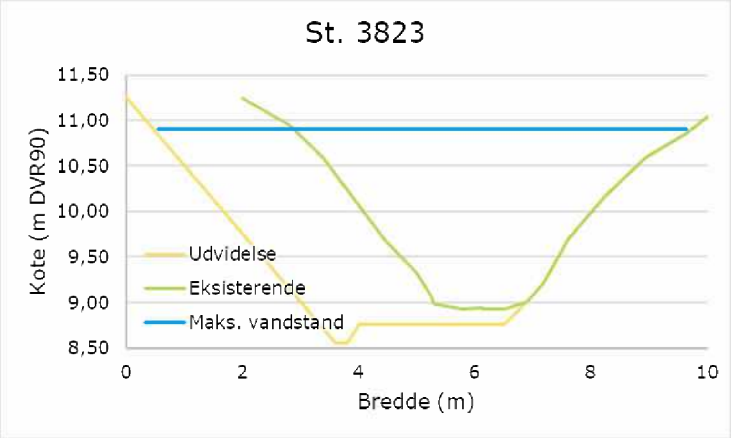
Åløbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages en areal fra de private matrikler langs den østlige bred.

Den østlige brink afgraves med anlægget 1:2. De eksisterende garager langs østsiden af strækningen ventes at måtte fjernes under arbejderne. På strækningen kan der så udføres en lodret væg med spuns, hvorved garageanlægget vil kunne genopføres på samme sted. Alternativt etableres vandløbet uden spunsvæggen og da kan garagerne ikke retableres



Figur 3-6 *Eksempel på vandløbstværsnit fra Herlev Hovedgade til Sonatevej. Den blå streg viser den maksimale vandstand. I dag varierer den daglige vandstand op til ca. 1 m over bunden. Øst er til venstre på skitsen. Cirkel = eksisterende Ø1600 ledning i vestlige side.*

På strækningen mellem Sonatevej og jernbanen anvendes der et stejlere anlæg (1:1,4) for at bevare de nuværende bygværker i ledningsnettet og for ikke at påvirke privat matrikel vest for Kagså.



Figur 3-7 *Eksempel på vandløbstværsnit fra Sonatevej og jernbanen. Den blå streg viser den maksimale vandstand. I dag varierer den daglige vandstand op til ca. 1 m over bunden. Øst er til venstre på skitsen.*

Mindre terrænreguleringer

I forbindelse med vandløbsudvidelsen er der på udvalgte strækninger behov for at lave mindre terrænreguleringer for at vandet ved store regnhændelser ikke løber ind på naboejendomme eller bygninger. Der vil ikke være tale om diger, men alene mindre volde langs vandløbet eller at toppen af vandløbets brink gøres en smule højere end det bagvedliggende terræn. Reguleringerne i mellem 10-50 cm. Ved udførsel af terrænreguleringerne vil der i videst muligt omfang tages hensyn til at større træer ikke fældes, men det kan blive nødvendigt at rydde buske, krat og lignende..

Mellem Motorring 3 og Herlev Hovedgade vil området blive sikret med terrænreguleringer til minimum kote 12,0 m DVR90. Strækningerne hvor der skal laves terrænreguleringer fremgår Figur 3-8, de røde markeringer viser alene strækningerne og ikke den eksakte placering af terrænreguleringen. Det drejer sig om en kort strækning mod øst ud til vejen Pilebro samt større dele af vandløbets nuværende vestlige brink mod husene ved Klokkestriben. Vejdirektoratets nedgangsskakt og HOFORs pumpehus i den nordlige ende af Pilebro skal ligeledes sikres med terrænreguleringer. Desuden vil Herlev Hovedgade fungere som en dæmning for vandet.



Figur 3-8 *Områder der ligger lavere end kote 12,0 m DVR90. Røde streger angiver strækninger, der skal terrænreguleres. Grønne streger angiver strækninger, hvor bygninger mm. der ligger lavere end kote 12,0 m DVR90 skal sikres mod oversvømmelse.*

Mellem Herlev hovedgade og jernbanen skal der ligeledes laves mindre terrænreguleringer på udvalgte strækninger hvor koten er lavere en 11,2, Se Figur 3-9.

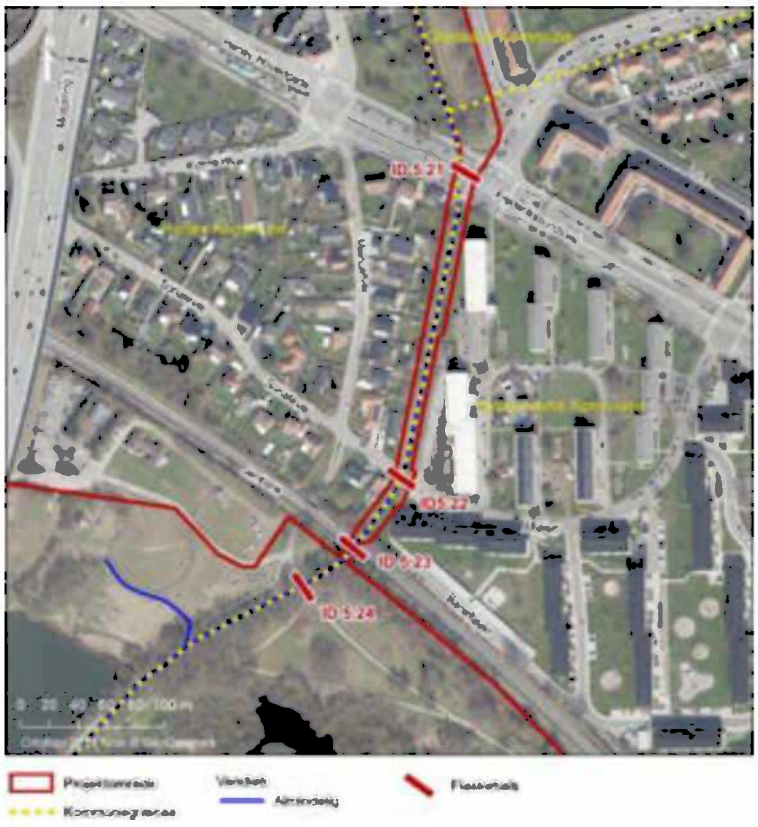


Figur 3-9 *Områder der ligger lavere end kote 11,2 m DVR90 mellem Herlev Hovedgade og Jernbanebroen. Røde streger angiver strækninger, der skal terrænreguleres.*

Fjernelse af flaskehalse

Fra Herlev Hovedgade til Kagsmosen er der fire flaskehalse i form af broer/underføringer under veje og S-banen. De tre udvides i nærværende projekt, mens en udvidelse af passagen under jernbanen afventer at kunne kombineres med andre arbejder på banen. Se Figur 3-10. De fire flaskehalse er:

- Underføringen ved Herlev Hovedgade (ID5.21). Bredden udvides fra i dag ca. 1,0 m til 3,0 m. Højden bliver 2,5 m. Tværsnitsarealet vil blive ca. 7,5 m².
- Underføringen ved Sonatevej (ID5.22). Bredden udvides fra i dag ca. 1,2 m til ca. 2,0 m. Tværsnitsarealet vil blive ca. 7,5 m².
- Underføring ved S-banen (ID5.23): Den nuværende underføring har i dag en bredde på ca. 1,2 m og højde på 2,5 m. Underføringen udvides ikke i nærværende projekt, men sidenhen til 2 m x 2,5 m (inden for 15-20 år), i forbindelse med fremtidige jernbanearbejder.
- Underføring ved Kagsmosestien (ID5.24): Den nuværende underføring er ca. 1,4 m x 1,4 m. Dette er ikke tilstrækkeligt og broen må flyttes og ombygges, så den fremover ikke virker begrænsende for vandføringen og ikke bliver oversvømmet.



Figur 3-10 *Eksisterende flaskehalse i Nedre Kagså. Herlev Hovedgade (ID 5.21). Sonatevej (gang/cykelbro) (ID 5.22). Jernbanebro. (ID 5.23) Stibro (gang/cykelbro) (ID 5.24). Kommunegrænserne er indtegnet.*

Ved udvidelse af åløbet og de to vejunderføringer vil vandføringsevnen øges fra i dag ca. 2,5 m³/s til ca. 12,7 m³/s. Kapaciteten af underføringen ved Jernbanen er i dag ca. 8 m³/s. Ved en senere udvidelse af underføringen under jernbanen vil vandføringsevnen yderligere kunne øges til ca. 13,5 m³/s.

3.1.2 Hverdagsregnsprojektet - Terræn- og vandløbsregulering af Kagsåen ved Kagsmosen

Formålet med *Hverdagsregnsprojektet* er at sikre, at der ikke sker oversvømmelse fra Kagsåen til Kagsmosen i København og Rødovre kommuner oftere end hvert 5. år, således at de biologiske værdier i mosen og dens vådområder forbedres. Samtidig ønsker kommunerne at forbedre de rekreative muligheder og sikre offentlighedens adgang i området ved at undgå unødige oversvømmelser af stisystemerne.

Projektet omfatter regulering af Kagsåen, fra jernbanen ned til Kagsåens udløb fra Kagsmosens sydvestlige hjørne, ved at etablere mindre volde eller

terrænreguleringer på maksimalt 50 cm på hver side af Kagsåen gennem Kagsmosen i hhv. København, Rødovre og Herlev Kommuner. De mindre volde /terrænreguleringer etableres delvist ved at hæve den eksisterende sti. Den nordligste del af Kagsåen forlægges en smule mod vest.

Projektet er vist på Figur 3-11. De væsentligste anlægselementer er:

- Udvidelse af vandløbets kapacitet ved at regulere terrænet langs vandløbet ved etablering af mindre volde på hver side og samtidig parallelforskyde og udvide en del af vandløbstracéet på strækningen mellem jernbanen og Kagssøen. Dette sikrer vandføringsevnen, idet brinksikringen udbedres på en kort strækning.
- Ændring af vandløbets strømningsmønster ved at etablere en overfaldskant mod Kagssøen med sandfang og opstemning af udløb med kontraklap, således at åen oversvømmer Kagssøen fremfor mosen.
- Broen over Kagsåen (Kagsmosestien) ca. 20 m syd for banen (ID 5.24 / St. 3855) flyttes og genetableres med et større gennemløb (omtalt som flaskehals i afsnit 3.1.1.

- Stierne på begge sider af Kagsåen flyttes sammen med vandløbet. Der vil også fremover være en sti på begge sider. Stierne vil ligge på den jordvold / dige, der etableres eller udbygges på hver side af det nye å-løb, se Figur 3-11.



Figur 3-11 Oversigt over Hverdagsregnsprojektets delelementer.

Samlet vil der, i forhold til i dag, ske en forøgelse af vandføringsevnen fra ca. 325 l/s til ca. 880 l/s på åstrækningen fra Jernbanebroen til udløbet fra Kagsmosen. Under normale regnforhold vil vandet fremover løbe i åen. Ved regnhændelser der svarer til 5 års hændelser eller større vil vand fra Kagsåen løbe til Kagssøen via overfaldskant. Når kapaciteten for opstuvning i Kagssøen overskrides, vil der ske kontrollerede overløb til den østlige og vestlige del af Kagsmosen. Se Tabel 3-1.

I dag er forholdene sådan, at der sker oversvømmelse over terræn til Kagssøen ca. 6 gange årligt, Kagsmosen øst ca. 17 gange årligt og til Kagsmosen vest ca. 13 gange årligt.



Figur 3-12 *Eksempel på Kagsåens (th) oversvømmelser af Kagsmosen (tv). Der er ca. 20 cm vandløbsvand på stien. Vandmængden svarer til en 1½-2-års regnhændelse. (Orbicon, 2020)*

I den mellemliggende periode fra *Hverdagsregnsprojektet* er gennemført til Kagsåparkens Regnvandsprojekt ibrugtages forventeligt i 2027, vil der være flere overløb til Kagssøen (26 overløb pr. år), mens overløb til Kagsmosen øst vil blive reduceret til 1,5 gang pr. år og til Kagsmosen vest til 2 gange pr. år.

Når Kagsåparkens Regnvandsprojekt er i funktion, vil der i hverdagsregnssituationer op til en 5-årshændelse ikke ske overløb til Kagsmosen øst eller vest, mens der til Kagssøen vil ske overløb 2-3 gange årligt. Se Figur 3-13.

Tabel 3-1 *Oversigt over årlige overløb til Kagssøen, Kagsmosen vest og Kagsmosen øst. (Orbicon, 2020)*

	Nuværende forhold	Mellemliggende periode	Fuld implementering
Kagssøen	6	26	2-3
Kagsmosen Vest	13	2	0,2
Kagsmosen Øst	17	1,5	0,2



Figur 3-13 *Projektets konsekvenser for aflastninger til Kagssøen, Kagsmosen vest og Kagsmosen øst*

3.1.3 Kagsmosens skybrudsprojekt

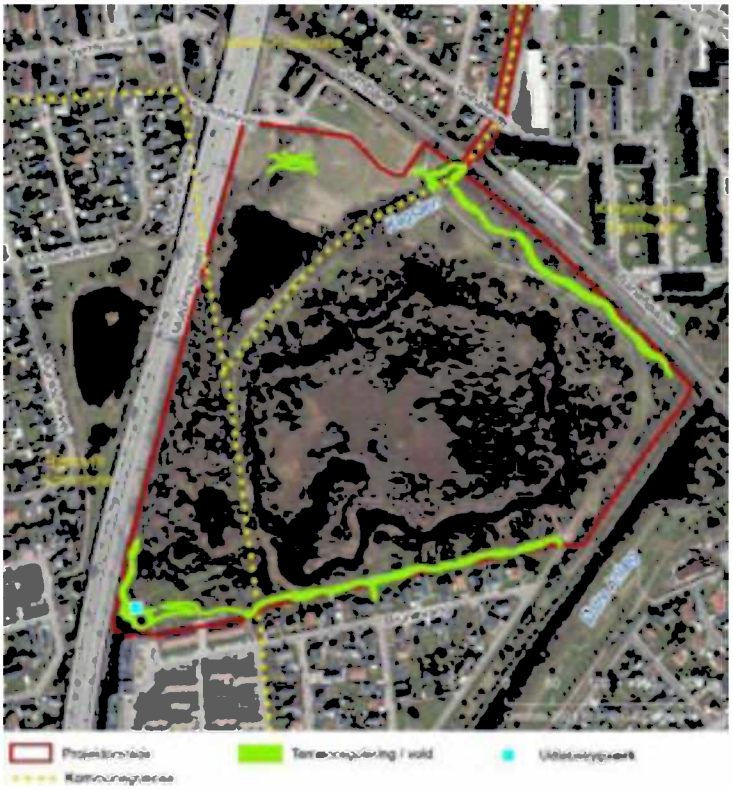
Formålet med *Kagsmosens skybrudsprojekt* er at magasinere og forsinke skybrudsvand, som løber til området fra Kagsåen samt at øge opmagasineringskapaciteten i Kagsmosen med henblik på at bidrage til en større kapacitet i det samlede Harrestrup Å-system (HOFOR, 2019), hvilket vil beskytte Kagsmosens opland og arealerne nedstrøms for mosen mod oversvømmelser. *Kagsmosens skybrudsprojekt* ibrugtages først når Kagsåparkens regnvandsanlæg ibrugtages, dette for at reducere overløb til Kagsmosen.

Som beskrevet ovenfor i afsnit 3.1.2, vil *Hverdagsregnsprojektet* håndtere vandmængder fra normal nedbør, op til en 5-års hændelse. Ved 5 års hændelser og ved større regnhændelser vil der ske overløb til østlige og vestlige del af Kagsmosen, og vandet vil stige, både vest og øst for diget.

I skybrudsprojektet foretages der mindre terrænændringer og anlægges stendiger og jordvolde i yderkanten af mosen mod nord, øst, syd og sydvest (op til

kote 11,00 DVR90) samt et udløbsbygværk i Kagsåen hvor denne løber ud af mosen. Hvor digerne er højest, er de ca. 1,5 meter. Indenfor disse terrænreguleringer og diger kan der håndteres et opstuvningsvolumen på op til 320.000 m³, svarende til en 100-års hændelse i år 2120. Terrænarbejder, diger, volde og udløbsbygværk er skitseret på Figur 3-14. I den nuværende situation viser modelberegninger at vandstanden ved en 100-årshændelse vil stige til kote 10,3-10,6 (Orbicon, 2016)

På østlig side af cykelsti øst for Kagsmosen har HOFOR Vand en gammel søvandsledning. Ledningens beliggenhed er sikret med tinglyst deklaration og skal respekteres. Ledningen er ikke i drift i dag, men HOFOR Vand har overvejelser i forhold til at tage ledningen (traceet) i drift i fremtiden. Der vil i projekteringen blive taget hensyn til ledningen.



Figur 3-14 Oversigtskort over Kagsmosen skybrudsprojekts diger og udløbsbygværk.

Afløbet fra området styres, således at vandet opstuves i mosen, hvor vandstanden derved øges. Efter en skybrudshændelse ledes det opstuvede vand på reguleret måde ud i Kagsåens nedre løb gennem et udløbsbygværk i mosens

sydvestlige hjørne. Styringen af udløbet har således væsentlig betydning, både for opstuvning og for tømning af moseområdet.

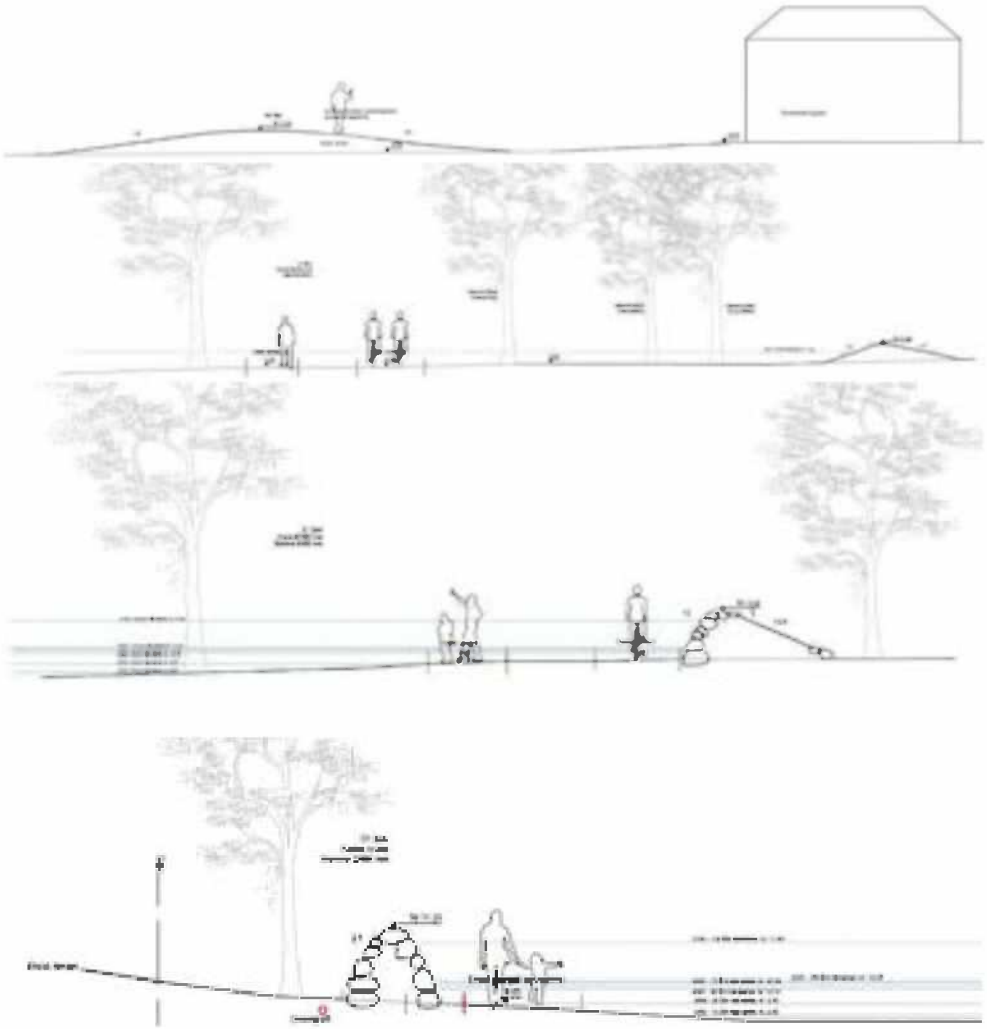
De væsentligste elementer af anlægget er:

- Terrænændringer: jordvolde og stendiger omkring mosen. De udføres som relativt enkle jordarbejder. Som overordnet princip er der gennemført et design, hvor jordvolde og stendiger er tilpasset omgivelserne, så de indgår så naturligt som muligt og tilfører området nye mulige variationer i forhold til levesteder for dyr og planter. Jordvoldene opføres som bløde, grønne og fladest muligt udformede jorddiger, hvor det er muligt. Hvor pladsforholdene er begrænsede, f.eks. langs villaerne ved Brunevang, og for mindske antallet af træfældninger udformes terrænhævningerne som stejlere kampestensdiger. På Figur 3-15 er der vist forskellige udformninger af diger, volde og terrænændringer.

- Brunevangs areal nærmest mosen må hæves til kote 11.25, altså over højeste oversvømmelsesniveau. Det udføres ved pålæg af jord bag en kampestensmur ud mod mosen. Dette vil skybrudssikre havearealerne mellem bygningerne og mosen og opretholde muligheden for at bruge arealet som i dag. I den videre projektering kan der vise sig behov for at udskifte blødbund på kortere strækninger, hvor jordbunden er fugtig eller præget af organiske aflejringer.

- Alle terrænarbejder udformes, således at de falder naturligt ind i omgivelserne og således at eksisterende beplantning og naturforhold påvirkes mindst muligt.

- Digerne omkring skybrudsbassinet vil hindre den naturlige afstrømning fra ubefæstede arealer, som fremover ikke kan ledes til Kagsmosen. I skybrudssituationer, hvor afløbssystemet bliver overbelastet, vil der nu kunne strømme vand fra befæstede og kloakerede arealer over terræn til de lave områder. Bag digerne skabes således nye lunker og lavninger i terrænet, som ikke kan afvande, såfremt dette ikke håndteres. Der anlægges dræn og magasinering bag diget, der kan håndtere bagvandet, så det ikke påvirker omgivelserne.



Figur 3-15 Forskellige udformninger af diger og terrænændringer. For flere bedre opløsning og detaljer se Appendix B.

De eksisterende stier, der benyttes af mange omkringboende og gæster i området vil opretholdes og vil fortsat kunne benyttes, undtagen i op til en uge efter skybrud, hvor nogle af dem kan være oversvømmede,. Disse oversvømmelser vil opleves som ret sjældne, idet den vestlige og østlige del af mosen kun oversvømmes ved en 5-års hændelse, dvs. statistisk i gennemsnit med 5 års mellemrum.

Vandstanden vil variere afhængig af skybruddets størrelse. Mellem en 5-årshændelse og en 10-årshændelse vil der komme 0-20 cm vand i mosen. Ved en 10-årshændelse og et vandspejl i kote 9,63 m vil store dele af

magasineringsområdet være vanddækket (Figur 3-16). Vanddybden vil dog være begrænset og på mange af de normalt tørre arealer kun i gummistøvle-dybde (25-30 cm).

Grusstien fra broen over Kagsåen ved Jernbanen, øst om Kagsmosen, videre langs Vestvolden til Kagsvang, ligger på den laveste del i kote 9,5 m og oversvømmes med op til 15 cm vand ved en 10 års hændelse 2050. Asfaltstien (cykelstien), som forløber langs grusstienligger med de laveste punkter i 9,65 m og oversvømmes derfor først ved hændelser sjældnere end hvert 10 år, og med op til 20 cm vand ved en 25 års hændelse i år 2050. Ved større skybrud vil vanddybden være større og ved fuld udnyttelse ved en 100-årshændelse i 2100 vil den være op til ca. 1,5 meter afhængig af hvor man er i mosen.



Figur 3-16 *10-årshændelse i år 2050, Volumen 86.000, vandstand 9,63 m. og 100-årshændelse i år 2100, Volumen 320.000, vandstand 11,00 m.*

Det forventes, at i en situation med fyldt magasinvolumen (større end 75 års hændelse), at området tømmes for vand i løbet af 7, meget sjældent op til 10 dage efter skybruddet. Ved langt de fleste hændelser vil den periode være meget kortere (1-2 dage).

3.2 Anlægsfasen

Anlæg af projekterne sker forud for driftsfasen. Anlægsfasen vil være afsluttet inden projekterne ibrugtages. *Hverdagsregnsprojektet* og *skybrudsprojektet* anlægges samtidigt, fordi de skal fungere sammen i forbindelse med store skybrud og af anlægstekniske årsager for ikke at skulle udføre arbejder i mosen af to omgange. Den samlede anlægstid ventes at blive op mod 9 måneder, f.eks. i april til november 2024.

Når *Hverdagsregnsprojektet* og *skybrudsprojektet* er taget i brug, kan man anlægge *Nedre Kagså-projektet*. Der kan evt. være en pause på nogle måneder eller nogle år. Også dette anlægsarbejde ventes at kunne gennemføres på op til 9 mdr.

Generelt gælder for alle anlægsarbejder, at de kan blive forlænget ved særlige vejrlig, f.eks. af særligt regnvåde perioder, der kan opbløde arbejdsarealerne ved mosen eller åen. Ligeledes gælder det at arbejderne udføres i dagtimerne,

hvor der vil være støj fra entreprenørmaskiner og anlægstrafik. Dog kan aften og natarbejde i en kortere afgrænset periode blive nødvendig ved udskiftning af flaskehalsen under Herlev Hovedgade. Dette vil kræve dispensation fra kommunens retningslinjer vedr. anlægsstøj.

Arbejderne kan udføres gennem hele året. Dog skal trærydninger ske i september-oktober aht. yngletid for fugle og flagermus og aht. vinteropholdssteder for flagermus.

Arbejderne indebærer dels aktiviteter i anlægsområderne, dels anlægstrafik. Aktiviteterne beskrives herunder. Anlægstrafik behandles i afsnit om anlægstrafik, se 16.4.

3.2.1 Anlægsarbejdet ved skybruds- og Hverdagsregnsprojektet

Arbejdet vil hovedsageligt bestå i tilførsel, udlæg og bortkørsel af jord og materialer og opførelse af terrænreguleringer, volde og stendiger samt udgravning af nye vandløbstracéer.

Materialet vil blive kørt til og fra et oplagsareal sydøst for mosen, for enden af Brunevang og Kagsvang. Fra dette område vil der blive kørt til byggestederne rundt om mosen med små dumpere, hvor dæktrykket er lavere end jordbundens bæreevne. Placeringen er valgt for at reducere transport med tung trafik igennem boligområder. Ruten via Kagsvang passerer kun umiddelbart op af få ejendomme på en strækning på ca. 150 meter og et lille grønt areal syd for disse boliger.

Ved en alternativ adgang via Symfonivej, er der en noget længere vej gennem villakvarterer. Tages ruten Symfonivej -> Viemosevej mod syd -> Sommerfuglevej og ud til Slotsherrensvej vil ruten være ca. 2 km gennem boligkvarter og med passage gennem "gågaden" ved Islevbrovej.

Tages ruten Symfonivej -> Andantevej -> Kantantevej mod vest -> Herlev Ringvej er ruten ca. 1 km gennem boligkvaterer. Kantantevej mod øst er lukket for trafik under Motorring 3.

Kagsåen omlægges til nyt tracé på en strækning i nord og en mindre strækning syd for Kagssøen. Omlægningen sker ved at de nye vandløbsstræk udgraves, hvorefter der skabes forbindelse til det eksisterende vandløb og strækningen som sløjfes afskæres. Herefter opfyldes de sløjfede vandløbsstækninger med jord.

I områdets sydvestlige hjørne etableres et udløbsbygværket. Bygværket indbygges i diget og forsynes med et regulerbart spjæld hvorved vandføringen ud af mosen fremover kan kontrolleres og nedstrøms oversvømmelser reduceres. Ved etablering af bygværket forlægges vandløbet forventeligt midlertidigt omkring anlægsarbejderne, alternativt vil der ske overpumpning.

Der må i begrænset omfang ryddes korridorer til anlæg af terrænregulering, volde, diger, bygværk mv. Forløbet af disse er planlagt under hensyn til eksisterende terræn, træer og anden beplantning og naturværdierne i øvrigt. Se Figur 3-17 (og Appendix C), som viser anlægsområder for skybrudsprojektet samt oplagsareal. Efter nærmere aftale med Københavns Kommune erstattes træer der fældes 1:1 jf. kommunes træpolitik (Københavns Kommune, 2018), dette gælder ligeledes træer der fældes i Rødovre og Herlev kommuner i forbindelse med Skybrudsprojektet og Hverdagsregnsprojektet.

Herudover etableres der adgang langs Kagsåen på enten denne ene eller begge sider af Kagsåen til anlæg af Hverdagsregn projektet. Ved etablering af adgangsvej udlægges køreplader for at minimere maskinens marktryk.

Det endelige anlægsarbejde planlægges i samarbejde med den udførende entreprenør samt kommuner, grundejere og projektgruppen.



Figur 3-17 *Anlægsområder for skybrudsprojektet. De gule arealer er områder, hvor der foretages terrænændringer eller diger. De orange områder er arbejdsarealer for transport af jord og stenmaterialer. Der etableres oplagsplads i det grønne område, hvorefter arbejderne gennemføres i to parallelle forløb, i rækkefølge: 1,2,3A,3B,4A henholdsvis 8,7,6,5,4B. Fra (COWI, 2021) Se kortet i bedre opløsning i Appendix C.*

I muligt omfang vil anlægstrafikken og arbejder på området bruge de samme stier eller opholdsarealer, som der findes i dag, og man må derfor midlertidigt og i dele eller hele anlægsperioden have anlægstrafik på og langs med den rekreative trafik på stierne, evt. lukke helt eller delvist for stiadgang på del strækninger i afgrænsede perioder.

Andre steder må der ryddes en korridor til opførelsen af diget og til arbejdsareal. Hvor det er nødvendigt, vil der blive udlagt køreplader for at reducere skader fra marktryk. Der vil af entreprenøren bliver udarbejdet en plan for disse trafikforhold, der tager den rekreative brug i betragtning, herunder nødvendig vejledende skiltning om midlertidigt ændrede forhold og en generel skiltning og orientering i området om planer for arbejde og adgang. Planen godkendes af kommunerne.

Der anvendes stier i området til intern transport af jorden på dumpere. Stier retableres efter anlægsarbejdet. Evt. skader på tilkørselsvejene til området begrænses ligeledes og om nødvendigt retableres veje efter endt brug. Grønne arealer retableres ved at genplante træer og buske af hjemmehørende arter, hvor disse er nødvendige at rydde. Herefter vil floraen selv indfinde sig igen.

For at minimere tung arbejdskørsel i og evt. strukturskader fra marktryk, bruges der så vidt muligt mindre gravemaskiner og dumpere og andet kørematerieI til jordhåndteringen og indbygning af digerne, og der udlægges køreplader. .

Følgende grundlæggende regler overholdes af entreprenøren. Der køres ikke i meget våde perioder og maskinerne skal være særlig udrustet med f.eks. hjulbånd og relativ bredde larvefødder.

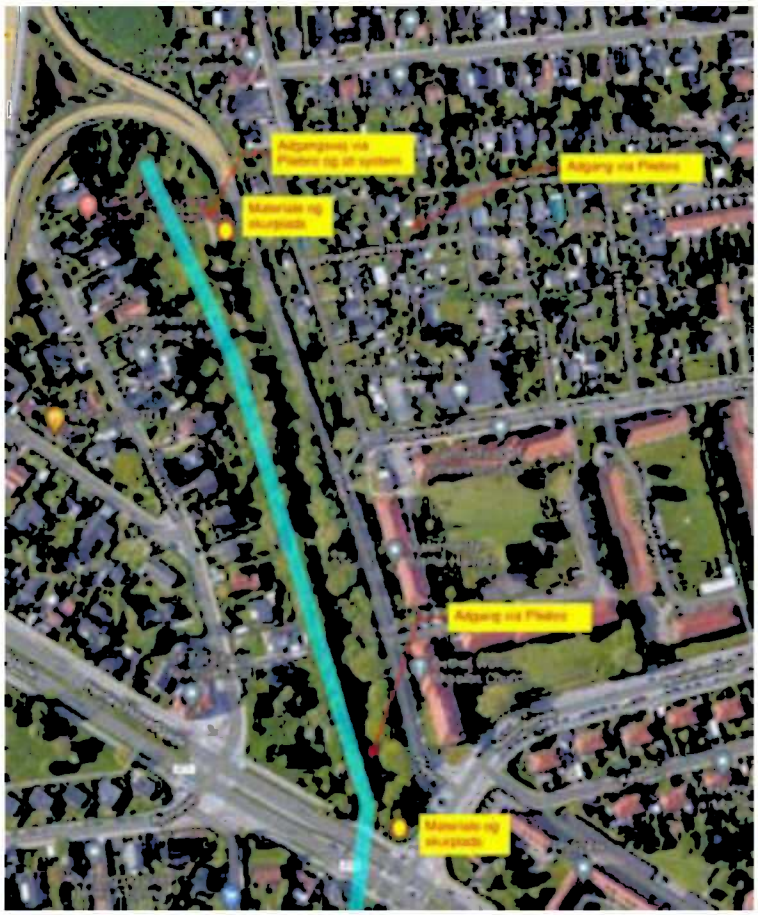
3.2.2 Anlægsarbejderne langs Kagsåen

Ved udvidelserne af åen mellem motorringvejen og Herlev Hovedgade, samt mellem Herlev Hovedgade og Kagsmosen vil der skulle ryddes en del beplantning i området langs åen. Derpå vil der være tale om almindelige gravearbejder, idet åløbet udvides. Materialet, der opgraves, vil blive genanvendt i området eller bortkørt efter anvisninger fra Gladsaxe og Herlev kommuner. Mens åløbet udvides, sikres det, at vandet kan passere anlægsarbejdet, eksempelvis ved overpumpning, ved at føre det i rør eller lignende.

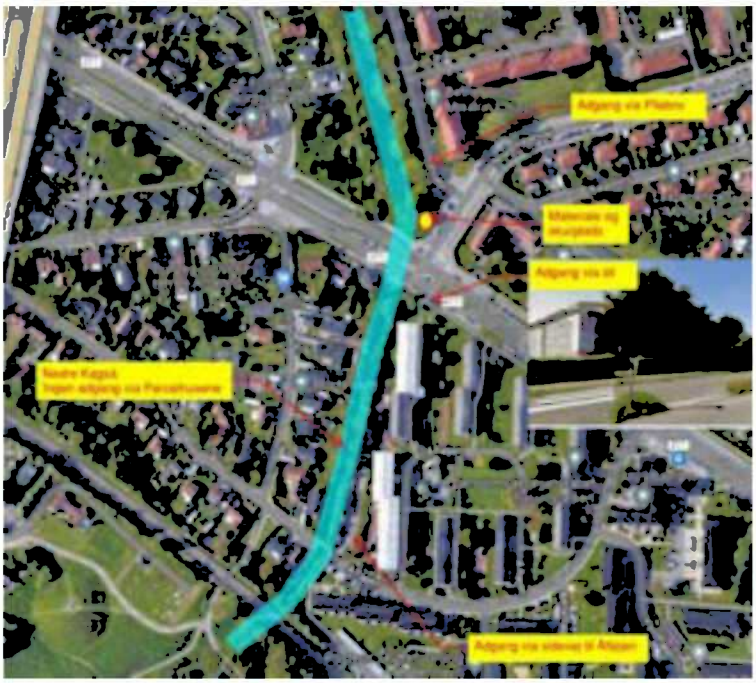
Det meste bevoksning langs østsiden af Kagsåen skal ryddes for at muliggøre udvidelse af Kagsåen. Bevoksning på åens vestlige brink berøres ikke.

Arbejdet vil udføres i dagtimerne, hvor der vil være støj fra entreprenørmaskiner, samt en vis anlægstrafik for kørsel af materialer. Støvgener vil holdes i ave via vanding af områderne, afdækning af materialer mv.

Foreløbig foreslag til adgangsveje og placering af materialer og skurby fremgår af Figur 3-18 og Figur 3-19. Endelig placering af adgangsveje, skurby og arbejdesareal generelt fastlægges i samarbejde med den udførende entreprenør.



Figur 3-18 *Forslag til adgangsvej og placering af materialeplads og skurplads. Hele arealet mellem Kagsåen og Pilebro forventes at blive afspæret i anlægsperioden på ca. 9 måneder.*



Figur 3-19 Forslag til adgangsvej og placering af materialeplads og skurplads.

Underføring af Herlev Hovedgade

Ved en udskiftning af bygværker skal dette principielt ske i to etaper med spærring af østgående spor henholdsvis vestgående spor. Dette er anvendt ved tidligere arbejder på og omkring bygværket og bliver nødvendigt igen. Ifm. spærring i en retning vil til/frakørsel fra Novembervej skulle begrænses / lukkes de perioder bygværket skal udvides.

Udskiftning udføres i 2 primære etaper: udskiftning under østgående vejbaner (samt fortov og cykelsti) på Herlev Hovedgade – og udskiftning af vestgående vejbaner (samt fortov og cykelsti) på Herlev Hovedgade. Den østgående svingbane forventes at blive lukket i begge etaper for at sikre overlap mellem de to etaper. Endelige undersøgelser skal dokumentere om dette areal er tilstrækkeligt til overlap – alternativt nedrammes midlertidig spuns mellem de to etaper.

I forbindelse med begge etaper til- og frakørsel til Novembervej (og dermed til- og frakørsel) blive begrænset eller evt. lukket i perioder, idet der kun kan opretholdes trafik i en retning på Novembervej ved krydset til Frederikssundvej. Omkørsel bliver derfor nødvendigt i dele af udførelsesperioden.

Der vil være mulighed for passage af gående og cyklister i begge etaper.

Der vil som forberedelse blive udarbejdet arbejdsplaner og trafikreguleringsplaner, der vil søge lukkeperioderene, er begrænset og placeret hensigtsmæssigt i tid. Disse planer skal godkendes af Vejmyndigheden i Herlev og Københavns kommuner, under inddragelse af Politiet. Af trafikale hensyn kan en del af dette anlægsarbejde ventes udført udenfor normal arbejdstid (dvs. udenfor hverdage i dagtimerne). Hvis der bliver behov herfor, vil dette ligeledes skulle ske efter godkendelser fra kommunerne.

I begge etaper skal vandet i Kagsåen pumpes over Herlev Hovedgade. Der skal muligvis laves midlertidig grundvandssænkning ifm. montage af firkanttunnel – dette afhænger af de geotekniske boringer.

Der må forventes støjende – men ikke stærkt støjende arbejder - døgnet rundt i den forcerede arbejdsperiode.

Udskiftning af bygværk vurderes at medføre trafikregulering på Herlev Hovedgade / Frederikssundvej i en afgrænset periode, forventeligt 2 uger evt. mere for hver retning.

Bro ved Sonatevej

Skråninger/brinken i den trapezformede lysning kan udføres efter samme princip som Kagsåen nord og syd for bygværket og dermed få samme udseende.

Arbejdet kan udføres uden grundvandssænkning og med overpumpning af vand i Kagsåen (som måske ikke er nødvendigt).

3.2.3 Ressourcer og affald

For råstoffer og overskydende projektjord gælder, at jord, der afgraves vil søges genanvendt i de tre projekter eller i andre, nærtliggende egnede projekter. Og ellers bortskaffes til godkendte modtagere, efter anvisning og tilladelser fra kommunerne. Der vil desuden blive behov for materialer udefra, især jord til dæmninger, sten til dæmninger, samt grus for etablering af stier og evt. stabilisering af anlæg.

I forhold til mange andre anlægsprojekter forventes ressourceforbruget at være beskedent, og projekterne vil matche det forhold, at der i Københavnsområdet generelt er overskudsjord til rådighed fra anlægsprojekter. En oversigt ses i Tabel 3-2. Overskudsjord og anlægstrafik er er nærmere beskrevet i afsnittene herom.

Tabel 3-2 Anslået mængder af materialer som til- og frakøres i forbindelse med projektet.

Område	Jord bortkørt (tons)	Jord tilkørt (tons)	Sten (tons)	Grus (tons)	Asfalt (tons)
Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse					
- Motorring 3 til Herlev Hovedgade	3500	2200			
- Herlev Hovedgade til Jernbanen	1900				
Kagsmosens skybrudsprojekt	100	5.350	640	240	260
Hverdagsregnsprojektet (Terræn- og vandløbsrestaurering af Kagsåen ved Kagsmosen)	2750	3.800	300	1.900	

3.3 Demonteringsfase

Det forventes, at projektløsningerne vil være varige, og der dermed ikke vil være en demonteringsfase. I fremtiden, hvis der skulle opstå helt nye behov for håndtering af overfladevand kan bygværker blive enten ændret eller fjernet. Terrænreguleringer kan blive ændret. Da sådanne eventuelle kommende forandringer må forventes at være beskedne i omfang, set i forhold til den vurderede anlægs- og driftsfaser, vurderes der ikke yderligere for en demonteringsfase.

3.4 Fravalgte alternativer

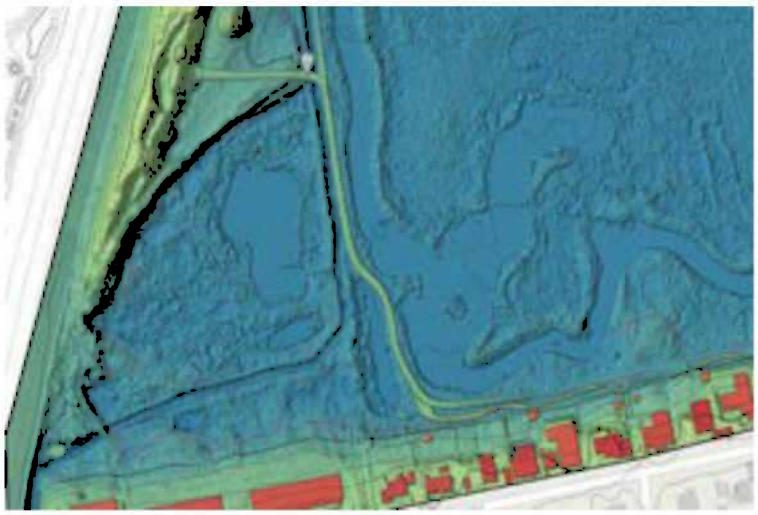
Ved disponering af oversvømmelsesarealet i Kagsmosen Skybrudsprojekt, er det tilstræbt at opnå størst muligt opstuvningsvolumen i Kagsmosen. Desuden indgår tekniske overvejelser, herunder at jordbunden skal kunne bære de konstruktioner, der er nødvendige, bl.a. udløbsbygværket og de nødvendige jordvolde og diger.

Derfor har man i hovedforslaget placeret udløbsbygværket længst mod sydvest, og man må etablere et dige sydsiden af Kagsåen. Her er jordbunden fastere end i moseområdet. Denne afgrænsning indebærer imidlertid, at man må inddrage arealer på en enkelt privat matrikel ejet af PAB Brunevang.

Det er i processen undersøgt, om projektet kan placeres fuldstændigt uafhængigt af den private matrikel. I den forbindelse er der overvejet to alternative løsningsforslag. Begge er nu fravalgt. De to alternativer er nøjere beskrevet i et teknisk notat, se (COWI, 2022) og skitseres herunder.

3.4.1 Alternativ 1 - Spuns eller dige under stien gennem mosen

I dette alternativ flyttes den sydvestlige afgrænsning af mod nordøst og forløber langs den eksisterende sti mod nord fra villaerne ved Brunevang, frem til et punkt hvor terrænet på vestsiden af åen ligger højere. Her føres afgrænsningen ind til det møder højere terræn i kote 11,0 m. Se Figur 3-20.



Figur 3-20 *Udsnit af alternativ 1: Skitsering af afgrænsning som terrænændringer i det sydvestlige hjørne af Kagsmosen. Udløbets alternative placering er markeret med*

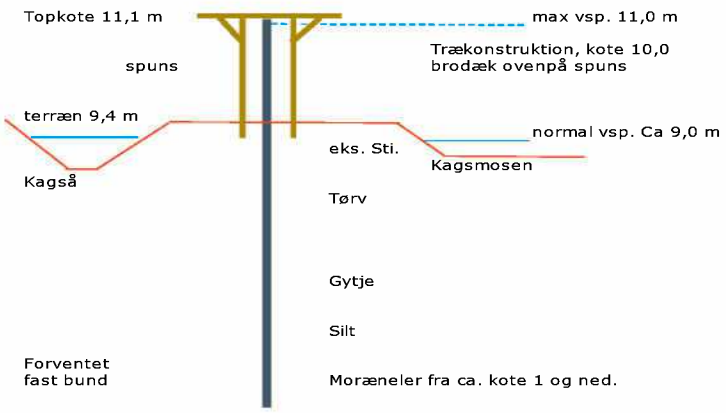
Udformningen af anlægget skal ske under hensyntagen til jordbundsforhold og krav om at kunne modstå et vandspejlstryk svarende til kote 11,0 m, hvor det nuværende terræn er i ca. kote 9,4 m og vandspejlet i Kagsmosen er i kote 8,9 m.

Der er umiddelbart 2 alternative muligheder for udformning af afgrænsningen:

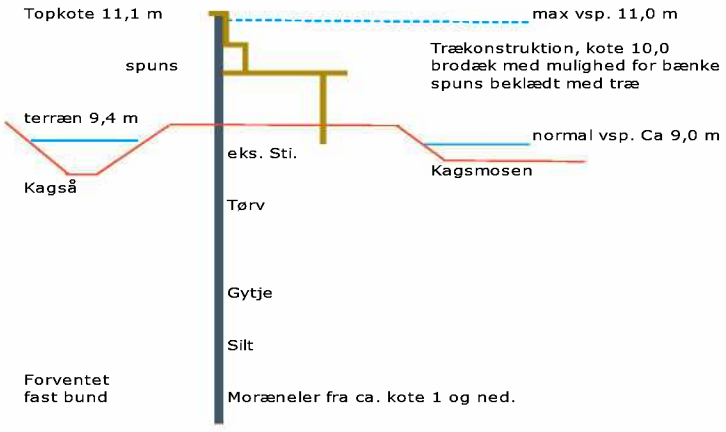
1a:Spunset løsning med hel eller delvis hævning af stien.

1b:Hævning af stien ved opbygning af ny sti på en dæmningskonstruktion i jord og stenmaterialer.

Alternativ 1a:
Ca. 180 m spunsløsning, hvorpå der påhænges en sti i en trækonstruktion. Her vil der være mulighed for at etablere bænke mm. der kan giveudsigt ud over mosen. Hertil etablering af ramper til op og nedkørsel.



Figur 3-21 Principskitse af løsning med spuns og trædæk placeret ovenpå spuns

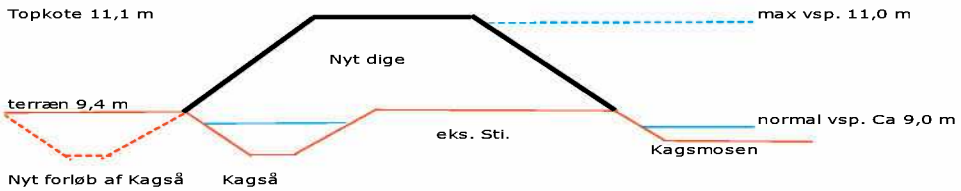


Figur 3-22 Principskitse af mulig konstruktion, baseret på spuns og trækonstruktion, med delvis hævet løsning.

Ovenstående principskitser er på et helt overordnet ideniveau og tager ikke hensyn til konstruktionsmæssige krav. Der kan være behov for skråstivere, etablering af sandpude på bagsiden af spuns eller andre tiltag der kan styrke konstruktionen. Eksisterende boringer viser dårlige forhold med bløde aflejringer og 7,4 m ned til funderingsdybde.

Alternativ 1b

Sti opbygget i jordmaterialer op til kote 11,1 m, top bredde 4 m, bredde ved fod ca. 11-12 m. (ved sideanlæg 1:2). På de smalleste steder er der i dag kun 8-9 m mellem Kagsmosen og Kagsåen. Det vil således kræve at Kagsåen på del strækninger flyttes mod vest, eller at man beslaglægger dele af vandfladen i Kagsmosen. Se Figur 3-23.



Figur 3-23 Principsnit af digeløsning, med nyt forløb af Kagså (ikke målfast)

Som for spunsløsningen vil en etablering af et dige på de forventede geotekniske forhold være meget problematisk. Der er en tynd skorpe (ca. 1 m tyk) med bæreevne, herunder 5 m tørv med et tørstofindhold på 15-20% resten er vand. Derfor vil der være behov for væsentlige udskiftninger af materialer, da tilført materiale vil "forsvinde" i mosen.

Konsekvenser

I dette afsnit beskrives de umiddelbare konsekvenser ift. volumen og miljøforhold.

Volumen:
Skybrudsvolumen i alternativ 1reduceres til ca. 285.000 m³ under kote 11,00 m DVR90, hvilket er 35.000 m³ under volumenet i hovedforslaget på 320.000 m³.

Miljøforhold:
Etablering af spunsløsningen vil medføre en stor visuel ændring i mosen. Det er usikkert hvorvidt løsningen kan forenes med fredningsbestemmelserne.

Tiltaget vil umiddelbart være i overensstemmelse med plejeplanen, hvor der bl.a. foreslås at der kan etableres træbroer fra stierne for at give publikum en større oplevelse af mosen.

Etablering af digeløsningen vil medføre en stor påvirkning af naturen i mosen, og inddrage store arealer med beskyttet natur som følge af udskiftningen af blødbund(mosejord), hvilket kan påvirke mosens hydrologiske forhold permanent negativt og dermed naturtypen mose. Det er findes umiddelbart at løsningen ikke kan forenes med fredningsbestemmelserne.

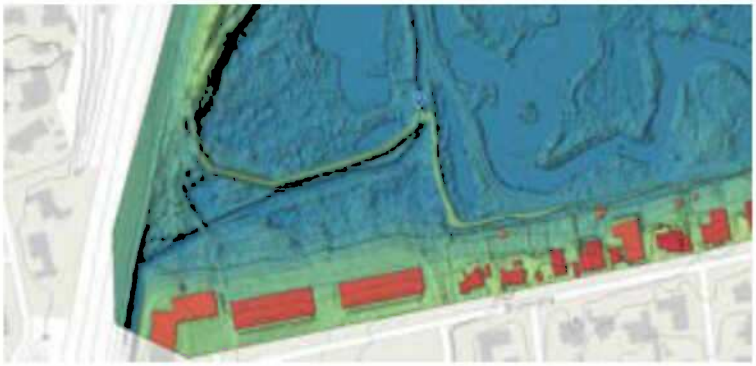
Konklusion

Alternativet er fravalgt på grund af det mindre opstuvningsvolumen forbundet med spunsløsningen og den store naturmæssige omkostning forbundet med digeløsningen. Det er findes umiddelbart at løsningen ikke kan forenes med fredningsbestemmelserne.

3.4.2 Alternativ 2 - Dige løsning under stien og langs Kagsåen

Alternativet er vist på Figur 3-24. indbefatter at den sydvestlige afgrænsning af skybrudsområdet forløber udenfor PAB Brunevangs arealer, hvorved

udbredelsen af skybrudsprojektet reduceres. Der etableres en afgrænsning fra villaerne ved Brunevang mod nord til Kagså, hvor bygværket placeres, herfra forløber diget i Rødovre Kommune på Nordsiden af Kagså mod vest til det møder højere terræn i kote 11,0 m



Figur 3-24 *Alternativ 2: Afgrænsning af Kagsmosen oversvømmelsesareal. Skitsering af afgrænsning som terrænændringer i det sydvestlige hjørne af Kagsmosen. Udløbets nye placering er markeret med*

Udformningen af anlægget skal ske under hensyntagen til jordbundsforhold og kravet om at kunne modstå et vandspejlstryk svarende til kote 11,0 m. Det nuværende terræn er i ca. kote 9,1-9,4 m og vandspejlet i Kagsmosen er i kote 8,9 m.

Løsningen foreslås som en samlet ca. 220 m lang dige løsning, med ca. 60 m nord sydgående dige fra Brunevang til bygværket og 160 m dige nord for Kagså. Diget nord for Kagsåen vil få en højde på op til 2 m og en bredde ved fod på 9 m. ved et sideanlæg på 1:2. Det kan lige indpasses mellem skel mod PAB Brunevang og vådområderne i området.

Jordbundsforholdene i området består mosejord og andre usikre jordlag og der skal forventeligt ske udskiftning af betydelige mængder blødbund, eller alternativt etableres en spunsløsning.

I det følgende vurderes det, at en løsning baseret på udskiftning eller forblastning af blødbund og etablering af et jorddige er muligt. For vurdering af krav til diget er anvendt boringer som viser dårlige forhold med bløde aflejringer og 7,4 m ned til funderingsdybde. I områdets sydvestlige hjørne viser rimelige jordbundsforhold med 2-3 meter til fast bund. I den nordlige del viser uegnede moselag med vandindhold på 5-600% (dvs. meget lidt tørstof) fra -1 til -6 m.

I værste tilfælde skal der således udskifte op til 6 m materialer. Dette kan ske ved opfyld og forbelastning. Det bemærkes dog at vurderingen er usikker og supplerende jordbundsundersøgelser vil skulle udføres for at fastlægge det endelige behov for udskiftning af materialer..

Konsekvenser

I dette afsnit beskrives de umiddelbare konsekvenser ift. volumen og miljøforhold.

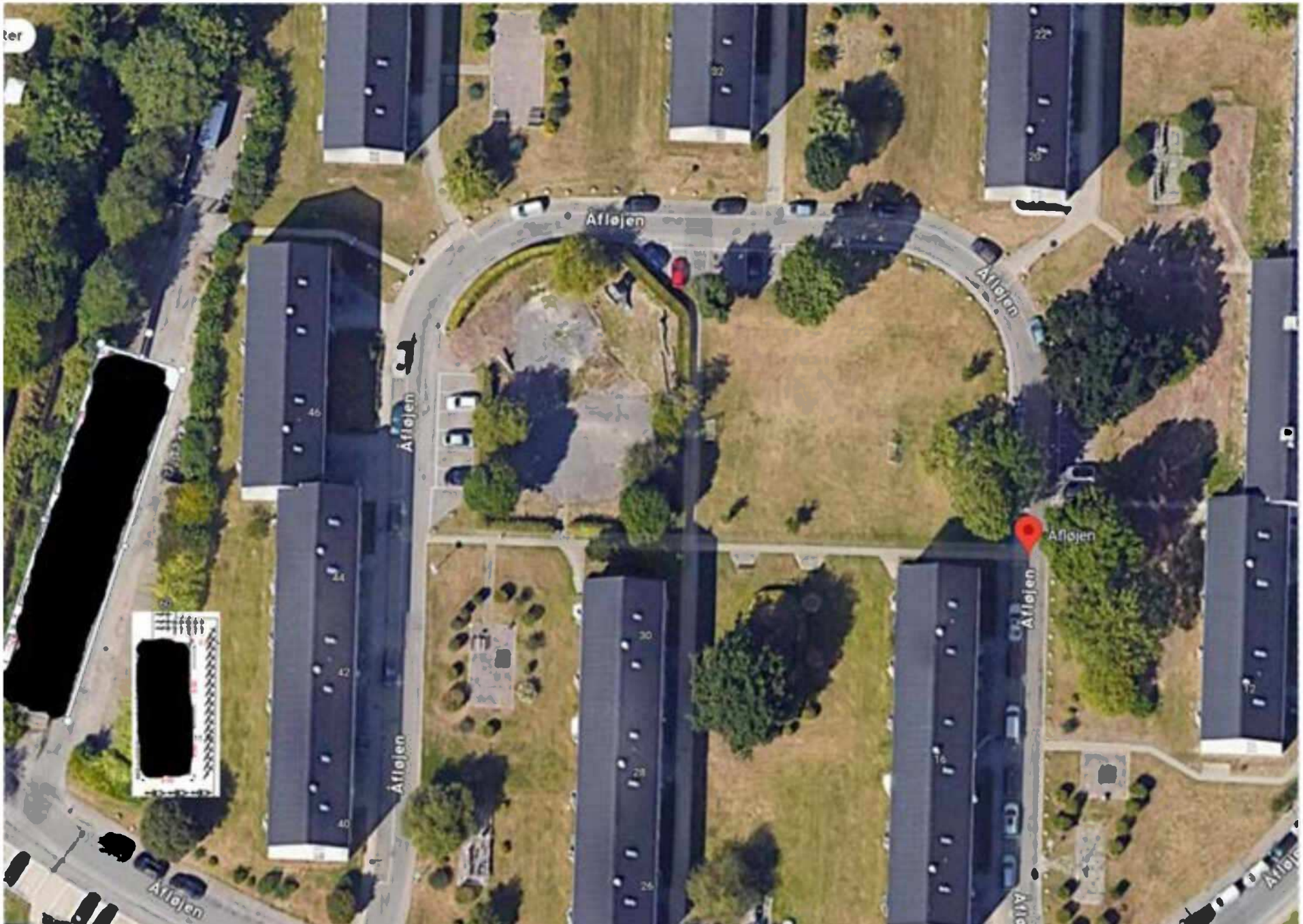
Volumen:
Skybrudsvolumen i alternativ C reduceres til ca. 312.000 m³ under kote 11,00 m DVR90, hvilket er 8.000 m³ under volumenet i hovedforslaget på 320.000 m

Miljøforhold:
Etablering af digeløsningen vil medføre en stor påvirkning af naturen i mosen, og inddrage store arealer med beskyttet natur som følge af udskiftningen af blødbund (mosejord), hvilket kan påvirke mosens hydrologiske forhold permanent negativt og dermed naturtypen mose. Det er findes umiddelbart at løsningen ikke kan forenes med fredningsbestemmelserne.

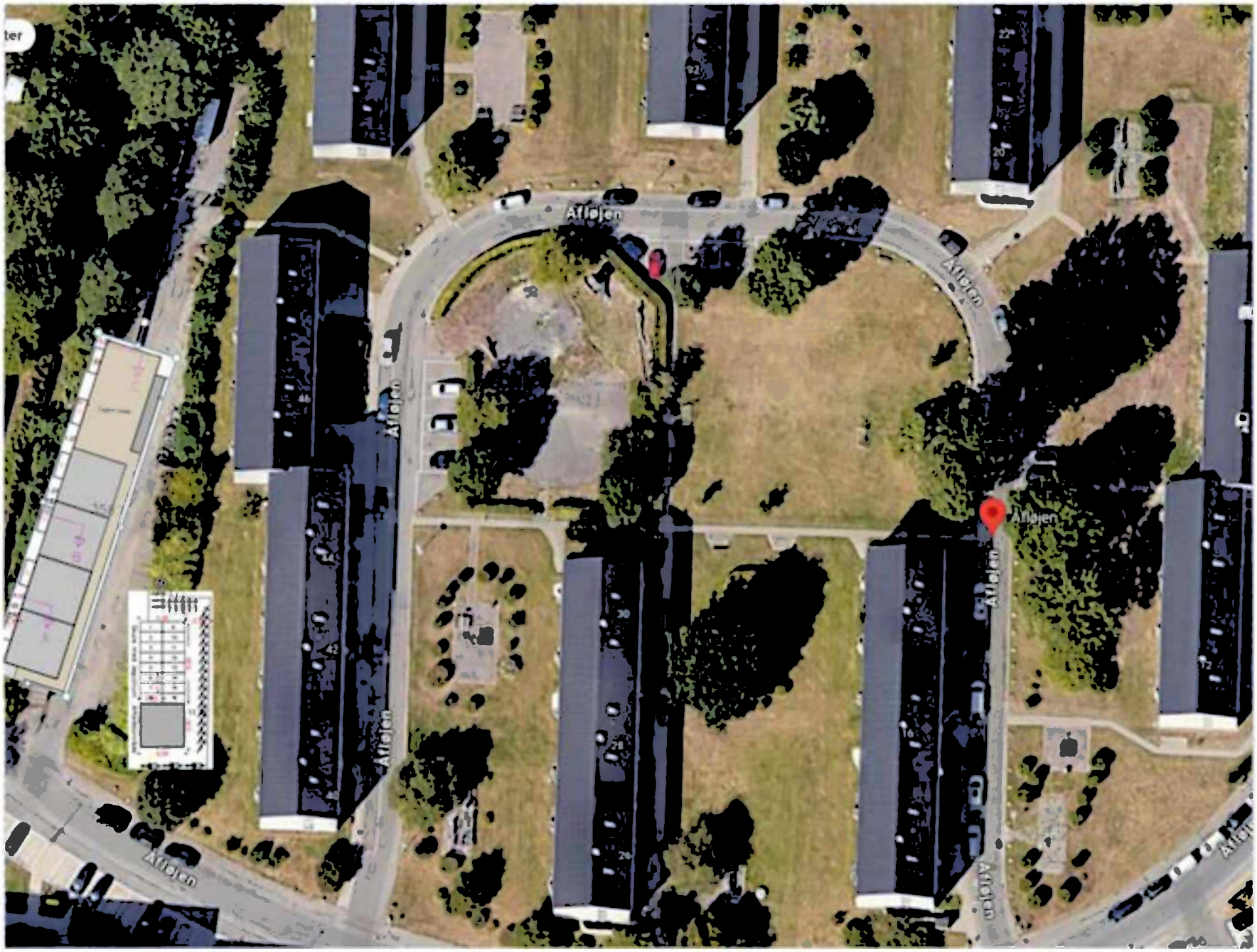
Konklusion

Alternativet er fravalgt på grund af det mindre opstuvningsvolumen sammenholdt med den store naturmæssige omkostning forbundet med digeløsningen.

Bilag 2 af 6 for Svarnr. 7: 20250630T09-33_aafloejen 60.jpg



Bilag 3 af 6 for Svarnr. 7: 20250630T09-33_aafloejen 60-1.jpg



Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

KØBENHAVNS BYRET
Tinglysningsafdelingen

GENPART

Den 28/11 1972

~~XXXXX~~ 57
132233

1. Stadskonduktørens direktorat

2. Direktoratet for Københavns skattevæsen
Kontoret for ejendomsskatter

1–2: Ejendommen matr. nr. 3574 Husum

er under ovennævnte dato opdelt i ejerlejligheder.

2: Genparter af den tinglyste anmeldelse og den medfulgte fortegnelse vedlægges.

DSS 88319595
01_N-III_466
Bulk Sort / Hvid

1195541

K. B. nr. 259
1500. 7. 69
8880

Ju 400-40

Justitsministeriets genpartspapir. Til skøder skadesløsbrevo, kvitteringer til udlettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 3574 Husum, Stempel: kr.
(i København kvarter) Staden København
eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Akt: Skab N nr. 466 - 71
(udfyldes af dommerkontoret)

Gade og hus nr.: Åfløjen 40-48

Købers / Kreditors } bopæl:

Anmelder:
STEFFEN LAUGE PEDERSEN
Store Møllevej 3
2300 København S.

17241

Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder.

Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 3574 Husum, Staden København, beliggende Åfløjen 40-48 af grundareal ifølge matriklen 5056 m^2, heraf er 541 m^2 pålagt gadeservitut, erklærer herved, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom.

På ejendommen er opført en treetagers beboelsesbygning af et samlet etageareal på 2280 m^2 som vist på vedhæftede af Stadskonduktørens direktoratet attesterede kort.

Ejendommen opdeles i 30 ejerlejligheder angivet med numrene 1-30 på vedhæftede fortegnelse og på vedlagte af Stadskonduktørens direktoratet attesterede kort over de enkelte lejligheder.

De enkelte ejerlejligheder har særskilte numre, beliggenhed, størrelse og andel i ejendommen jfr. vedhæftede fortegnelse.

Bestillingsformular D

Jensen & Kjeldskov A/S, København

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Stadskonduktørens direktorat
RÅDHUSET - 1599 KØBENHAVN V. - TLF. (01) 15 98 00

Dato 25.oktober 1972.

J.nr. F. 9213

Anmelder:

Fortegnelse
over ejerlejlighederne nre. 1 - 30 inkl.
på matr.nr. 3574 Husum, Staden København.

Nr.	Beliggenhed	Areal m²	Fordelingstal
1	Åfløjen 40, stuen tv.	71	71/ 2280
2	" ", " th.	82	82/ 2280
3	" ", 1.sal tv.	71	71/ 2280
4	" ", " th.	82	82/ 2280
5	" ", 2.sal tv.	71	71/ 2280
6	" ", " th.	82	82/ 2280
7	Åfløjen 42, stuen tv.	68	68/ 2280
8	" ", " th.	82	82/ 2280
9	" ", 1.sal tv.	68	68/ 2280
10	" ", " th.	82	82/ 2280
11	" ", 2.sal tv.	68	68/ 2280
12	" ", " th.	82	82/ 2280
13	Åfløjen 44, stuen tv.	68	68/ 2280
14	" ", " th.	84	84/ 2280
15	" ", 1.sal tv.	68	68/ 2280
16	" ", " th.	84	84/ 2280
17	" ", 2.sal tv.	68	68/ 2280
18	" ", " th.	84	84/ 2280
19	Åfløjen 46, stuen tv.	70	70/ 2280
20	" ", " th.	82	82/ 2280
21	" ", 1.sal tv.	70	70/ 2280
22	" ", " th.	82	82/ 2280
23	" ", 2.sal tv.	70	70/ 2280
24	" ", " th.	82	82/ 2280

fortsættes

Justitsministeriets genpartspapir. Til fortsættelse af dokumenter.
Bestillings-formular X
Jensen & Kjeldskov A/S, København

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Stadskonduktørens direktorat Blad 2 Dato 25/10-72. J.nr. F. 9213

Nr.	Beliggenhed	Areal m²	Fordelingstal
25	Åfløjen 48, stuen tv.	68	68/ 2280
26	" ", " th.	85	85/ 2280
27	" ", 1.sal tv.	68	68/ 2280
28	" ", " th.	85	85/ 2280
29	" ", 2.sal tv.	68	68/ 2280
30	" ", " th.	85	85/ 2280

Fortegnelsens oplysninger - bortset fra fordelingstal - attesteres.

R. Lauritzen / A.V. Christensen
A.V. Christensen

Foranstående erklæring og fortegnelse begæres i medfør af lov om ejerlejligheder noteret på matr.nr. 3574 Husum, Staden København.

København, den 9. november 1972.

sign. Chr. Jensen - Sv. Jensen

INDFØRT I DAGBOGEN
den 28 NOV. 1972
KØBENHAVNS BYRET

Fremvist Underskrift af A/S. Reg.

Bestillingsformular X

Jensen & Kjeldskov A/S, København

19493

EJ. 27

EJD.NR. 413900

RELAKSATIONSERKLÆRING

ANMELDER:
Nykredit A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1780 København V
Tlf. 33 77 20 00

Ejerlav: Husum, København

Matr.nr.: 3 G, ejerlejlighed nr. 2,4,21,26,30,35
3569, ejerlejlighed nr. 6,7,15
3570, ejerlejlighed nr. 3,11,13
3571, ejerlejlighed nr. 1,4,5,7,9,10,11,13,16,17,21,22,24
3572, ejerlejlighed nr. 5,6,10,13
3573, ejerlejlighed nr. 2,6,8,12,16,22,23,27,28
3574, ejerlejlighed nr. 2,3,9,11,18,20,23,25,27,28

Gade og husnr.: Åfløjen 2-38 m.fl.

Debitor: EA/S Husumparken

Der meddeles samtykke til relaksation af ejerlejlighed nr. 27 af matr.nr. 3574, Husum, København, og ejerlejlighed nr. 6 af matr.nr. 3572 Husum, København for nedennævnte pantebreve til Nykredit.

Kr. 572.000 obl. – side 11 lyst 18.08.1987 – EA/Shusumparken, kun vedrørende matr.nr. 3574 Husum, København ejerlejlighed nr. 18,20,23,25,27,28

Kr. 1.273.000 obl. – side 13 lyst 01.10.1998 – EA/S Husumparken, kun vedrørende matr.nr. 3 G Husum, København, ejerlejlighed nr. 21,26,30,35

Kr. 3.037.000 obl. – side 16 lyst 26.04.2001 – EA/S Husumparken, vedrørende alle 7 øverstnævnte matr.numre og 48 ejerlejligheder.

Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København den 26.02.2002

Nykredit A/S

Bente Marok
Kunderådgiver

Peter Conradsen
SALG - SPECIALSEGMENT

EJD.NR. 413900

ANMELDER:
Nykredit A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1780 København V
Tlf. 33 77 20 00

SALG - SPECIALSEGMENT

RELAKSATIONSERKLÆRING

Ejerlav.: Husum, København

Matr.nr.: 3 G, ejerlejlighed nr. 2,4,21,26,30,35
3569, ejerlejlighed nr. 6,7,15
3570, ejerlejlighed nr. 3,11,13
3571, ejerlejlighed nr. 1,4,5,7,9,10,11,13,16,17,21,22,24
3572, ejerlejlighed nr. 5,6,10,13
3573, ejerlejlighed nr. 2,6,8,12,16,22,23,27,28
3574, ejerlejlighed nr. 2,3,9,11,18,20,23,25,27,28

Gade og husnr.: Åfløjen 2-38 m.fl.

Debitor: EA/S Husumparken

ORIGINAL 020258 09 0001.2181 06/02.2002 TA
V 1.400,00 K

Der meddeles samtykke til relaksation af ejerlejlighed nr. 27 af matr.nr. 3574 Husum, København, og ejerlejlighed nr. 6 af matr.nr. 3572 Husum, København for nedennævnte pantebreve til Nykredit:

Kr. 572.000 obl. - side 11 lyst 18.08.1987 - EA/S Husumparken, kun vedrørende matr.nr. 3574 Husum, København.

Kr. 1.273.000 obl. - side 13 lyst 01.10.1998 - EA/S Husumparken
Kr. 3.037.000 obl. - side 16 lyst 26.04.2001 - EA/S Husumparken

Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København den 05.02.2002

Nykredit A/S

Pia de Fries
Kunderådgiver

Peter Conradsen
SALG - SPECIALSEGMENT

Bording Purup A/S 1018 350.000.01.00

Justitsministeriets Ejendomsstyrelse

Justitsministeriets gengivelse

*** * *** Side: 4
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København Akt.nr.:
 * *** *** Tinglysningsafdelingen EJ 27

Påtegning på Pantebrev. Dkk 572.000
Vedrørende matr.nr. 3574 Ejerlej. 27, Husum, København
Ejendomsejer: Husumparken af december 2000 A/S
Lyst første gang den: 18.08.1987 under nr. 19493
Senest ændret den : 01.03.2002 under nr. 32642

Aflyst af Tingbogen den 01.03.2002

Retten i København den 20.03.2002

Jette Jønsson

Form. 267 G MALLING BECK

Instrumentcentrets grafpapirspapir

N 466 III

(19493)

Afgift kr. 1.400 side 1

EJD.NR. 413900

RELAKSATIONSERKLÆRING

ANMELDER:
Nykredit Realkredit A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1780 København V
Tlf. 33 77 20 00
TINGLYSNING

Ejerlav: Husum, København

Matr.nr.: 3 G, ejerlejlighed nr. 2,4,21,26,30,35
3569, ejerlejlighed nr. 6,7,15
3570, ejerlejlighed nr. 3,11,13
3571, ejerlejlighed nr. 1,4,5,7,9,10,11,13,16,17,21,22,24
3572, ejerlejlighed nr. 5,10,13
3573, ejerlejlighed nr. 2,6,8,12,16,22,23,27,28
3574, ejerlejlighed nr. 2,3,9,11,18,20,23,25,28

Gade og husnr.: Åfløjen 2-38 m.fl.

Debitor: Husumparken A/S

Der meddeles samtykke til relaksation af ejerlejlighed nr. 28 af matr.nr. 3574 Husum, København, og ejerlejlighed nr. 2 af matr.nr. 3 G Husum, København for nedennævnte pantebreve til Nykredit.

Kr. 572.000 obl. - side 11 lyst 18.08.1987 – Husumparken A/S, kun vedrørende matr.nr. 3574 Husum, København ejerlejlighed nr. 18,20,23,25,27,28.

Kr. 1.273.000 obl. - side 13 lyst 01.10.1998 - Husumparken A/S, kun vedrørende matr.nr. 3 G Husum, København, ejerlejlighed nr. 21,26,30,35

kr. 3.037.000 obl. - side 16 lyst 26.04.2001 - Husumparken A/S, vedrørende alle 7 ovennævnte matr.numre og 46 ejerlejligheder.

Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Side 1 af 1

København den 21.03.2003

Nykredit Realkredit A/S

Pia de Fries
Rådgiver

Peter Conradsen
Rådgiver

Form 367 61 MALLING BECK

Side: 1

Retten i København
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
EJ 28

Påtegning på Pantebrev. Dkk 572.000
Vedrørende matr.nr. 3574 Fjerlej. 28, Husum, København
Ejendomsejer: E A/S Husumparken
Lyst første gang den: 18.08.1987 under nr. 19493
senest ændret den : 25.03.2003 under nr. 47691

Aflyst af Tingbogen den 25.03.2003
relax

Retten i København den 27.03.2003

Jette S. Lerke

Form. 267 G MALLING BECK

Justitsministeriets gentarfspapir

Hvor sidelad
Genpantsat Ejed. ?

Akt. N 466

Afgift kr.: 1400

413900

Anmelder:
Navn:
Adresse: Nykredit A/S
Tlf. nr.: Privat Udlaaning
Otto Mønsteds Plads 11
1780 København V
Tlf. 33 77 ~~2000~~
247

Relaksationserklæring

Ejerlav: Husum, København

Matr.nr.: 3574, ejerlejlighed nr. 2, 3, 9, 11, 18, 20, 23, 25

Gade og husnr. : Åfløjen 2-38 m.fl.

Debitor: Husumparken A/S

Der meddeles samtykke til relaksation af:

GENPART 122551 09 0000.0010 10.03.2004 Th
1.400,00 K

ejerlejlighed nr. 25 af matr.nr. 3574

for nedennævnte pantebrev i Nykredit.

Opr. kr. 572.000,-, side 11 af 11 sider, tinglyst 18.08.1987, debitor Husumparken A/S, kun vedr. matr. Nr. 3574 Husum, ejerlejlighed nr. 18, 20, 23, 25, 27, 28.

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

I øvrigt forbliver pantebrevenes bestemmelser uændret gældende.

Nykredit Realkredit A/S
København V , den 9. marts 2004

Anette Friis
Erhvervsrådgiver

Inger Rasmussen
Erhvervsrådgiver

Bodding A/S 1018. 400 000 02.11

Justitsministeriets gengivelsestilladelse

*** * *** Side: 2
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København Akt.nr.:
 * *** *** Tinglysningsafdelingen EJ 25

Påtegning på Pantebrev. Dkk 572.000
Vedrørende matr.nr. 3574 Ejerlej. 25, Husum, København
Ejendomsejer: E A/S Husumparken
Lyst første gang den: 18.08.1987 under nr. 19493
Senest ændret den : 10.03.2004 under nr. 35772

Aflyst af Tingbogen den 10.03.2004
relax matr. nr. 3574 Husum ejerl. 25

Retten i København den 24.03.2004

Jette S. Lerke

© JYPA 1372/1586 APP. 1992

Justitsministeriets gengivelsespapir

ahl. N 466 III

Afgift kr.: 0,-

Ejendomsnr. 413900

(1 9493)

Matr. nr.: 3574 lejl. 18, 20, 23, 25, 27, 28
Ejerlav: Husum, København

Gade og husnr: Åfløjen 2-38 m.fl.

Anmelder:
EA/S Husumparken
c/o Adv. Niels Hupfeld
Malmøgade 7
2100 København Ø

Tlf.nr.:

Kvitteringspåtegning

I anledning af at pantebrev til Nykredit Realkredit A/S
stort oprindelig : 572.000,- udstedt den 18.8.1987
med pant i matr.nr.: 3574 Husum, ejerlejlighed nr. 18, 20,23,25,27,28

er bortkommet, skal vi hermed til brug for pantebrevets aflysning i henhold til tinglysningslovens § 11 stk. 2, pkt. 2 meddele løs kvittering for Nykredits tilgodehavende ifølge pantebrevet.

København, den 2/6 2004

Jytte Brinch Kristensen
Erhvervsrådgiver

Inger Rasmussen
Erhvervsrådgiver

Nykredit

Bording AS 1018. 100.000 02.11

Justitsministeriets geopapirpapir

*** * *** Side: 2
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København Akt.nr.:
 * *** *** Tinglysningsafdelingen EJ 18

Påtegning på Pantebrev. Dkk 572.000
Vedrørende matr.nr. 3574 Ejerlej. 18, Husum, København
Ejendomsejer: E A/S Husumparken
Lyst første gang den: 18.08.1987 under nr. 19493
Senest ændret den : 15.06.2004 under nr. 87493

Aflyst af Tingbogen den 15.06.2004
på ejerl. 18,20 og 23,
-
men Afvist fsv. angår ejerl. 25,27 og 28 da disse ejerlejligheder
tidligere er relaxeret

Retten i København den 16.06.2004

Jette S. Lerke

© JVPA 1373/1388 APR 1992

N-466 III

Akt: Skab 4 nr. 60 III
(udfyldes af domænerkontoret)

Justitsministeriets genpartpapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o. l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o. l. (vedr. fast ejendom).

3686

Anmelderens navn og bopæl (kontor):

Harald Pedersen
Sagfører, cand. jur.
St. Møllevej 3, Kbhvn. S
Telefon Asta *33

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) **bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.**

3574: [illegible] Husum.

Stempel: kr. øre.

Stempelfri i h. t. lov nr. 107 af 14/4-56 § 74, jfr. skrivelse af 6/4-56 fra boligministeriet. (5.k.j.nr. 25-21-1955).

M-jr.nr. 2706.

Deklaration.

Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 3574 Husum, ved Åfløjen, erklærer herved for mig og alle efterfølgende ejere af nævnte ejendom og de parceller, hvori den måtte blive delt, at vi er forpligtet til at tåle, at afløbet fra nuværende og fremtidig bebyggelse på matr.nr. 3568 og matr.nr. 3573 Husum passerer over matr.nr. 3574 til en over denne ejendom beliggende kloak, og at vi er forpligtet til at tåle de ulemper, som måtte flyde heraf.

Angående de ejendommen påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleret efter denne deklaration har alene Københavns magistrats 4. afdeling, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses.

Bopæl og dato: København, den 29. juli 1958
Ejendomsaktieselskabet "HUSUMBANKEN"

Underskrift: sign.: Harald Pedersen

sign.: Leo Pedersen

Af hensyn til bestemmelserne i § 4, stk. 2, i Lyngelov for København af 29. marts 1939 vides intet at erindre mod tinglysning af nærværende dokument.

Københavns overpræsidium 4. afdeling, den 27. maj 1958.

Bestillings-formular H

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

INDFØRT I DAGBOGEN
den - 1 AUG. 1958 -1 AUG 1958
KØBENHAVNS BYRET

Anmærkning.
Der mangler samtykke fra ejendomsaktieselskabet "Husumparken" som panthaver.

Justitsministeriets genpartspapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o.l., fortegnelse af dokumenter, forregnelse over pantsatte genstande o.l. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

3574. Husum

Stempel: kr. øre

N-466-III

Akt: Skab A nr. 60 (udfyldes af kommunalbestyret)

7806

Anmelder:
HARALD PEDERSEN,
Advokat,
Store Møllevej 3, S.-

Stp- og gebyrfri i.h.t. lov nr. 107 af 14.april 1955 § 38 jfr. skrivelse af 6.4.1956 fra boligministeriet (5.k.j.nr. 25-21-1953).

M-j.nr. 2894.

Deklaration.

Undertegnede ejere af ejendommen matr.nr. 3574 Husum, Åfløjen, erklærer herved for os og alle efterfølgende ejere af nævnte ejendom og de parceller, hvori den måtte blive delt, at vi er forpligtet til at tåle, at afløbet fra nuværende og fremtidig bebyggelse på matr.nr. 3587 Husum, passerer over matr.nr. 3574 til en over denne ejendom beliggende kloak, og at vi er forpligtet til at tåle de ulemper, som måtte flyde heraf.

Påtaleret efter denne deklaration har alene Københavns magistrats 4. afdeling, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses.

(Bopæl og dato)

København, den 26.november 1959
Ejendomsaktieselskabet Husumparken

(Underskrift)

Harald Pedersen F. Thilo

Tinglyst for Københavns 4. birk af 29. marts 1960 under lbnr. 7806 til erindre mod lovgivningen af nærværende dokument.

Københavns tinglysningsafdeling, den 24. november 1959

Bestillings-formular H

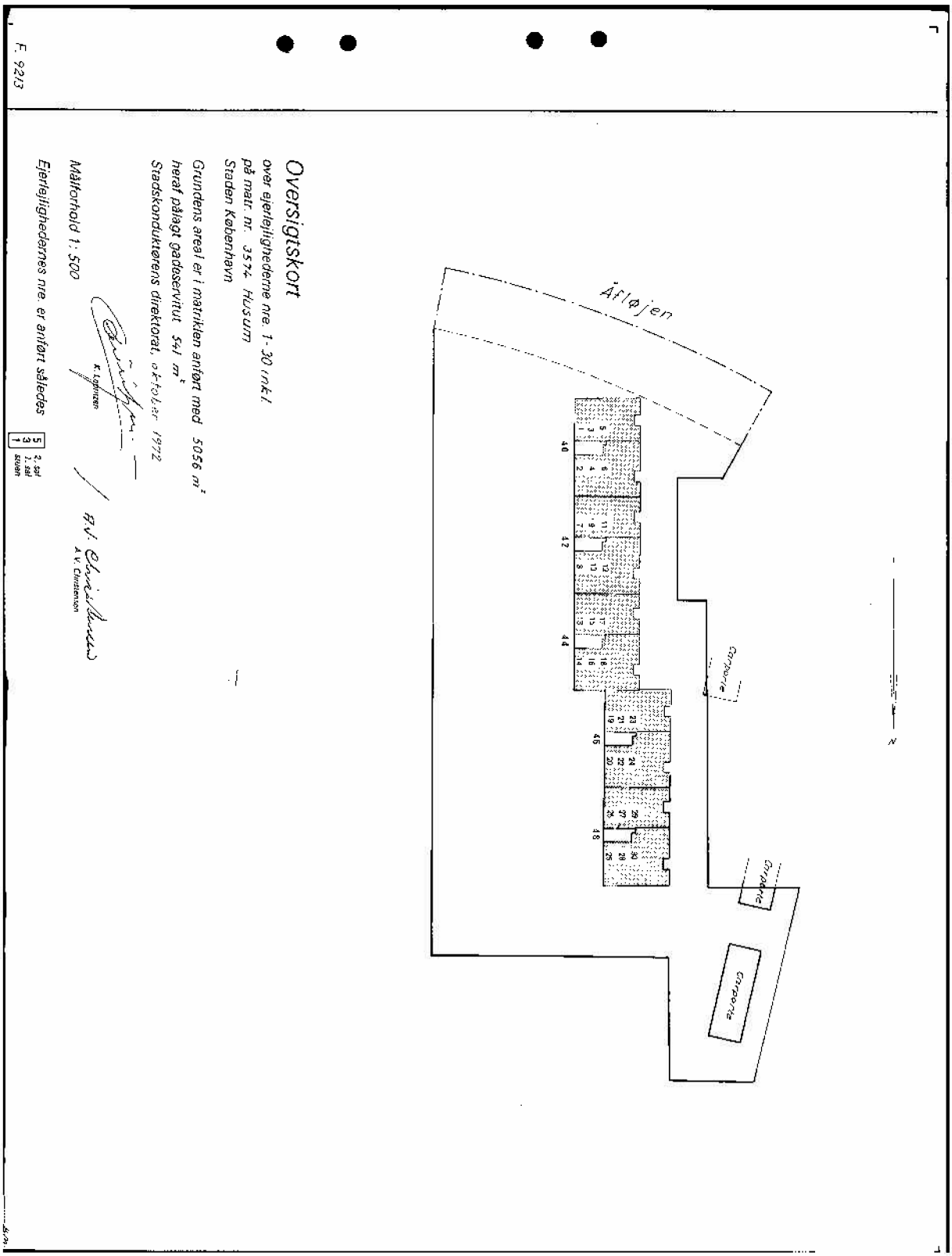
Jensen & Kjeldskov A/S. København.

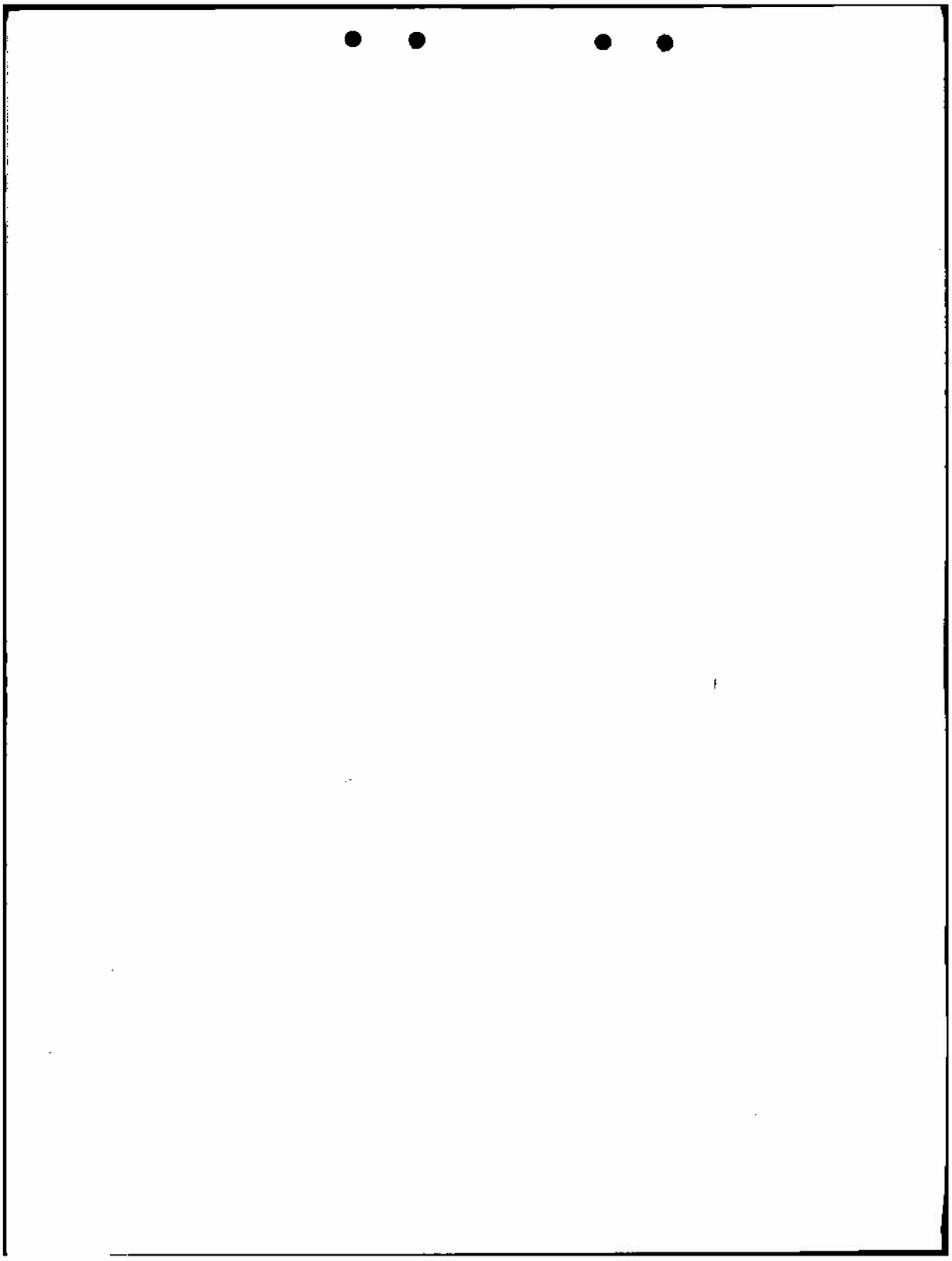
INDFØRT I DAGBOGEN
den 27 NOV. 1959
KØBENHAVNS BYRET

LYST

Compartens rigtighed bekræftes

Anm Der mangler samtykke fra panthaverne i ejendommen:
Østifternes kreditforening, Hovedstadens Hypotekforening (2 panthv.), statskassen og
Husumparken (ejerpantebrev)


F. 9213
Oversigtskort
over ejerlejlighederne nre. 1-30 mkl.
på matr. nr. 3574 HUSUM
Staden København
Grundens areal er i matriklen anført med 5056 m²
heraf pålagt gadeservitut 541 m²
Stadskonduktørens direktorat, oktober 1972
K. Lyngmann
Målforhold 1: 500
A.V. Christensen
Ejerlejlighedernes nre. er anført således
5 3 1
2. sal
1. sal
stuen
Arløjen
Grøndalsvej
Grøndalsvej
Grøndalsvej
N



Justitsministeriets gennemsigtighedspapir

*** * *** Side: 12
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København Akt.nr.:
 * *** *** Tinglysningsafdelingen 1_N-III_466

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 3574 Hovedejd, Husum, København
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 06.08.2008 under nr. 83002
Senest ændret den : 06.08.2008 under nr. 83002

lyst på hovedejendommen på matr.nr 3574 samt ejl. 1-30 Husum Kvarter
endvidere lyst på matr.nr. 3587 Husum Kvarter
******
Legitimation forevist.

Retten i København den 11.08.2008

Naser Hismani

© JYPA 13/01388 APP 1002

Justitsministeriets gentryksblanket

ADVOKATFIRMAET MEILE & MONBERG A/S
Møderet for Højesteret

Malmøgade 7
2100 København Ø
Telefon +45 35 26 96 99
Telefax +45 35 42 92 18
Postgiro 7 34 94 59
CVR.nr. 15 51 83 91
E-mail: nh@mmlaw.dk

Niels Hupfeld
Niels Meile
Thomas Monberg
Ole Theut

Art.- skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Matr.nr.: 3574 Husum, København, ejl. 1-30
3587 Husum, København

ANMELDER:
~~Niels Hupfeld~~
~~Advokat~~
~~Malmøgade 7~~
~~2100 København Ø~~
~~Tlf. 35 26 96 99~~
ARNE LINDE OLSEN
Advokat (H)
Oslo Plads 16 . 2100 Kbh. Ø
Tlf. 35 43 02 99

DEKLARATION

angående fordeling af ejendomsret og brugsret til carporte/garager, benyttelse af el- og vandmålere, fødselsret m.v.

Underskrevne ejere af ejendommene matr.nr. 3574 * og 3587 Husum, København, beliggende Åfløjen 60, 2700 Brønshøj deklarerer hermed, med virkning for nuværende og fremtidige ejere af ejendommene følgende bestemmelser:

* ejl. 1-30

§ 1.

Carporte, der er beliggende på matr. nr. 3574 ejl. 1-30/ Husum, København, tilhører med virkning fra 1. januar 2002 ejer af samme ejendom, Ejerlejlighedsforeningen Husumparken.

E A/S Husumparken opretholder ejendomsretten til samtlige carporte og garager, beliggende på den E A/S Husumparken tilhørende ejendom, beliggende på matr. nr. 3587 Husum, København.

For såvidt angår den carport, der befinder sig med ca. 1/3 på ejerlejlighedsforeningen Husumparkens ejendom, matr. nr. 3574 Husum, København og for ca. 2/3 vedkommende på E A/S Husumparkens ejendom, matr. nr. 3587 Husum, København opretholder E A/S Husumparken ejendomsretten til samme.

ejl 1-30 *

*) Ejl 1-30

© JYPA 1376 FEB 1993

E A/S Husumparken er berettiget til fortsat at benytte den elmåler, som E A/S Husumparken har opsat på ejerlejlighedsforeningen Husumparkens matr. nr. 3574 Husum, København, ejl. 1-30, til brug for registrering af strømforbruget vedrørende de E A/S Husumparken tilhørende carporte og garager, beliggende matr. nr. 3587 Husum, København.

E A/S Husumparken er berettiget til på ejerlejlighedsforeningen Husumparkens matr. nr. 3574 Husum, København, ejl. 1-30, at opsætte vandmåler til brug for registrering af vandforbruget vedrørende de E A/S Husumparken tilhørende carporte og garager, beliggende på matr. nr. 3587 Husum, København.

E A/S Husumparken betaler for strømforbruget vedrørende den lysmast, der er placeret på ejerlejlighedsforeningen Husumparkens matr. nr. 3574 Husum, København, ejl. 1-30

Ejerlejlighedsforeningen Husumparken er berettiget til at benytte samme udkørsel fra carportene som E A/S Husumparken benytter, uanset at udkørslen er beliggende E A/S Husumparkens ejendom.

§ 2.

Ejerlejlighedsforeningen Husumparken har brugsret til to garager, som er placeret på E A/S Husumparkens ejendom matr. nr. 3587 Husum, København.

Som modydelse herfor sørger ejerlejlighedsforeningen Husumparken for at klippe hække, feje carportareal samt foretage snerydning om vinteren på E A/S Husumparkens ejendom matr. nr. 3587 Husum, København.

Nærværende bestemmelse om brugsret til to garager henholdsvis ejerlejlighedsforeningen Husumparkens forpligtelse til at klippe hække, feje carportareal samt foretage snerydning om vinteren kan opsiges af begge parter med et varsel på 2 år til den 1. januar et år.

§ 3.

TINGLYSNING:

Nærværende deklaration begæres tinglyst på ejendommen matr.nr. 3587 Husum, København, beliggende Åfløjen 60, 2700 Brønshøj som servitutstiftende.

Nærværende deklaration begæres endvidere tinglyst på ejendommen matr.nr. 3574 Husum, København, ejl. 1-30, beliggende Åfløjen 60, 2700 Brønshøj, ligeledes servitutstiftende.

Justitsministeriets genpartspapir

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Med hensyn til de på ejendommene matr.nr. 3587 Husum, København, og matr. nr. 3574 Husum, København påhvilende pantehæftelser, byrder og forpligtelser, henvises til ejendommens blad i tingbogen. ejl 1-30

§ 4.

PÅTALERET:

Påtaleret tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejendommen matr. nr. 3587 Husum, København, og for så vidt angår matr. nr. 3574 Husum, København, ejl 1-30 den til enhver tid værende bestyrelse for ejerlejlighedsforeningen Husumparken i fælleskab.

København, den 2/5 2005
E A/S Husumparken:

Niels Hvidberg

P. Einar Leer Nordsø

København, den 26/4 2005
Ejerlejlighedsforeningen Husumparken:

Johnny Christensen
(formand)

Lars Ravn-Jonsen
(næstformand)

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed for såvidt angår **E A/S Husum:**

NAVN: LILIAN HOLM
STILLING: Advokatsekretær
BOPÆL: Felevej 11
POSTNR./BY: 2730 Herlev

der underskriver således:

NAVN: Jeannie Simonsen
STILLING: Sekretær
BOPÆL: Ahornparken 38
POSTNR./BY: 2970 Hørsholm

der underskriver således:

© JVPA 1376 FEB 1995

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed for såvidt angår **Ejerlejlighedsforeningen Husumparken:**

NAVN: JOHNNY NIELSEN
STILLING: CHEF TL
BOPÆL: ÅFLØDEN 6 2TH
POSTNR./BY: 2700 BRØNSHØJ

der underskriver således:

NAVN: MERETE UNGER CHRISTENSEN
STILLING: –
BOPÆL: ÅFLØDEN 8, ST. TV.
POSTNR./BY: 2700 BRØNSHØJ

der underskriver således:

WINNIE JENSEN
Advokatsekretær
Horsehøj 31
4000 Roskilde

Justitsministeriets genpartapir

Akt: skab nr. (Udfyldes af tinglysningskontoret) Side: 5

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Aflysning.
Vedrørende matr.nr. 3574 Hovedejd, Husum, København
Dagbogsdato: 06.09.2005
Dagbogsnr. : 149733

Afvist fra dagbogen den 08.09.2005
efter anmelders begæring. (L. Holm.)

Retten i København den 08.09.2005

Pia Folkmann Larsen

© JYPA 1376 FEB 1995

Retten i København
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 3574 Hovedejd, Husum, København
Dagbogsdato: 28.11.2005
Dagbogsnr. : 205693

Afvist fra tingbogen den 29.11.2005
da der mangler referat vedr. vedtagelse af deklarationens indhold,
-
samt da der mangler referat af generalforsamling 2005, hvor Lars
Ravn-Jonsen bliver genvalgt. /Hans Hvilsom

Retten i København den 29.11.2005

Pia Folkmann Larsen

Justitsministeriets genpartipapir

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt: skab nr. (Udfyldes af tinglysningskontoret) Side: 7

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 3574 Hovedejd, Husum, København
Dagbogsdato: 03.02.2006
Dagbogsnr. : 23459

Afvist fra tingbogen den 09.02.2006
da det ikke ses at fremgå af de medsendte referater, at man har vedtaget deklarationens indhold.

Retten i København den 09.02.2006

Pia Folkmann Larsen

© JYPA 1376 FEB 1995

ADVOKATERNE

OSLO PLADS 16

Allonge til deklaration angående fordeling af ejendomsret og brugsret til carporte/garager, benyttelse af el- og vandmålere, færdselsret m.v. for så vidt angår ejendommene matr nr 3574 Husum København og de fra denne udstykkede ejerl nr 1-30 samt matr nr 3587 Husum København underskrevet 26.04.2005 fra Ejerforeningens side og 02.05.2005 fra E A/S Husumparken

Efter godkendelse af ovennævnte deklaration på generalforsamling i EF Husumparken den 12. april 2007 begæres deklarationen hermed tinglyst på matr nr 3574 Husum København og de fra denne udstykkede ejerl nr 1-30 samt matr nr 3587 Husum København, med respekt af nuværende hæftelser, prioriteter og byrder hvorom der henvises til de respektive ejendommes blade i tingbogen.

Nærværende allonge er påført side 8 af 8.

København, den 26. februar 2008

EF Husumparken

Johnny Christensen, formand

Stig Raagaard Hansen

Justitsministeriets genpartspapir

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt: skab nr. Side: 9
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 3574 Hovedejd, Husum, København
Dagbogsdato: 03.03.2008
Dagbogsnr. : 25480

Afvist fra dagbogen den 04.03.2008
Da vedtægter for E/F Husumparken samt referat af generalforsamling i E/F Husumparken ikke medfulgte.
(Henviser til følgeskrivelsen fra d. 27.feb.2008, hvori der står at det skulle være vedlagt)

Retten i København den 04.03.2008

Naser Hismani

© JYPA 1376 FEB 1995

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 10

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 3587, Husum, København
Dagbogsdato: 10.03.2008
Dagbogsnr. : 28555

Afvist fra tingbogen den 12.3.2008 - Alene -
da deklarationen skal godkendes i h.t. Planlovens § 42 og
da der mangler rids hvor placeringen af carporten og færdselsretten
er indtegnet på de 2 ejendomme.

Legitimation forevist og er iorden både for Ejerforeningen Husumparken
og Ejendomsaktieselskabet Husumparken.

Retten i København den 12.03.2008

Marianne Sørensen

Københavns Kommunes samtykke er ikke
nødvendig for at tinglyse dette dokument jf.
planlovens § 42, stk. 1.
Teknik- og Miljøforvaltningen,
Center for Bydesign, den 2 JULI 2008
Kim Brodersen
Jurist

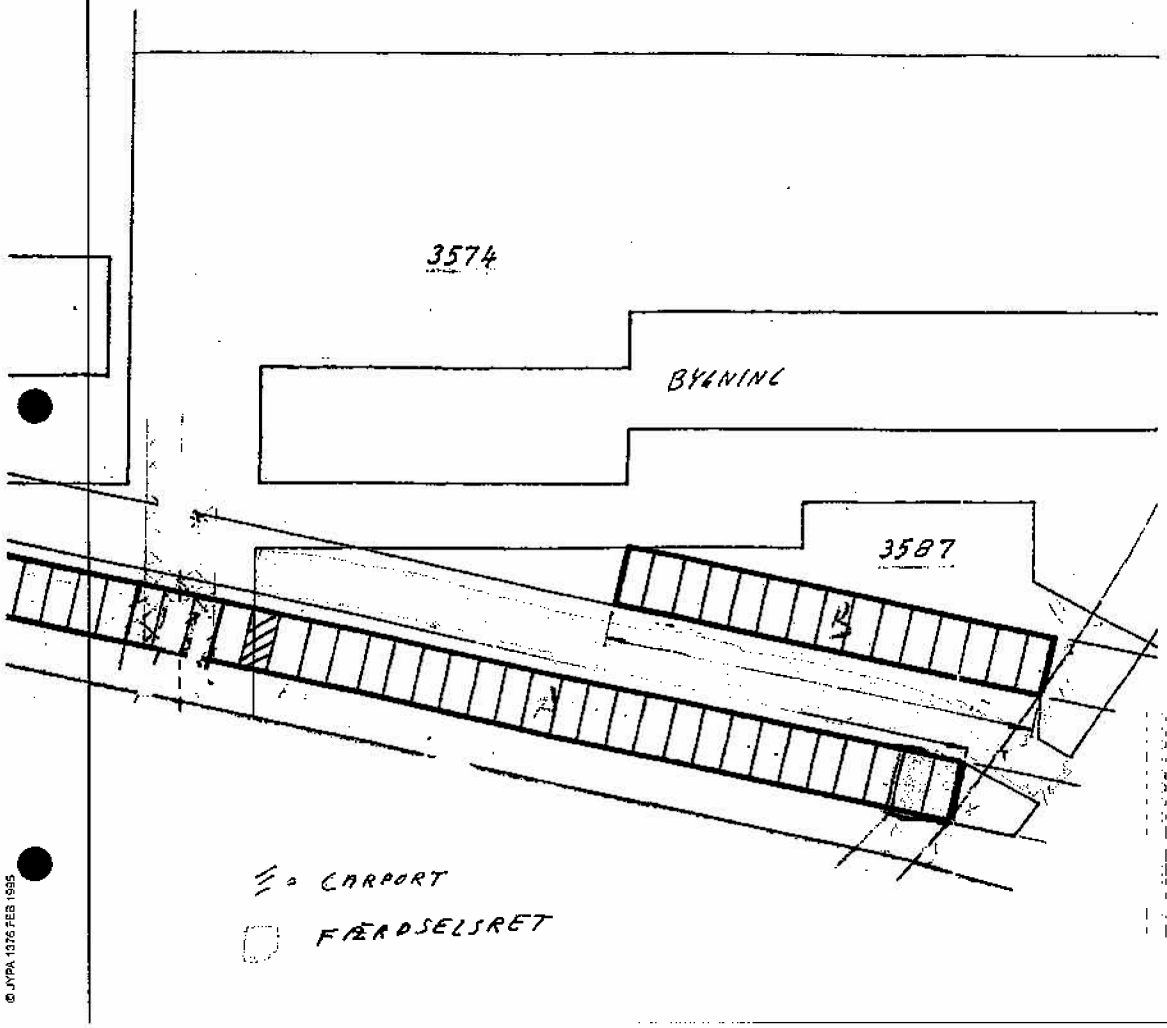
Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

//

Tegning til deklaration underskrevet 26.04.2005 og 02.05.2005 om fordeling af ejendomsret, færdselsret m.v. mellem ejerne af matr nr 3574 og 3587 Husum, København.

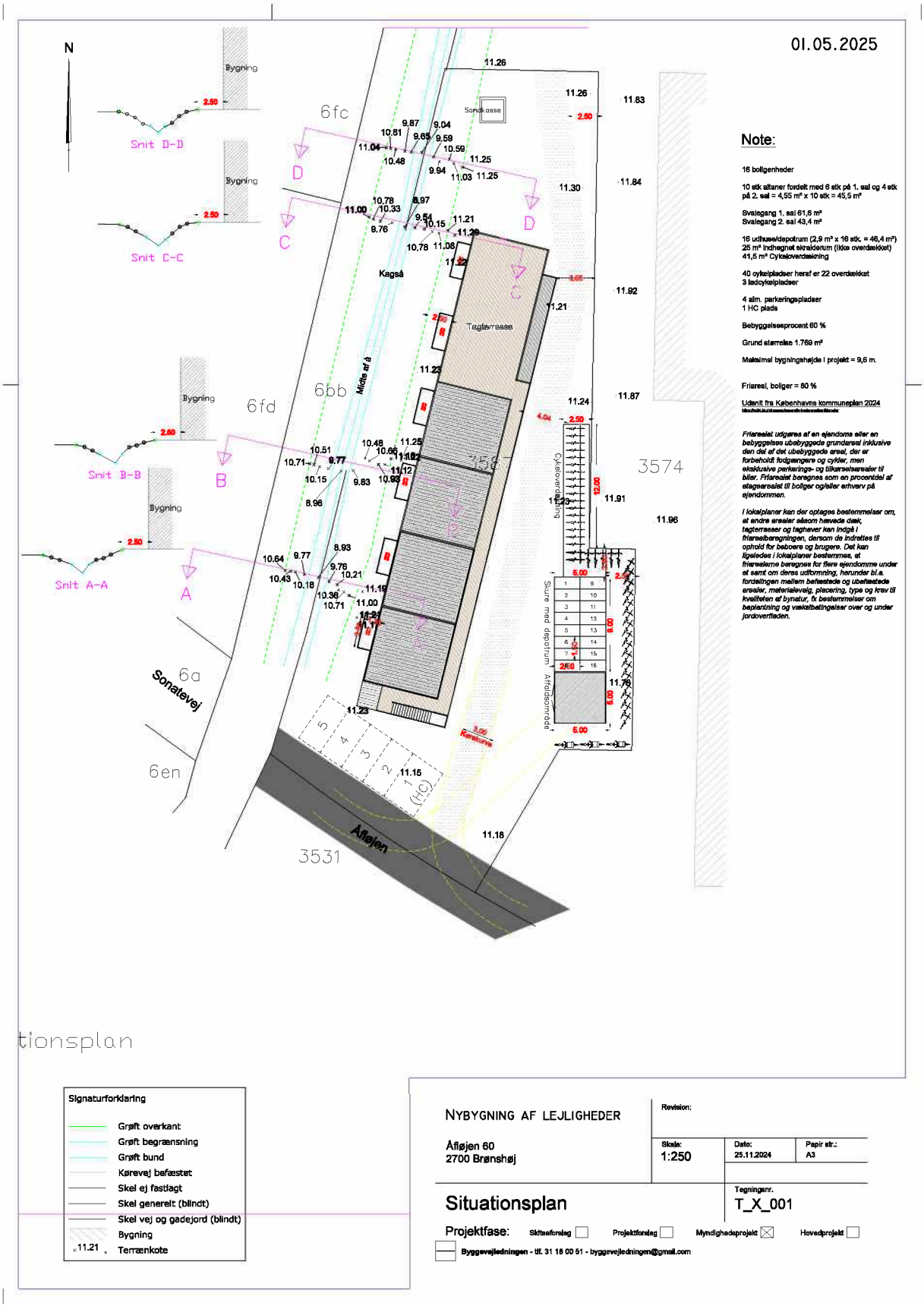
Færdselsretten nævnt i § 1 for matr nr 3574 over den matr nr 3587 tilhørende ejendom er indstreget med rød farve.

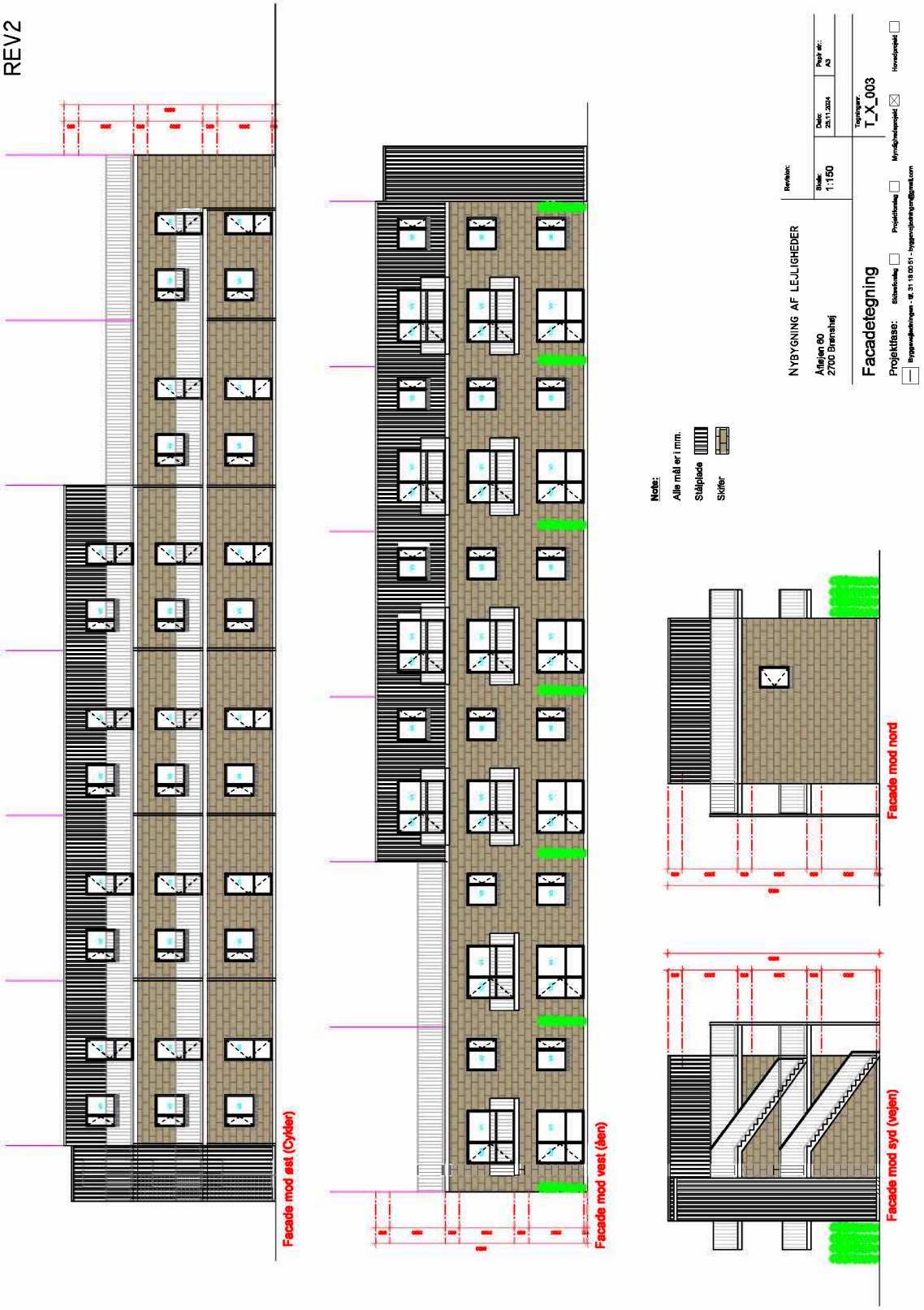
Den i § 1 nævnte carport er indstreget med blå farve.



Justitsministeriets gensidepapir
© JYPA 1376 FEB 1995

Bilag til høring


01.05.2025
N
Snit D-D
Snit C-C
Snit B-B
Snit A-A
Bygning
6fc
6fd
6bb
6a
6en
Midte af 3
Kagsså
Tagterrasse
Cykeloverdækning
Skure med depotrum
Affaldsområde
Sonatevej
Afløjen
3531
3574
Sandkasse
Note:
16 boligenheder
10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²
Svalegang 1. sal 61,6 m²
Svalegang 2. sal 43,4 m²
16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²)
25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)
41,5 m² Cykeloverdækning
40 cykelpladser heraf er 22 overdækket
3 ladcykelpladser
4 alm. parkeringspladser
1 HC plads
Bebyggelsesprocent 60 %
Grund størrelse 1.769 m²
Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.
Friareal, boliger = 80 %
Udenfor fra Københavns kommuneplan 2024
Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler, men eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler. Friarealet beregnes som en procentdel af etagearealet til boliger og/eller erhverv på ejendommen.
I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, dersom de indrettes til ophold for beboere og brugere. Det kan ligeledes i lokalplaner bestemmes, at friarealerne beregnes for flere ejendomme under et samt om deres udformning, herunder bl.a. fordelingen mellem befæstede og ubefæstede arealer, materialevalg, placering, type og krav til kvaliteten af bynatur, fx bestemmelser om beplantning og vækstbetingelser over og under jordoverfladen.
tionsplan
Signaturforklaring
Grøft overkant
Grøft begrænsning
Grøft bund
Kørevej befæstet
Skel ej fastlagt
Skel generelt (blindt)
Skel vej og gadejord (blindt)
Bygning
11.21 Terrænkote
NYBYGNING AF LEJLIGHEDER
Afløjen 60
2700 Brønshøj
Revision:
Skala: 1:250
Dato: 25.11.2024
Papir str.: A3
Situationsplan
Tegningsnr. T_X_001
Projektfase: Skitseforslag Projektforslag Myndighedsprojekt Hovedprojekt
Byggevejledningen - tlf. 31 18 00 51 - byggevejledningen@gmail.com


REV2
Facade mod øst (Cyder)
Facade mod vest (den)
Facade mod nord
Facade mod syd (vejen)
Note:
Alle mål er i mm.
Stålplade
Skifer
NYBYGNING AF LEJLIGHEDER
Allerjen 60
2700 Brønshøj
Revision:
Skala:
1:150
Dato:
25.11.2024
Papir str.:
A3
Tegningsnr.:
T_X_003
Facadetegning
Projektfase:

Svarnr.: 8 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Emne: Høringssvar vedr. byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj

Til Københavns Kommune,

Jeg ønsker hermed at indsende mine bemærkninger i forbindelse med det planlagte byggeprojekt på Åfløjen 60.

Som nabo til projektområdet er jeg bekymret for, at byggeriet vil have flere negative konsekvenser for både nærmiljøet og livskvaliteten for os, der bor i området.

1. Trafikale forhold og parkeringspres
Åfløjen har snæver vej med allerede begrænsede parkeringsmuligheder. Et nyt byggeri vil medføre flere beboere og dermed flere biler, hvilket kan øge trafikbelastningen markant. Det kan føre til øget risiko for trafikuheld og gøre det vanskeligt for nuværende beboere at finde parkering.

2. Miljø og natur
Byggegrunden ligger tæt på en å og grønne områder, hvor der lever mange fugle . Et større byggeri i dette område vil kunne forstyrre det lokale økosystem og true dyrelivet, særligt de fuglearter der holder til ved åen.
3.Øget støj og forstyrrelser under og efter byggeriet.
Der er også risiko for forringet udsyn og mindre dagslys

På denne baggrund mener jeg, at projektet bør genovervejes med særlig opmærksomhed på de nævnte forhold. Jeg håber, at kommunen vil tage hensyn til disse bekymringer i den videre sagsbehandling.

Svarnr.: 9 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Emne: Høringssvar - byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj
Til Københavns Kommune,

Jeg skriver som beboer i nærområdet for at gøre indsigelse mod det planlagte byggeprojekt på Åfløjen 60.

Jeg og mange andre beboere er bekymrede for, at dette projekt vil have alvorlige negative konsekvenser for vores hverdag, miljøet og sikkerheden i området.
1. Trafik og parkeringssituation
Åfløjen er en snæver vej med allerede begrænsede parkeringsmuligheder. Et nyt byggeri vil medføre flere beboere og biler, hvilket vil øge trafikbelastningen og skabe et endnu større pres på parkering. Det kan føre til farlige situationer, især for børn og ældre, der færdes i området til fods og på cykel.

2. Støj og forringet livskvalitet
Et byggeri af denne størrelse vil betyde længerevarende støjgener, som vil påvirke os, der bor tæt på. Det vil især gå ud over børnefamilier og ældre, der har behov for rolige omgivelser.

3. Skygge og tab af dagslys
Det planlagte byggeri vil kaste skygge over de nærliggende boliger og gøre det mørkere i hjemmene. Det påvirker både livskvaliteten og ejendomsværdien negativt.

4. Natur og fugleliv
Området ligger tæt på en å og grønne omgivelser, hvor der lever mange fuglearter. Byggeriet risikerer at forstyrre dette sårbare økosystem og fortrænge dyrelivet.

5. Uharmonisk med området
Et stort, moderne byggeri passer dårligt ind i områdets eksisterende udtryk og vil ændre karakteren af kvarteret betydeligt.

Jeg vil derfor kraftigt opfordre kommunen til at genoverveje projektet og i stedet sikre, at fremtidig udvikling sker med respekt for både miljøet og de mennesker, der allerede bor her. Jeg mener også, at der bør foretages en grundig miljøvurdering og en trafikanalyse, før der træffes endelig beslutning.

Svarnr.: 10 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Åfløjen 48, 2700
We don't want a new building.
We are already facing alot of problems with parking, and additional population will definitely not help with that.

We want more parking spaces and more children parks rather than more buildings and apartments.

We donot support this construction idea.

Hilsen
A resident of Åfløjen.

Svarnr.: 11 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
30/06/2025

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Attn: Lokalplan S2024-732267

Re: Indsigelse mod lokalplanforslag S2024-732267
Kære kommune,
Jeg skriver som beboer i ejendommen Åfløjen 40-48, som direkte berøres af lokalplanforslag S2024-732267. Jeg ønsker hermed at fremsætte en formel indsigelse på følgende grundlag:

1. Mangel på dagslys og solindfald - BR18 §■ 188
Ejendommens stue- og kontorvinduer mod vest er i dag belyst af aftensol. Det planlagte byggeri i en afstand på kun 9,65 m–20 m vil markant reducere lysindfaldet. Især for beboere

i stuen og første sal.
Jeg anmoder om en detaljeret sol/skyggeanalyse, dokumentation for lysindfaldsvinkel samt beregning af dagslysfaktor, jf. BR18 §■ 188,stk.■ 2.

2. Tab af privatliv – indsigt/indsyn
Det nye byggeri vil med medføre udsigt direkte ind i min bolig; mit kontor og min balkon, hvilket strider mod gængse forventninger til privatliv – især da området mod vest ikke før har haft etagebyggeri.

3. Visuelle og grønne omgivelser
Planen reducerer mit nuværende grønne udsyn betydeligt. Lokalplanen bør dokumentere, i hvilket omfang det kontrasterer med byplanens vision om bevarelse af "grøn kvalitet" i villa- og boligområder.

4. Affaldsområde og tagterrasse – støj og lugt
Der planlægges affaldsområde blot 20 m syd for min balkon og en tagterrasse 30 m fra eksisterende affaldsanlæg. Dette rejser sundheds- og komfortmæssige bekymringer vedrørende lugt og støj, specielt i sommermånederne.

5. Utilstrækkelig parkeringskapacitet
Eksisterende parkeringspladser fjernes uden betydelig erstatning, resulterende i en forværring af antallet af parkeringspladser. Området har allerede utilstrækkelig parkering. Ifølge kommunens parkeringsnormer kræver nye boliger supplerende pladser, især da der ikke er en metrostation indenfor 600■ mradius.

6. Procedure og gennemsigtighed
Jeg anmoder om fuld indsigt i:
Dispensationer med hensyn til §■ 188-lovgivningen
Skyggeomfangsstudier
Parkering og adgangsstatistikker
Resultater af nabohøring
Jeg vil gerne have dokumentation for hvordan høringssvar er blevet behandlet og besvaret.

Bilag:
Fotodokumentation af nuværende sollys, udsyn og privatliv
Fotodokumentation af nuværende parkeringsforhold

På baggrund af ovenstående anmoder jeg kommunen om at:
Afvise lokalplanforslaget i dets nuværende form
Sikre, at nødvendige ændringer og undersøgelser bliver fremlagt og kommenteret i en ny høringsrunde
Inddrage relevante paragrafer og servitutter, herunder BR18 §■ 188,Planloven og kommunale parkeringsnormer

Jeg ser frem til en detaljeret redegørelse inden høringsfristens udløb.

Bilag 1 af 9 for Svarnr. 11: 20250630T20-36_parkeringsforhold A.png



Bilag 2 af 9 for Svarnr. 11: 20250630T20-36_parkeringsforhold E.png



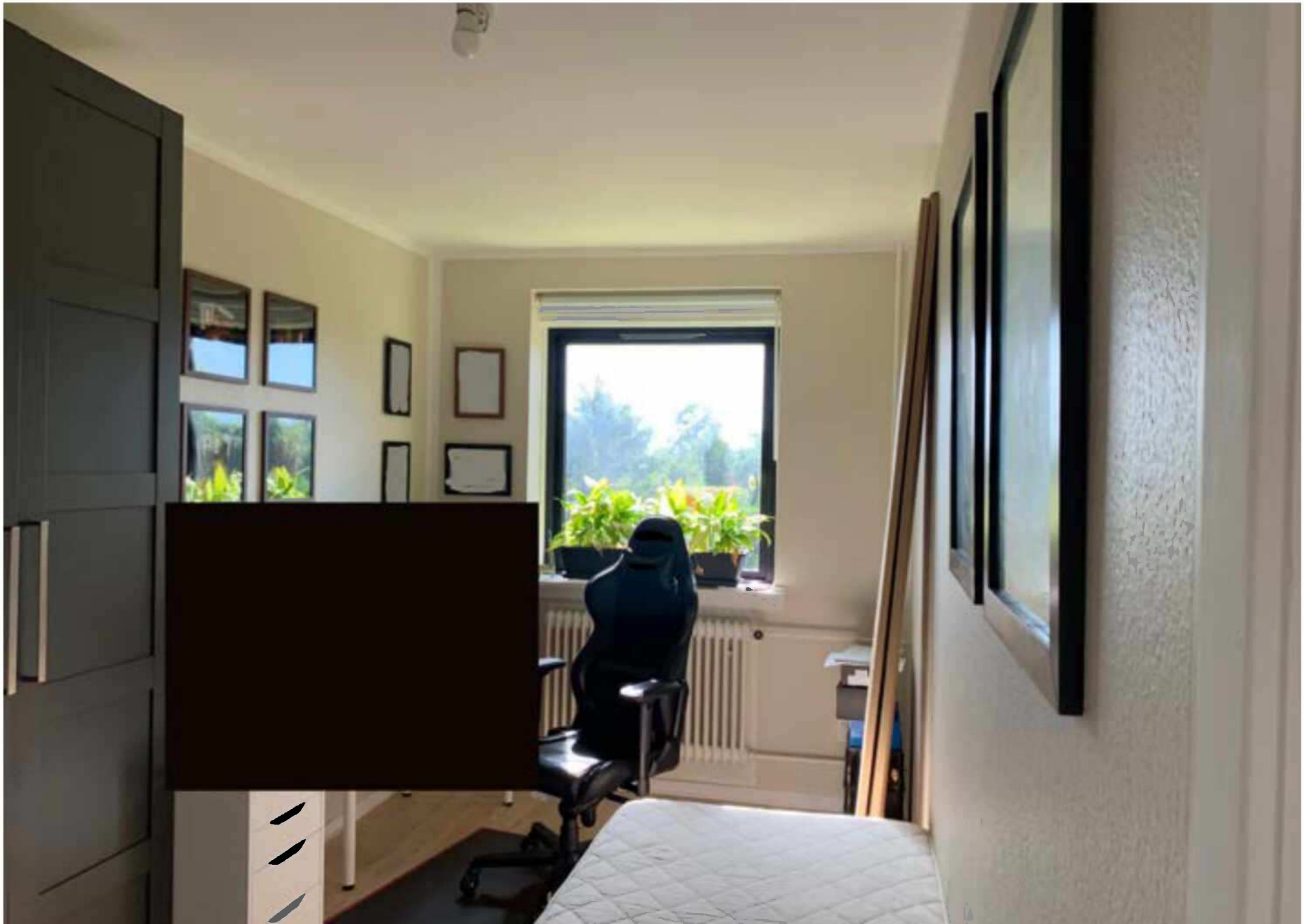
Bilag 3 af 9 for Svarnr. 11: 20250630T20-36_parkeringsforhold F.png



Bilag 4 af 9 for Svarnr. 11: 20250630T20-36_lysindfald A.png



Bilag 5 af 9 for Svarnr. 11: 20250630T20-36_lysindfald B.png



30/06/2025

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Attn: Lokalplan S2024-732267

Re: Indsigelse mod lokalplanforslag S2024-732267

Kære kommune,

Jeg skriver som beboer i ejendommen Åfløjen 40-48, som direkte berøres af lokalplanforslag S2024-732267. Jeg ønsker hermed at fremsætte en formel indsigelse på følgende grundlag:

1. Mangel på dagslys og solindfald – BR18 § 188

- Ejendommens stue- og kontorvinduer mod vest er i dag belyst af aftensol. Det planlagte byggeri i en afstand på kun 9,65 m–20 m vil markant reducere lysindfaldet. Især for beboere i stuen og første sal.
- Jeg anmoder om en detaljeret **sol/skyggeanalyse**, dokumentation for lysindfaldsvinkel samt beregning af dagslysfaktor, jf. BR18 § 188, stk. 2.

2. Tab af privatliv – indsigt/indsyn

- Det nye byggeri vil med medføre **udsigt direkte ind i min bolig; mit kontor og min balkon**, hvilket strider mod gængse forventninger til privatliv – især da området mod vest ikke før har haft etagebyggeri.

3. Visuelle og grønne omgivelser

- Planen reducerer mit nuværende grønne udsyn betydeligt. Lokalplanen bør dokumentere, i hvilket omfang det kontrasterer med byplanens vision om bevarelse af "grøn kvalitet" i villa- og boligområder.

4. Affaldsområde og tagterrasse – støj og lugt

- Der planlægges affaldsområde blot **20 m syd for min balkon** og en tagterrasse **30 m fra eksisterende affaldsanlæg**. Dette rejser sundheds- og komfortmæssige bekymringer vedrørende lugt og støj, specielt i sommermånederne.

5. Utilstrækkelig parkeringskapacitet

- Eksisterende parkeringspladser fjernes uden betydelig erstatning, resulterende i en forværring af antallet af parkeringspladser. Området har allerede utilstrækkelig parkering. Ifølge kommunens parkeringsnormer kræver nye boliger supplerende pladser, især da der ikke er en metrostation indenfor 600 m radius.

6. Procedure og gennemsigtighed

- Jeg anmoder om fuld indsigt i:
  - Dispensationer med hensyn til § 188-lovgivningen
  - Skyggeomfangsstudier
  - Parkering og adgangsstatistikker
  - Resultater af nabohøring
- Jeg vil gerne have dokumentation for hvordan høringssvar er blevet behandlet og besvaret.

Bilag:

- Fotodokumentation af nuværende sollys, udsyn og privatliv
- Fotodokumentation af nuværende parkeringsforhold

På baggrund af ovenstående anmoder jeg kommunen om at:

- Afvise lokalplanforslaget i dets nuværende form
- Sikre, at nødvendige ændringer og undersøgelser bliver fremlagt og kommenteret i en ny høringsrunde
- Inddrage relevante paragrafer og servitutter, herunder BR18 § 188, Planloven og kommunale parkeringsnormer

Jeg ser frem til en detaljeret redegørelse inden høringsfristens udløb.

Bilag 7 af 9 for Svarnr. 11: 20250630T20-36_parkeringsforhold D.png



Bilag 8 af 9 for Svarnr. 11: 20250630T20-36_parkeringsforhold C.png



Bilag 9 af 9 for Svarnr. 11: 20250630T20-36_parkeringsforhold B.png



Svarnr.: 12 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Har vedhæftet en pdf

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 13 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Hello
About response of construction of Åfløjen 60
I say NO because of
1. I will parking problems
2. We are working people so it will very disturb.
3. It will population clouds.
4. Åfløjen 60 in front of my house so it will no sunlight fresh air. So I don't want to recommen for construction of Åfløjen 60.

Svarnr.: 14 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Vedrørende partshøring om byggeri bag vores bygning.

Vi ønsker hermed at gøre indsigelse mod det påtænkte byggeri umiddelbart bag vores bygning. Vi er bekymrede for de gener, byggeriet vil medføre – særligt i form af støj og manglende privatliv – samt den forventede negative indvirkning på vores boligs værdi.

Og derfor ønsker vi det ikke.

Vi opfordrer til, at der tages hensyn til beboernes trivsel og ejendomsværdi, og at projektet enten ændres eller placeres et andet sted.

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 15 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Ifm. byggesagen på Åfløjen 60, er vi særligt bekymret for hvad det har af konsekvenser for bl.a. rednings- og renovationskøretøjers adgang til området. Derudover er vi bekymret for de indbliks- og støjgener byggeriet og den planlagte tagterrasse måtte medføre.
Yderligere bemærkninger samt uddybning af ovenstående, kan læses i vedhæftede dokument, udformet af bestyrrelsen i EF Husumparken.

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 16 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Åfløjen 60
16 boligenheder
10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m■x 10 stk = 45,5 m■
Svalegang 1. sal 61,6 m■
Svalegang 2. sal 43,4 m■
16 udhuse/depotrum (2,9 m■x 16 stk. = 46,4 m■
25 m■indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5
Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser
4 alm. Parkeringspladser
1 HC plads
Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m■
Grund størrelse 1.769 m■
Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.
Indsigelser:
Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188 Stk. 1-2 - 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.BR18
Sikkerhed ved brand
§ 82
Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.
Stk. 2. Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:
4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.
5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og denbegrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.
Helhedsvurdering
§ 187
Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186.
Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.
§ 188
De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:
1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på

samme grund og på nabogrunde.
4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.
5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.
§ 192
Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
§ 195
For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.
Indkig
Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.
Svalegange er også opholdsområde - de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.
Belysning
Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.
Lysforhold
Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys
Tekniske anlæg
Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger
Parkeringsforhold
Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund - 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt - det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.
For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov - fortovet er en del af privat fællesvej - derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.
Byggeprocent
Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse
Maksimal bygningshøjde i projekt
Projektet er angivet uden tekniske installationer - dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger
Servitut
Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60
06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum
Servitut vedhæftet
Adgangsforhold MiljøpladsDen eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej
meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.
Brand
De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5
Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"
Værditab.
Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% afværdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i
værditab.

Skralderum
Skralde rum er i følge planen placeret lige ude for altaner i Åfløjen s allerede eksisterende boliger. Det er forbundet med lugt og støj gener. Skraldepande som går op og ned hele døgnet rundt, er voldsomt generende. Der er soveværelser lige mod skralderummet. Lugte fra affald som går direkte op i lejlighederne som allerede ligger på Åfløjen.
Skel
Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere
Anden bebyggelse
Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.
Tilkørselsforhold
Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.
Åen
Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.
Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligtVej/Byggeri
KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN
Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.
I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.
Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."
" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "
" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker modøst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"
Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 17 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Bemærkninger til byggeansøgning - Åfløjen 60
Jeg gør hermed brug af min ret til at afgive bemærkninger som part i sagen, jf. forvaltningslovens § 19, vedrørende ansøgningen om opførelse af en ny etageboligbebyggelse i tre etager med 16 boligenheder, 12 altaner, 1 svalegang og fælles tagterrasse på adressen Åfløjen 60.
På baggrund af en gennemgang af projektet og gældende lovgivning, skal jeg fremføre følgende:

_____
1. Bebyggelsens samlede omfang og områdets karakter (§ 188, stk. 1 og 6)
Det ansøgte byggeri adskiller sig væsentligt fra den eksisterende bebyggelsesstruktur i området. Området omkring Åfløjen er præget af lavere etagebyggeri og parcelhuse, særligt på den modsatte side af åløbet. En bebyggelse i tre etager med tagterrasse og 16 boligenheder vil derfor fremstå dominerende og ude af proportion med den eksisterende kvarterskarakter, hvilket strider mod § 188, stk. 1 og 6 i BR18.

_____
2. Indbliksgener og lysforhold (§ 188, stk. 2)
Placeringen af altaner mod vest og svalegange mod øst samt en fælles tagterrasse i bygningens nordlige ende vil medføre væsentlige indbliksgener for de omkringliggende ejendomme, herunder private haver og opholdsarealer. Dette vurderes at være i strid med kravet om at undgå væsentlige indbliksgener og sikre tilfredsstillende lysforhold for nabobebyggelse.

_____
3. Friarealer og opholdsarealer (§ 188, stk. 3)
Det fremgår ikke tydeligt, hvordan friarealer og opholdsarealer for beboere og brugere er planlagt. Med 16 boligenheder og en tagterrasse som eneste fællesareal, kan det stilles spørgsmålstegn ved, om der er tilstrækkelige friarealer i overensstemmelse med § 393 og § 188, stk. 3.

_____
4. Adgangs- og tilkørselsforhold (§ 188, stk. 4)

Det er uklart, hvordan adgangsforholdene for redningsberedskabet er sikret, særligt i forhold til svalegange og tagterrasse. Dette bør dokumenteres nærmere, da det er et krav i henhold til § 393 og § 188, stk. 4.

---

5. Parkeringsforhold (§ 188, stk. 5)
Projektet omfatter 16 boligenheder, men det fremgår ikke, om der etableres tilstrækkelige parkeringspladser i overensstemmelse med §§ 399-402. Manglende parkeringskapacitet vil kunne medføre øget pres på det omkringliggende boligområde, som der i forvejen.

---

6. Lokalplan og kommuneplan
Ejendommen er omfattet af lokalplan 421 og kommuneplan R19, som fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 60 % og en samlet boligramme på ca. 1.061 m■ Det bør dokumenteres, at det ansøgte projekt overholder disse rammer, herunder også servitutter tinglyst på ejendommen den 27. oktober 1965

Konklusion
På baggrund af ovenstående vurderer jeg, at det ansøgte byggeri ikke opfylder flere af de centrale kriterier i BR18 § 188, og at det vil have en væsentlig negativ indvirkning på omgivelserne. Jeg anmoder derfor kommunen om at genoverveje projektets forenelighed med byggelovens krav og områdets karakter.

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 18 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Jeg er imod det foreslåede byggeprojekt, da det vil have en negativ indvirkning på min lejlighed og mit nærområde. Byggeriet vil medføre, at det grønne areal, som i dag er en vigtig del af mit nærmiljø, forsvinder. Dette vil forringe livskvaliteten og fjerne et rekreativt område, som mange beboere benytter dagligt.

Derudover vil den nye bygning blive opført alt for tæt på min lejlighed. Dette vil påvirke mit privatliv markant, da indkig fra den nye bygning vil betyde, at jeg ikke længere kan opholde mig i min bolig uden at føle mig iagttaget.

Samtidig vil den nye bygning skygge for min lejlighed og dermed afskærme mig fra naturligt sollys. Det vil både forringe indeklimaet og reducere min boligværdi.

Af disse grunde protesterer jeg kraftigt imod projektet og håber, at der tages hensyn til de nuværende beboeres rettigheder og trivsel

Svarnr.: 19 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Jeg protesterer over nybyggeriet i Åfløjen 60 se vedlagte bilag

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 20 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Vi er vrede, frustreret og kede af det over det planlagte byggeri som berører os meget i nr. 46. Vores udsigt vil blive ødelagt og der vil ikke komme lys i vores lejlighed. Vi bliver stressede over at skulle bo i byggelarm i et år eller to. I forvejen har vi udfordringer med en trafikeret vej og mangel på parkeringspladser. Hvis der opstår brand ville det ikke være muligt, at en brandbil ville kunne passere. Hør på os! Lad ikke dette byggeri blive til noget.
Med venlig hilsen
Dina og Kim Jensen - Åfløjen 46 1 tv

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 21 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Se vedlagte svar

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 22 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Se vedhæftede bilag. Jeg ønsker ikke, at der bliver bygget boliger i Åfløjen.
Med venlig hilsen
Ahmad, Åfløjen nr. 44 st th

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 23 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Se vedlagt.

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 24 Borger

Vejnavn: Sonatevej

Postnr. og by: 2730 Herlev

Høringssvar:
Ang. Parkering:

Grunden der ønskes at bygge på, er i dag brugt til parkering, derfor vil der blive en reduktion af de nuværende ca 40 parkerings pladser til 5.
Og allerede idag er der store problemer med parkering for beboere på Åfløjen, som er nød til at parkere på Sonatevej og Menuetvej
til stor gene for disse vejes beboere. Samt til gene for beborende I Åfløjen.
Alt dette medfører også øget trafik på disse veje.

Og da de nye beboere sikkert også medfører flere biler, man (kun ikke Københavns Kommune) regner med 1,5 biler pr. lejlighed. I alt ca.
24 flere biler på 36 færre pladser. Den ene parkeringsplads er en oplader, hvor man nu kun må holde mens man lader.
Reelt er der kun 4 plader at holde på. Så der er et ekstra MINUS på 20 p-pladser., for de NYE lejlighede. Som så skal holde hvor?

Se evt. vedhæftede billeder ang. parkerings udfordringerne som de er nu.
Og disse billeder er I sommerferien. Dvs. ikke så mange biler som til dagligt.

Ang. byggeriet tæt på Kagsåen:

Dette vil påvirke naturen langs Kagsåen blandt andet et alsidigt dyreliv fx. fugle og padder.

Der er I flere år observeret Isfugle, samt ynglende Isfugle langs Kagsåen i området mellem Frederikssundsvej/Herlev Hovedgade og Kagsmosen/Kagsengen

HVIS der bliver bygget på det stykke. Vil Isfuglens, leve område blive fjernet og det vil påvirke dens fremtidige leve sted langs åen. Hvilket vil ødelægge øko området

Samt den planlagte slyngning af Kagsåen(Skybrudssikring) kan blive påvirket (Nedre Kagså projektet)

Ved slyngningen vil der ske dette:

Bedre vandmiljø:
Slyngninger skaber variation i vanddybde og strømhastighed, hvilket gavner forskellige vandlevende organismer, herunder fisk og planter.

Reduktion af oversvømmelsesrisiko:
Slyngninger kan øge vandets tilbageholdelse i landskabet og dermed reducere risikoen for oversvømmelse i nedstrøms områder.

Forbedret biodiversitet:
Et slyngende vandløb skaber et mere varieret levested for planter og dyr, hvilket øger biodiversiteten i området.

Ang. Støjgener:

Da altanerne bliver vendt mod os(Sonatevej/Menuetvej) og med tagterrassen på ejendommen, vil dette give støjgener for os når disse benyttes, da selv tale i almindelig niveau vil kunne høres hos os. Samt der vil IKKE være mulighed for privatliv i egne haver. Da folk på tagterrassen vil kunne se lige ned I vores haver.

Til info er det muligt at høre hvad de mennesker der bor i de lejligheder nærmest åen pt. Deres samtaler på altanerne kan tydeligt høres.
Både spørgsmål og svar. Så hvordan bliver det ikke når der kommer lejligheder lige i "baghaven"?

Bilag 1 af 3 for Svarnr. 24: 20250707T12-14_IMG_20250705_055126.jpg



Bilag 2 af 3 for Svarnr. 24: 20250707T12-14_IMG_20250705_055013.jpg



Bilag 3 af 3 for Svarnr. 24: 20250707T12-14_IMG_20250705_070900.jpg



Svarnr.: 25 På vegne af interesseorganisation eller borger PAB4 Kagshusene

Høringssvar:
Trafik
-Bekymring for ekstra og tung trafik på Åfløjen i byggeperioden, og når de nye lejligheder er taget i brug. Åfløjen er i forvejen en farlig strækning med meget dårlig oversigt. Vi ser dagligt farlige situationer som involverer både biler, cykler og fodgængere.

Parkeringspladser
-Det vurderes, at der efter byggeriet vil være færre p-pladser til biler tilgængelige end der er i dag. Der er i forvejen mangel på pladser, så problemet forventes endnu større når de nye lejligheder er taget i brug.
Garager

-De eksisterende garager langs østsiden af strækningen ventes at måtte fjernes under arbejderne. På strækningen kan der så udføres en lodret væg med spuns, hvorved garageanlægget vil kunne genopføres på samme sted. Alternativt etableres vandløbet uden spunsvæggen og da kan garagerne ikke retableres.

Ved, at garager ikke reetableres vurderes det, at der er en økonomisk udfordring for afdelingens økonomi idet at lejeindtægten for garager ikke længere understøtter afdelingen økonomisk.

Projektet vil inddrage ca. 10 meter jord fra nuværende bred ind i byggeområdet, og carportene skal nedlægges. Der vil endvidere blive inddraget jord mod PAB4 Kagshusene's bygninger.

Miljøforhold
Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen
-Miljøkonsekvensrapport fra Cowi:
Hovedstadskommunerne har klimaplaner for de konkrete områder. Det vurderes, at der vil opstå en konflikt i forhold til klimaplanerne og det projekt der er forelagt for Åfløjen 60 med følgende argumenter:

1. Åløbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Der må i den forbindelse forventes, at der inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred. Den østlige brink afgraves med anlægget 1:2.

2. Der er i forhold til Aløbet konstateret, at isfugle holder til, og da isfugle er fredet i Danmark, ser vi en risiko for, at der ødelægges både miljø- og dyreliv, der hermed vil være truet.

Bilag 1 af 1 for Svarnr. 25: 20250708T06-55_Udklip.PNG



Svarnr.: 26 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Til rette vedkommende.

Som almindelig boligejer kan det være svært at gennemskue, hvad der præcist kommer til at indgå i den forestående helhedsvurdering. Dog kan jeg ud fra det fremsendte høringsmateriale fastslå, at opførslen af den foreslåede bygning vil forringe sikkerheden og

kvaliteten ved at bo i Åfløjen.

Jeg mener ikke den foreslåede bygning lever op til BR18, §188, af følgende årsager: A) Den foreslåede bygning vil ikke svare til det der tilstræbes i området, b) vil medføre væsentlige indbliksgener, c) forringe slukningskøretøjers adgang samt blive opført uden hensyn til karakteren af de tilstødende arealer. Jeg har præciseret mine bemærkninger i det nedenstående.

Ang. kriterierne i BR18, §188 stk. 1: Åfløjens nuværende bygninger ligger i rette vinkler, med omtrent 30 meter (indtegnet med grøn på bilag 1) mellem facaderne. Den foreslåede bygning ville ligge i en skæv vinkel, i en abnormt kort afstand (under 10 meter, indtegnet med rød på bilag 1) til den tilstødende bygning. Disse to forhold gør, at den foreslåede bygning ikke ville svare til det sædvanlige i kvarteret eller det der tilstræbes i området jf. BR18, §188's kriterie 1.

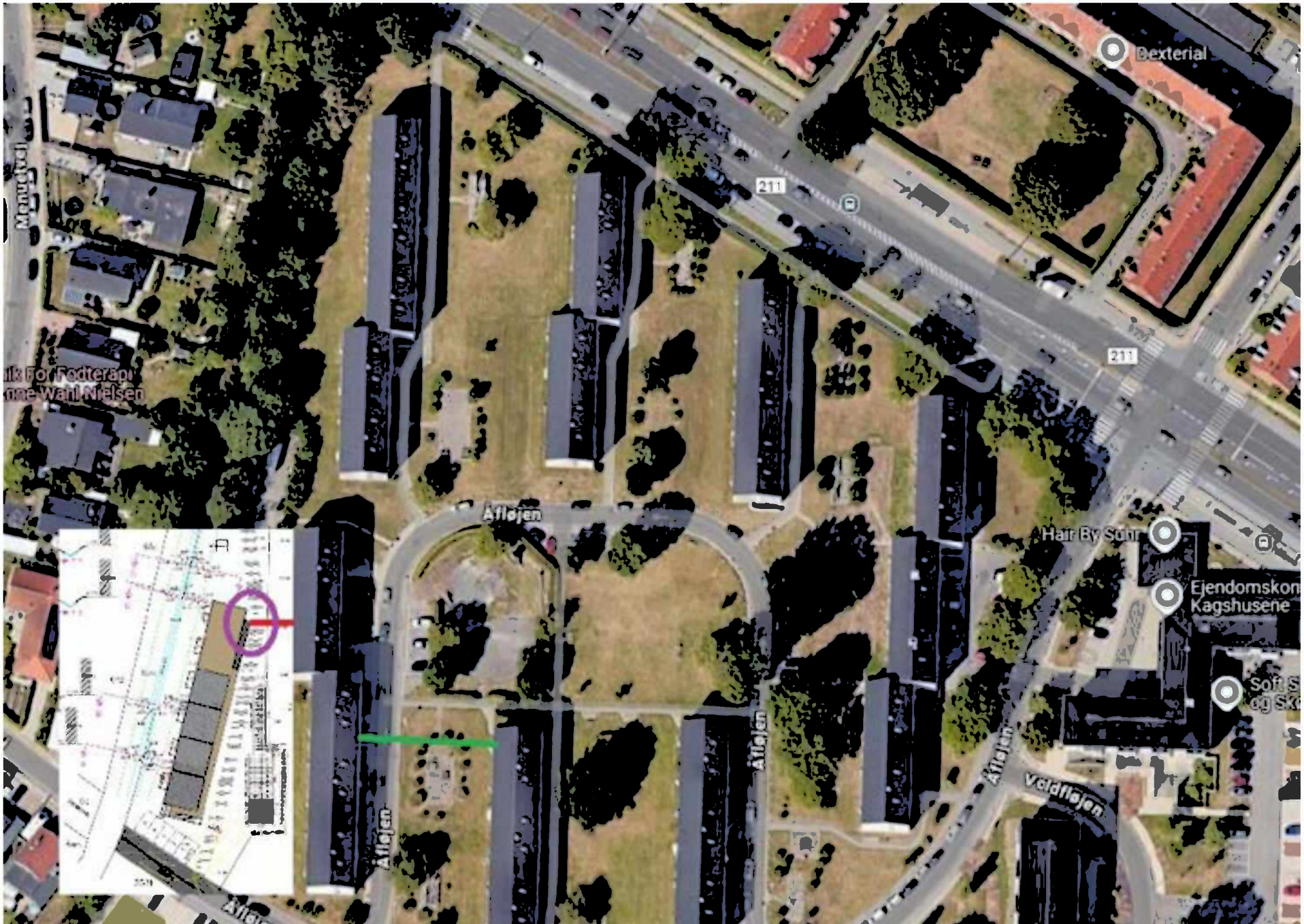
Ang. kriterierne i BR18, §188 stk. 2: Den foreslåede bygnings første og anden etage, ville befinde sig i omtrent samme højde som den tilstødende bygning (Åfløjen 40-48), da den større etageadskillelse ville kompensere for den lidt lavere terrænhøjde. Kombineret med den tidligere nævnte meget korte afstand til den tilstødende bygning (Åfløjen 40-48), ville der være frit og nært udsyn til interiøret i Åfløjen 40-48. Fra den foreslåede tagterrasse ville der være frit og nært udsyn til 2. sal på Åfløjen 40-48, samt til gulvareal på 1. sal af Åfløjen 40-48. Det skyldes, jf. stk. 1, at der vil være under 10 meter mellem bygningerne. Den foreslåede bygning ville således medføre væsentlige indbliksgener og ville opføres uden hensyntagen til at sikre tilfredsstillende lysforhold for de nederste lejligheder i Åfløjen 40-48.

Ang. kriterierne i BR18, §188 stk. 4: I tilfælde af brand skal slukningskøretøjer uhindret kunne nå frem til vestsiden af Åfløjen 40-48. På den foreslåede kørekurve (markeret med lilla på bilag 1) hælder terrænet, hvilket fremgår af terrænkoterne. Desuden drejer vejen på det smalleste sted. I praksis kunne jeg godt være bekymret for, om slukningskøretøjer ville skulle kante sig forsigtigt igennem, hvilket ikke er acceptabelt i en udrykningssituation. Dertil kommer, at kørekurven også ville skulle benyttes af skraldevognen ved afhentning af skrald fra miljøpladsen, hvilket således ville blive urimeligt besværligt, da en skraldebil kan være op til 3,25 meter bred.

Ang. kriterierne i BR18, §188 stk. 6: Den foreslåede bygning ville befinde sig i randen af et tæt bebygget område, lige op til et parcelhusareal. Da den, som tidligere nævnt, ville befinde sig i abnormt kort afstand til de tilstødende bygninger, er der ikke taget hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af bebyggelse.

Slutteligt vil jeg nævne, at støjniveauet fra den foreslåede tagterrasse ville blive et problem. Almindelig samtale regnes normalt havende en lydstyrke på 60 dB ved 1 meters afstand. Grundet udendørs baggrundsstøj vil man, i praksis, skulle føre en mere højlydt samtale på tagterrassen, hvorfor et støjniveau på omtrent 70 dB er forventeligt ved f. eks. grillhygge. Da tagterrassen ville befinde sig i en afstand på under 10 meter fra vinduerne på Åfløjen 40-48, ville disse udsættes for omtrent 52 dB støj, hvilket vil være generende. Således ville selv almindelig brug af tagterrassen være generende for nabobygningen, pga. den korte afstand til denne.

Bilag 1 af 1 for Svarnr. 26: 20250708T19-33_Bilag 1 til hoeringssvar.jpg



Svarnr.: 27 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Jeg indsender indsigelse på partshøring om byggeri på Åfløjen 60 med sagsnummer S2024-732267 på vegne af Sofie Bjerring Sørensen og Alexander John Lee, da disse overtager min lejlighed som ejere per 15. september 2025.
Mvh Weaam El-Bajaj

Indsigelse i forhold til partshøring på byggeprojekt Åfløjen 60, 2700 Brønshøj Sagsnummer S2024-732267

Arkitekt MAA Sofie Bjerring Sørensen og biolog Alexander John Lee – juli 2025

Vi har købt lejligheden Åfløjen 46, 2 tv. 2700 i Brønshøj og har en købsaftale herpå. Vi overtager lejligheden per 15. september 2025

Nedenfor ses vore indsigelser opgjort i forhold til svarskemaet.

Ift. høringsprocessen finder vi, at det er en meget kort høringsperiode i betragtning af, at størstedelen af den ligger i skoleferieperioden. Derudover vil vi gerne have en begrundelse for at byggeriet ikke er omfattet af lokalplanpligt, da det indgriber på flere væsentlige områder på tværs af kommunegrænsen.

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

Byggeriets omfang og karakter er ikke hensigtsmæssig ift. hverken sædvane eller vedtagne retningslinjer for byliv og arkitektonisk kvalitet

Bebyggelsen er ikke en naturlig forlængelse af hverken stokbebyggelsen i Husumparken eller parcelhuskvarteret på den anden side af Kagsåen. Den bryder afgørende med vinklen i stokbebyggelsens regelmæssige takt og karakter af fritliggende volumener på en åben flade. Selv hvis hovedbygningen kun var i fx 1. etage, ville den stadig udgøre et markant brud med den omgivende bebyggelses karakter med sin indeklemning af et stort volumen på en lille grund. Den bryder også med det rumlige træk at fleretages-byggeriet holder afstand til åens grønne korridor, som dermed kommer til at danne en letaflæselig og naturlig grænse mellem Husumparken og parcelhuskvarteret på den anden åbrink.

Ej heller er der nogen reference til parcelhusenes relativt mindre "korn" i kvarterets sammenhæng. Dette sker uden at bebyggelsen på overbevisende vis etablerer sin egen måde at være i kvarteret på.

I al sin upåfaldenhed udgør matriklen en kompleks rumlig situation at bygge i. En så lille grund mellem bebyggelser af meget forskellig karakter kræver en velovervejet tilgang til at arbejde med bygningskroppens udtryk og orientering på grunden. Samt ikke mindst en tilpasning af boligarealet til grundens dimensioner og størrelse, under hensyn til at kunne bygge i en arkitektonisk kvalitet, som harmonerer med kommunens egne målsætninger. Intet af dette er tilfældet i det nærværende projekt. Der er tale om en overdimensioneret, ubearbejdet bygningskrop og et facadeudtryk, som i tråd med dette er lemfældigt proportioneret.

Husumparken er til sammenligning ikke nødvendigvis udtryk for strålende arkitektur, men er dog med sine enkle, gule teglvolumener og saddeltage en bebyggelse med et stærk enhedspræg, som udgør en rolig baggrund for kvarterets liv.

Ovenstående kritikpunkter mener vi strider afgørende mod de principper, som er vedtaget i kommunens arkitekturpolitik:

"Hvert enkelt projekt sættes i gang for at opfylde en konkret funktion, som eksempelvis bolig, arbejdsplads, cykelsti eller rekreativt frirum. Det er vigtigt for byen, at det enkelte projekt, udover at opfylde sin funktion, tager højde for stedets lokale arkitektoniske egenart, fx byrumssammenhænge og overgange, grønne træk, bygningstyper, højder og facadeudtryk.

Give noget tilbage til byen

Der skal også være fokus på, hvordan det nye giver værdi tilbage til stedet og omgivelserne. Det betyder også, at nye bygninger og anlæg skal understøtte det lokale liv og bidrage til at opfylde ønsker og behov i lokalmiljøet"

Fra Københavns Kommunes gældende arkitekturpolitik, s. 28

https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1646

Der er bestemt ikke tale om et byggeri som "giver tilbage til byen". Det vil tværtimod betyde

- et mere fragmenteret, lokalt gadebillede

- dårligere fremkommelighed og trafiksikkerhed

- ringere muligheder for privatliv for naboer

- skade på lokalområdets biodiversitet

- et negativt bidrag til klimatilpasning/skybrudssikring

Bebyggelsen har konkrete, negative konsekvenser for klimatilpasning og skybrudssikring

Befæstelsesgraden på projektmatriklen (mat.nr. 3587) er allerede høj. At dømme ud fra tegningerne vil den høje udnyttelsesgrad af matriklen medføre en endnu højere befæstelsesgrad, når der etableres opbevaringsskure, skraldespande og bil- og cykelparkering på matriklens grønne arealer. Som reference er den gennemsnittelige befæstelsesgrad i kloakoplandet 34 pct. hvilket nærværende byggeri overskrider med noget der ligner det dobbelte. Dette vil betyde en øget afledning af overfladevand til og belastning af fælleskloakken og vil medvirke til øgede overløb til åer, søer og hav samt oversvømmelsesrisici. Det er en generel problematik forstærket af stadig voldsommere regnhændelser, hvor konsekvensen af lokale beslutninger ikke kan ignoreres.

Det er også en problematik kommunen er opmærksom på:

"Det er et stigende problem for kapaciteten i kloakken, at byen får en højere og højere andel af befæstet areal, den såkaldte fortætning. Fortætning medfører, at der ledes mere regnvand til kloakken, og det kan give et stort problem med etablerede kloakker, der efterfølgende bliver for små. Især i det fælleskloakerede opland er der behov for retningslinjer for, hvor stor en del af en grund som kan befæstes."

https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/bilag/administrationsgrundlag/fortaetning-af-byen/

Dertil står byfortætningen i skærende kontrast til de kæmpe summer af penge, der bruges på klimatilpasning.

Der er vedtaget omfangsrige separatkloakeringsprojekter for Kagsåparken samt for den nedre Kagså og Kagsmosen, hvor store vandmasser skal ledes til Kagsåen, hvilket blandt andet medfører en udvidelse af åen. Det er dog bemærkelsesværdigt, at udvidelsen er betydeligt mindre ud for projektmatriklen og umiddelbart nord for, sammenlignet med resten af strækket. (Se Projekterne ved Kagsåen og Kagsmosen – Miljøkonsekvensrapport Cowi 2022, side 106). Dette giver anledning til følgende overvejelser:

- Dette stræk må have en flaskehals-effekt på de opstrøms vandmasser. Hvordan vil området blive påvirket ved større regnhændelser, hvor store mængder regnvand skal afledes? Oversvømmelsesrisikoen må alt andet lige være større, end hvis denne indsnævring ikke fandtes.

- I forbindelse med udvidelsen af åen, udvides der ind mod projektmatriklen, da der løber et kloakrør på den anden side. Er projektbyggeriet forenligt med at bundløbet skal flyttes? Det må som minimum formodes, at der skal spunses ned mod åbrinken for at sikre bygningen. Kombineret med åens udvidelse vil dette medføre en eksponeret spuns ned til åen?

- Hvad er konsekvenserne ved en spuns ift. bortskylning og undergravning af den modstående brink og brinken opstrøms samt aflejringer nedenstrøms?

- Det er velkendt, at der kommer markant mere regn og voldsommere regnhændelser i fremtiden. Det forekommer derfor uansvarligt at bygge så tæt ned til åen, og give afkald på muligheden for at udvide åen på dette stræk, hvis yderligere afværgeforanstaltninger bliver nødvendige.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Med en afstand på blot 8-9 (!) (målt ud fra tegninger og miljoeportal.dk) vil beboere i det nye byggeri have direkte indkig til stue, soveværelse samt altan hos os samt de øvrige beboere i blokken. Vi finder dette er en uacceptabel forringelse og en voldsom indgriben i vores privatliv. Denne gene forstærkes af, at der laves tagterrasse og svalegang. Tagterrassen vil være i højde med vores lejlighed, hvor der vil være folk, som sidder i det fri med uafskærmet og direkte indkig til vores og øvrige hjem i blokkene. Lyde derfra være tydelige at høre, og folk vil kunne samle sig flere på tagterrassen sammenlignet en lille altan, som vores. Lys fra svalegangen vil kunne lyse direkte ind i vores bolig.

Dertil vil etageejendommen tage en væsentlig del af eftermiddags- og aftenlyset samt udsynet for de nuværende lejligheder på første etage og i stuen. Mange af de ovenstående effekter vil være tilsvarende på den modsatte side af Kagsåen i den yderste række af parcelhuse.

Det vil ligeledes være en gene for os at kigge ind hos beboerne i lejlighederne i den ny ejendom.

Lejlighederne i den yderste blok ud mod Kagsåen har en højere kvadratmeterpris end resten af ejendommen – ikke mindst på grund af udsyn og lys fra vest. Denne kvalitet bliver væsentligt forringet med nybyggeriet – og er dermed en forringelse af livskvaliteten samt ejendomsprisen. Disse lejligheder vil komme til at stå som nogle af de mindst eftertragtede ift. beliggenhed.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

På tegningen er der vist fem parkeringspladser til 16 boliger. Dette finder vi er et urealistisk

lavt sat behov. Parkeringsmulighederne i Åfløjen er utilstrækkelige allerede i forhold til det nuværende behov. Dette problem vil forstærkes i og med der kommer flere beboere til uden at et dertil passende antal parkeringspladser oprettes. Tværtimod nedlægges to parkeringspladser, på arealet som EF Husumparken beboere har adgang til jf. deklaration om brug af carporte på matrikelnummer 3574. Dette er en uacceptabel forringelse af forholdene for os og andre beboere i EF Husumparken.

Ifølge tegningen vil den yderste af de ny parkeringspladser (nr. 5) desuden blokere for adgang til broen og dermed passage for gående og cyklister til den anden side af åen. De resterende kommer til at ligge, hvor der nu er fortov og brostenspassage indtil projektmatriklen - altså på fodgængerareal. Fodgængere, der krydser Kagsåen, ville dermed tvunget ud på vejbanen. Det er svært at se, hvordan de projekterede parkeringspladser overhovedet kan realiseres.

Vi kommer ofte på Menuetvej for at besøge bekendte. Her er det åbenlyst at flere beboere i Åfløjen allerede nu parkerer på Menuetvej og Sonatevej i Herlev. Her udgør det et trafikmæssigt problem, da det ofte besværliggør passage. Ikke mindst er der også tale om et sikkerhedsmæssigt problem, da der som regel holder biler ulovligt parkeret ved dobbeltoptrukne linjer i sving til fare for både cyklister og bilister. Det virker indlysende, at dette problem yderligere forstærkes, når der kommer flere beboere og gør i det hele taget området mindre sikkert.

Vi finder dermed ikke at projektet tager ansvar for det øgede parkeringsbehov, det skaber.

6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Området omkring Åfløjen og Menuetvej er karakteriseret ved at være en blanding af grønne områder, parcelhuse og spredte lejlighedsblokke tilbagetrukket fra Frederikssundsvej og dennes mere tætte bebyggelse. Det ny byggeri kommer til at ligge helt ned til Kagsåen (med spuns?) på en måde som den øvrige bebyggelse ikke gør og bryder dermed med karakteren af området. Særligt for dette åstræk er, at det løber som en fredelig grøn korridor uden stier på bagsiden af parcelhuskvarteret og lejlighedsblokkene, hvilket ellers er sjældent i byer.

Af disse grunde er det et velkendt fourageringsområde for isfugl, hvor den især ofte ses fra broen ved Sonatevej. Isfugle holder til og yngler i hele vandsystemet Utterslev Mose, Kagsmosen og Vestvolden. Om vinteren er dette stræk et vigtig fourageringsområde for isfuglen, hvor den kan have svært ved at finde føde andre steder. Fra Frederikssundsvej og ned til Sonatevej udgør åen et strøg karakteriseret ved et væsentligt fald og lavt vand med småsten, der gør at det ikke fryser til. Ikke kun isfuglen, men også bjergvipstjert, vandrikse og vandstær benytter om vinteren dette som et fourageringsområde (se vedlagte oversigt fra Dofbasen). Strækket er dermed væsentligt for opretholdelse af områdets fuglebestande og en biodiversitet, der er usædvanlig i en bymæssig sammenhæng - og som er til glæde for os og mange andre i området.

Det planlagte nybyggeri vil medføre fuglene skræmmes væk ligesom fjernelse af buske og træer langs åbredden vil medføre at isfuglen ikke længere har udkigsposter, hvor den kan sidde.

Isfuglen betegnes som som sårbar på den Danske Rødliste, blandt andet på grund af dens indskrænkede muligheder for at søge føde om vinteren. Dertil står den anført i EU Fuglebeskyttelsesdirektiv, bilag 1.

https://ecos.au.dk/forskningraadgivning/temasider/redlist/soeg-en-art?artid=1053

Brunflagermus, dværgflagermus, troldflagermus, vandflagermus og sydflagermus findes i Kagsmosen (Se Projekterne ved Kagsåen og Kagsmosen - Miljøkonsekvensrapport Cowi 2022). Da alle danske flagermus-arter er optaget på Habitatdirektivets Bilag IV er de omfattet af en særlig beskyttelse betydende, at deres levesteder ikke må forringes. Når man færdes i området ses det, at flagermusene bruger Kagsåen som fourageringskorridor. Det skal derfor påvises , at det ny byggeri ikke vil påvirke flagermusenes muligheder for at jage insekter her.

Københavns Kommunnes strategi for biodiversitet

Nedenstående er et uddrag fra kommunens biodiversitetsplan:

"Vi skal blive bedre til indtænke natur på naturens præmisser, når vi udvikler byen. Med denne strategi ønsker vi at sætte en ny retning for udviklingen af København. En retning, hvor biodiversitet spiller en central rolle i byens fortsatte vækst og udvikling, og hvor naturen indgår som et samlingspunkt i byens sociale fællesskaber, udfoldelsesmuligheder og læringsmiljøer. Vores vision er at vende tilbagegangen af arter i København, sikre, at alle københavnere har god adgang til natur og naturoplevelser, samt sikre viden og uddannelse om biodiversitet."

Strategi 2022-2050 - Biodiversitet i København, side 4

Mere specifikt udmønter dette sig bl.a. i følgende tiltag:

"Bevar og kortlæg den eksisterende biodiversitet i og omkring projektområdet ved at kigge på arter og levesteder med raste , yngle og fødesøgningsområder for dyr og planter..."

"Beskyt og forbedr levevilkårene for projektområdets arter med fokus på levesteder og fødegrundlag."

Bevare og forbedre i den grønne by

"Den eksisterende natur og biodiversitet har stor værdi for københavnernes livskvalitet og sundhed, og byens miljø, og bevaringen af denne skal ses som en langsigtet investering i en bæredygtig, grøn by. Byens eksisterende biodiversitet med levesteder, fødesøgningsområder og stor artsrigdom skal bevares og understøttes dér, hvor den allerede findes. Eksisterende biologiske korridorer og grønne forbindelser mellem de grønne og blå områder skal bevares og understøttes."

Strategi 2022-2050 - Biodiversitet i København, side 18 -19.

Som begrundet ovenfor modarbejder dette byggeprojekt netop disse hensigter.

Svarnr.: 28 Borger

Vejnavn: Søndervigvej

Postnr. og by: 2720 Vanløse

Høringssvar:
Det er min vurdering, at det ansøgte projekt ikke er foreneligt med de krav, er følger af bygningsreglementet 2018, § 188. Nedenfor følger mine væsentligste bemærkninger.

Uholdbare forudsætninger for helhedsvurdering grundet forestående udvidelse af Kagsåen
Helhedsvurderingen før ikke baseres alene på de nuværende fysiske forhold, da HOFOR's

planlagte udvidelse af Kagsåen vil få markant betydning for områdets visuelle karakter og beplantning.

HOFOR har oplyst, at åen vil blive op til dobbelt så bred, og at store dele af den eksisterende beplantning – herunder høje træer, som i dag fungerer som visuel afskærmning mod Åfløjen – vil blive fældet. Dette ændrer afgørende på, hvordan den nye bebyggelse vil opleves fra vores ejendom.

Jeg stiller mig derfor kritisk overfor om forudsætningerne for helhedsvurderingen er holdbare.

Jeg mener, at en konkret og saglig helhedsvurdering må forholde sig til disse fremtidige ændringer i området, og ikke udelukkende til de nuværende forhold.

Hvordan forholder Københavns Kommune sig Kagså-projektet i sin vurdering af helheden, herunder ændringer i beplantning, afstande og visuelle påvirkning?

Indbliksgener, lysforhold og forringelse af privatliv (BR18, §188, kriterium 2)
Den ansøgte ejendom med altaner, vinduer og tagterrasse vil have direkte indblik til vores have, terrasse og ind ad vinduer. Her ligges til grund, at HOFOR fælder store dele af vores træer og beplantning i forbindelse med udvidelsen af Kagsåen, som beskrevet ovenfor.

Vi vurderer derfor, at projektet vil medføre væsentlige indbliksgener, som overstiger den naboretlige tålegrænse og væsentligt forringer vores privatliv.

Vi anmoder om, at der i det mindste indarbejdes krav om visuel afskærmning, særligt i relation til tagterrassen for at begrænse generne.

Den foreslåede bebyggelse vil desuden – grundet dens højde og placering – medføre markant skyggepåvirkning på vores grund.

Utilstrækkelig parkeringskapacitet og forværring af eksisterende problemer (BR18, §188, kriterium 5)
Området er i forvejen præget af betydelig mangel på parkeringspladser – selv i dag, hvor grunden på Åfløjen 60 anvendes til parkering.

Beboere fra de eksisterende ejendomme i Åfløjen anvender i forvejen Menuetvej og Sonatevej til parkering, hvilket skaber pres og trængsel. Den nye bebyggelse vil kun forværre disse parkeringsproblemer, både for områdets beboere og for besøgende til det rekreative områder (Kagsmosen) og institutioner (Kagshuset).

Afsluttende bemærkninger
Det er min samlede vurdering, at det ansøgte projekt i sin nuværende form ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til omgivelserne. Den helhedsvurdering, der danner grundlag for den foreløbige godkendelse, bør genovervejes – navnlig i lyset af:
- Kagsåens forestående udvidelse og ændrede terræn- og beplantningsforhold,
- Væsentlige indbliksgener og lysforringelser,
- Eksisterende og fremtidige parkeringsudfordringer.

Til: Københavns Kommune

Vedrørende partshøring: Opførelse af ny etageejendom på Åfløjen 60

Det er min vurdering, at det ansøgte projekt **ikke er foreneligt med de krav, er følger af bygningsreglementet 2018, § 188.** Nedenfor følger mine væsentligste bemærkninger.

Uholdbare forudsætninger for helhedsvurdering grundet forestående udvidelse af Kagsåen

Helhedsvurderingen før ikke baseres alene på de nuværende fysiske forhold, da HOFOR's planlagte udvidelse af Kagsåen vil få markant betydning for områdets visuelle karakter og beplantning.

HOFOR har oplyst, at åen vil blive op til dobbelt så bred, og at store dele af den eksisterende beplantning – herunder høje træer, som i dag fungerer som visuel afskærmning mod Åfløjen – vil blive fældet. Dette ændrer afgørende på, hvordan den nye bebyggelse vil opleves fra vores ejendom.

Jeg stiller mig derfor kritisk overfor om forudsætningerne for helhedsvurderingen er holdbare.

Jeg mener, at en konkret og saglig helhedsvurdering må forholde sig til disse fremtidige ændringer i området, og ikke udelukkende til de nuværende forhold.

Hvordan forholder Københavns Kommune sig Kagså-projektet i sin vurdering af helheden, herunder ændringer i beplantning, afstande og visuelle påvirkning?

Indbliksgener, lysforhold og forringelse af privatliv (BR18, §188, kriterium 2)

Den ansøgte ejendom med altaner, vinduer og tagterrasse vil have **direkte indblik** til vores have, terrasse og ind ad vinduer. Her ligges til grund, at HOFOR fælder store dele af vores træer og beplantning i forbindelse med udvidelsen af Kagsåen, som beskrevet ovenfor.

Vi vurderer derfor, at projektet vil medføre **væsentlige indbliksgener**, som overstiger den naboretlige tålegrænse og væsentligt forringer vores privatliv.

Vi anmoder om, at der i det mindste indarbejdes **krav om visuel afskærmning**, særligt i relation til tagterrassen for at begrænse generne.

Den foreslåede bebyggelse vil desuden – grundet dens højde og placering – medføre markant skyggepåvirkning på vores grund.

Utilstrækkelig parkeringskapacitet og forværring af eksisterende problemer (BR18, §188, kriterium 5)

Området er i forvejen præget af betydelig mangel på parkeringspladser – selv i dag, hvor grunden på Åfløjen 60 anvendes til parkering.

Beboere fra de eksisterende ejendomme i Åfløjen anvender i forvejen Menuetvej og Sonatevej til parkering, hvilket skaber pres og trængsel. Den nye bebyggelse vil kun **forværre disse parkeringsproblemer**, både for områdets beboere og for besøgende til det rekreative områder (Kagsmosen) og institutioner (Kagshuset).

Afsluttende bemærkninger

Det er min samlede vurdering, at det ansøgte projekt i sin nuværende form **ikke i tilstrækkelig grad tager hensyn til omgivelserne**. Den helhedsvurdering, der danner grundlag for den foreløbige godkendelse, bør genovervejes – navnlig i lyset af:

- Kagsåens forestående udvidelse og ændrede terræn- og beplantningsforhold,
- Væsentlige indbliksgener og lysforringelser,
- Eksisterende og fremtidige parkeringsudfordringer.

Svarnr.: 29 På vegne af interesseorganisation eller borger E/F Husumparken

Høringssvar:
På vegne af EF Husumparken - som er ejerforeningen for alle 187 boliger i Husumparken indsender jeg vedlagte høringssvar udarbejdet i samarbejde med advokatfirmaet Winsløw.
se venligt vedhæftede

Justitsministeriets gentpartopir

12.900
1.400
14.300

J 214

Matr.nr.: 1682 Husum, København

Beliggenhed:
Sonnerupvej 101
2700 Brønshøj

Anmelder:
Advokat Tove Nielsen
Bernstorffsvej 123
2900 Hellerup
Telf.nr.: 32 64 36 36

GENPART 185819 06 0000.0010 03.12.2004 TA
14.300,00 K

E n d e l i g t S k ø d e

Undertegnede fru Linda Schultz og hr. Jimmy Schultz, Sonnerupvej 101, 2700 Brønshøj sælger, skøder og endeligt overdrager herved til medundertegnede

Fru Rikke Barthélemy for ½
og hr. Gabriel Barthélemy for ½
Appelbys Plads 23, st. th.
1411 København K.

DSS 88319560
01_J-III_214
Bulk Sort / Hvid
1212582

© JVFA 1373 APR 1992

den os ifølge tinglyst adkomst tilhørende ejendom matr. nr. 1682 Husum, København. Ejendommen er beliggende Sonnerupvej 101, 2700 Brønshøj og overdrages på følgende v i l k å r:

1.

Ejendommen, hvis grundareal ifølge tingbogen udgør 579 m2, heraf vej 76 m2, sælges således som den er og forefines og som beset af køber med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m..
I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger flagstang, markiser, legehus, drivhus og alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere og FM/TV-antenner. Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke.
Alle faste tæpper medfølger, medmindre andet er aftalt.
I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallation tilhører sælger, medfølger de ikke, medmindre andet er aftalt. I det omfang tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet. Det er aftalt ovenfor om køber overtager evt. abonnementer.

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger: elkomfur mrk. Voss, emhætte, køle-/fryseskab mrk. Electrolux, opvaskemaskine mrk. Electrolux, vaskemaskine mrk. Vølund og tørretumbler mrk. Bosch.
2 stk. Vognlygter og 2 paraboler med satbox medfølger ikke i handelen.

Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri og brugbar stand.

Ejendommens varmeinstallation er fjernvarme med elpatron til Anvendelse om sommeren.

Ejendommen overdrages iøvrigt med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser hvormed og hvorunder den har tilhørt sælger og tidligere ejere, hvorom der henvises til ejendommens blade i tingbogen.

Justitsministeriets genpanpapir

Sælger oplyser:

At der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt

At sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering.

At der sælger bekendt ikke indenfor de sidste 10 år, dog højest i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpet skader på grund af svamp og/eller insektangreb, medmindre andet er oplyst i tilstandsrapporten.

At der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser.

At al forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handelens afslutning. Hvis andet ikke er oplyst ovenfor, er der sælger bekendt ikke udført arbejder eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen.

At olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig.

Køber har inden underskrivelse af købsaftalen på ejendommen modtaget kopi af tilstandsrapport af 2.6.2004 samt oplysning om tilbud på ejerskifteforsikring.

Køber har fra sælger i særskilt bilag modtaget sælgers uigenkaldelige løfte om at betale halvdelen af den præmie, der fremgår for almindelig ejerskifteforsikring, tegnet for en 5-årig periode og med en selvrisiko på maks. kr. 30.000,-.

Køber er af den medvirkende ejendomsmægler gjort bekendt med,

© JYPA 1573 APR 1992

At køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld, ligesom køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten.

At køber iøvrigt ville kunne rejse krav imod sælger for de forhold, som sælger ikke frigøres for i.h.t. Lov om Forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom,

At køber i tilfælde af konstatering af fejl ved bygningerne, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten, overfor den byggesagkyndige kan fremsætte krav om skadeserstatning. Kravet skal være fremsat senest 5 år fra overtagelsesdagen, dog senest 6 år fra rapportens datering.

Det er endvidere aftalt mellem parterne, at køber ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten, i det omfang disse ville være dækket af den tilbudte ejerskifteforsikring. Dette gælder dog ikke forhold, som omfattes af nødvendig ved ligeholdelse, idet sælger vedligeholder ejendommen frem til dispositionsdagen/overtagelsesdagen.

3.

Ejendommen overtages af køber den 1. januar 2005.

Køber overtager risikoen for ejendommen på overtagelsesdagen eller på dispositionsdagen, hvis denne er tidligere end overtagelsesdagen.

Ejendommen er brandforsikret i anerkendt forsikringsselskab.

4.

Købesummen er aftalt til kr. 2.150.000,00 skriver kroner tomillioner ethundredefemtitusinde 00/100, der berigtiges på følgende måde:

Justitsministeriets gør-papir

A.	Ved købsaftalens underskrift er deponeret hos EDC Mæglerne, Frederikssundsvej 211, 2700 Brønshøj	kr. 120.000,00
B.	Ved skødets underskrift er stillet Bankgaranti/deponeret i sælgers pengeinstitut	kr. 2.030.000,00
	Nævnte deponeringsbeløb, reguleret med mæglersalær og saldo ifølge refusionsopgørelse, frigives for sælger, når tinglyst skøde foreligger for køber uden præjudicerende retsanmærkninger.	
	Herved bliver købesummen	kr.2.150.000,00

5.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres over den kontante udbetaling, jfr. punkt 4 C.

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning for eventuelle mangelkrav.

6.

Alle med nærværende handels ordning og berigtigelse forbundne omkostninger, herunder salær til Advokat Tove Nielsen, Bernstorffsvej 123, 2900 Hellerup der berigtiger handlen, udredes af køber, medens sælger betaler salær til EDC Mæglerne, Frederikssundsvej 211, 2700 Brønshøj.

© JFPA 1373 APR 1992

Hellerup, den 10. november 2004

Rikke Barthélemy

Rikke Barthélemy

Gabriel Barthélemy

København, den 12. november 2004

Linda Schultz

Linda Schultz

Jimmy Schultz

Til vitterlighed om underskrivernes myndighed, underskrifternes ægthed samt dateringens rigtighed f.s.v. angår sælger:

Navn: Kim Hansen

Stilling: Kontorassistent

Bopæl: Porsager 96, 2620 Albertslund

Underskrift:

Navn: Mads Bingsgaard

Stilling: Ingeniør

Bopæl: Oxford allé 7 A, 2300 KBH.S.

Underskrift:

Ejendommen matr. nr. 1682 Husum
Ved vurderingen den 1 / 10 2003 udgør
ejendomsværdien 1.750.000 kr.

Københavns Skatte- og Registerforvaltning
Ejendomsafdelingen
Den 26/11 2004
Jeanette Ørni
Jeanette Ørni

Justitsministeriets genpartpapir

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
J 214 III

Påtegning på Skøde. Dkk 2.150.000
Vedrørende matr.nr. 1682, Husum, København
Ejendomsejer: Rikke Barthélemy m.fl.
Lyst første gang den: 03.12.2004 under nr. 174096
Senest ændret den : 03.12.2004 under nr. 174096

Skødet er endeligt
-
Anm:
Pantebrev BRFkredit, 1.000.000 kr.

Retten i København den 03.12.2004

Pia Folkmann Larsen

© JYPA 1373/1:388 APR 1992

37996

side 1

Akt: skab J nr. 214
(udfyldes af tinglysningskontoret)

Afgift: kr.
11.300,-

Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

Pålydende, nyt lån	654.000,00 kr.
-Restgæld, indfriede lån	0,00 kr.
-Omkostninger, indfriede lån	0,00 kr.
-Forholdsmæssige omkostninger, nyt lån	0,00 kr.
Afgiftspligtigt beløb	654.000,00 kr.
Opgjort efter nominalmetoden	

0001

Justitsministeriets genpartpapir

Ejerlav: Husum, København

Ejd.nr. 100-081-2336 / P

Matr.nr.: 1682

Lånenr. 0033-872-865

Gade og husnr.: Sonnerupvej 101
2700 Brønshøj

Anmelder:

BRFkredit
Klampenborgvej 205
DK-2800 Kgs. Lyngby
Telefon 45 93 45 93

PANTEBREV

Obligationslån

Debitors navn og bopæl: Rikke Cecilia Barthelemy
Sonnerupvej 101, 2700 Brønshøj

GENPART 308234 09 0000.0023 16.03.2007 TO
11.300,00 K

Gabriel Carl Mattias Barthelemy
Sonnerupvej 101, 2700 Brønshøj

Kreditors navn: BRFkredit aktieselskab CVR nr. 13 40 98 38

Lånets størrelse: 654.000,00 kr.

Rente- og betalingsvilkår: Lånet tilbagebetales som et annuitetslån med 20 års løbetid med 4 ydelser pr. år. Renten udgør 4 % p.a. af restgælden. Ydelsen består af rente og afdrag.

Desuden betales et kvartårligt bidrag på p.t. 0,16518 % af lånerestgælden, dog min. p.t. 225,00 kr. Bidraget forfalder samtidigt med terminsydelsen.

Terminsperioderne er identisk med kalenderkvartalerne. Terminsydelsen for en periode forfalder til betaling den 1. i kvartalets sidste måned.

Opsigelse: Pantebrevet er uopsigeligt fra kreditors side, se dog "Særlige bestemmelser" og Justitsministeriets pantebrevsformular B, pkt. 9. Pantebrevet kan indfries af debitor som anført i "Særlige bestemmelser".

Den pantsatte ejendom:

Matr.nr	Ejerlejnr	Delareal	Ejerlav
1682			Husum, København

Grundareal: 579 m2 heraf vej 76 m2

Oprykkende panteret efter:

Tinglyst beløb	Rt.%	Kreditor
1.794.000,00 kr.	4	BRFkredit, Obligationslån

Respekterede servitutter mv.: De før 24.01.1995 tinglyste servitutter og andre byrder med og uden pant med undtagelse af sådanne, der efter deres indhold respekterer BRFkredits lån.

211145 - 9.97 - 60.000

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor. Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor FORMULA TRYKAGER forlange kapitalen indfriet, se sidste side pkt. 9 a.

Lånenr:
0033-872-865
Tilbudsnr.:
202-620-8772

Særlige bestemmelser:

Urigtige angivelser, ændret anvendelse m.m.
BRFkredit kan opsige lånet til hel eller delvis indfrielse, hvis lånet er ydet på grundlag af urigtige angivelser i skemaer, låneansøgninger m.v., som har indflydelse på værdiansættelsen.

BRFkredit kan kræve lånet indfriet helt eller delvist, hvis ejendommen inden 2 år efter lånets udbetaling overgår til en anvendelse, der ville have medført en anden belåning. Debitor er forpligtet til at underrette BRFkredit om en sådan ændring af anvendelsen. For forhåndslån regnes fristen fra det tidspunkt, hvor lånet overgår til endeligt lån.

Hvis lånet er ydet som forhåndslån, kan BRFkredit kræve lånet indfriet helt eller delvist i overensstemmelse med vilkårene for Forhåndslånsgarantien eller tilsvarende sikkerhed.

Bidrag
Den anførte bidragssats og det anførte minimumsbidrag kan forhøjes efter beslutning af BRFkredits bestyrelse, der ligeledes kan ændre beregningsprincipperne for bidrag.

Terminsydelserne
Lånet ydes på grundlag af BRFkredits udstedelse af realkreditobligationer. Arten af de udstedte obligationer vil fremgå af betalingsvilkår, og terminsopkrævningerne vil indeholde oplysning om den aktuelle restgæld.

Sidste rettidige betalingsdag for en terminsydelse fastsættes af BRFkredit og vil fremgå af terminsopkrævningerne. Sidste rettidige betalingsdag udgør for tiden den sidste bankdag i forfaldsmåneden.

Lånets løbetid regnes fra udbetalingsdagen. Dog kan BRFkredit fastsætte forfaldsdagen for sidste terminsydelse til en forfaldsdag, der ligger højst 1,5 måned før og højst 2 måneder efter udbetalingsdagen tillagt den angivne løbetid.

Første terminsydelse beregnes som delydelse regnet fra udbetalingsdagen til udløbet af den terminsperiode, hvis forfaldsdag ligger efter udbetalingsdagen. Udbetales lånet ved overførsel af obligationer, skal der desuden betales det til de overførte obligationer svarende kuponrentebeløb for tiden indtil udbetalingsdagen. Dette kuponrentebeløb kan opkræves i forbindelse med udbetalingen.

Sidste terminsydelse består af et afdrag, der er lig med lånets restgæld ved begyndelsen af sidste terminsperiode, samt et rentebeløb, der beregnes til udgangen af den pågældende terminsperiode. Desuden betales bidrag til udløbet af den pågældende terminsperiode.

Ekstraordinær indfrielse
Debitor kan når som helst ekstraordinært indfri lånet helt eller delvist med obligationer af samme art (fondskode) som dem, der er udstedt i anledning af lånet, til afskrivning på lånets aktuelle restgæld. Desuden kan lånet indfries ekstraordinært helt eller delvist efter debitors skriftlige opsigelse af lånet til kontant indfrielse af restgælden til kurs 100. Opsigelsen skal være BRFkredit i hænde senest 2 måneder før udløbet af en terminsperiode. Opsagte obligationsbeløb forfalder til betaling samtidig med terminsydelsen for den pågældende terminsperiode, og med samme sidste rettidige betalingsdag som terminsydelsen. BRFkredit kan forlange, at der stilles sikkerhed i form af bankgaranti eller lignende for betaling af opsagte beløb, for at opsigelsen er gyldig.

I de tilfælde, hvor BRFkredit kan kræve lånet ekstraordinært indfriet helt eller delvist, skal indfrielsen ske med obligationer som beskrevet ovenfor, eller i henhold til et af BRFkredit udfærdiget indfrielsestilbud på

Lånenr:
0033-872-865
Tilbudsnr.:
202-620-8772

Justitsministeriets genpartpapir

kontantbasis.

Ved enhver ekstraordinær delvis indfrielse af restgælden nedsættes hovedstol og fremtidige terminsydelser forholdsmæssigt. Dog kan der ske en omberegning af terminsydelsen (i procent af den nedsatte hovedstol).

Ved opdeling af lånet og pantebrevet på flere panter gælder de i foregående afsnit anførte regler tilsvarende. Opdeling kan kun ske med BRFkredits godkendelse.

Omlægning af lån

Såfremt lånet ydes til hel eller delvis omlægning af eksisterende lån i ejendommen, og gennemføres omlægningen ikke som forudsat, erklærer debitor sig ved underskrift på nærværende pantebrev indforstået med at medvirke til, at den oprindelige panteret retableres. Samtidigt meddeler debitor BRFkredit fuldmagt til at underskrive de nødvendige dokumenter, der er forbundet med retablering af den oprindelige panteret.

---------- 00 ----------

Såfremt der indestår ældre lån fra BRFkredit i ejendommen, anmoder debitor, samtidig med underskrift på nærværende pantebrev, om at overtage det personlige gældsansvar for disse lån, medmindre sådan overtagelse har fundet sted. I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformular B (sidste side).

211145 - 9.97 - 60.000

FORMULA TRYKAGER

Lånenr:
0033-872-865
Tilbudsnr.:
202-620-8772

Dato: 25. februar 2007

Hvis pantebrevet kun underskrives af 1 debitor, og der ikke er samtykke til pantsætningen:

Jeg erklærer, at jeg er ugift, eller at ejendommen ikke er omfattet af lov om ægteskabets retsvirkninger §18:

Rikke Barthélemy
Rikke Cecilia Barthelemy

Gabriel Carl Mattias Barthelemy

Undertegnede samtykker i pantsætningen:

(Underskrift af ikke-debitor, hvis samtykke er nødvendigt til pantsætningen - fx ægtefælle, der ikke er medejer)

Til vitterlighed om underskriftens(ernes) ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens(nes) myndighed:
(Vitterlighedsvidnerne må ikke tilhøre debitors nære familie)

MAJA KURE KRISTENSEN	JENS BRODERSEN
Navn med blokbogstaver	Navn med blokbogstaver
SPECIALKONSULENT	FULDMÆGTIG
Stilling	Stilling
SØNDERENGEN 7	SØNDERVANGEN 74
Folkeregisteradresse	Folkeregisteradresse
2870 DYSSEGÅRD	3460 BIRKERØD
Postnr. og by	Postnr. og by
Underskrift	Underskrift

Justitsministeriets genpapir

*** * *** Side: 6
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København Akt.nr.:
 * *** *** Tinglysningsafdelingen J 214 III

Påtegning på Pantebrev. Dkk 654.000
Vedrørende matr.nr. 1682, Husum, København
Ejendomsejer: Rikke Barthélemy m.fl.
Lyst første gang den: 16.03.2007 under nr. 37770
Senest ændret den : 16.03.2007 under nr. 37770

Retten i København den 22.03.2007

Lone Meinhardt Hansen

© JYFA 1372/1388 APR 1992

Dette pantebrev kan ikke overdrages til eje eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

Pålydende, nyt lån	1.794.000,00 kr.
-Forholdsmæssigt kurstab, nyt lån	43.004,32 kr.
-Indfrielsessum, indfriede lån	999.989,42 kr.
-Omkostninger, indfriede lån	3.249,97 kr.
-Forholdsmæssige omkostninger, nyt lån	4.814,41 kr.
Afgiftspligtigt beløb	742.941,88 kr.
Opgjort efter kursværdimetoden	

side 1

Akt: skab J nr. 214
(udfyldes af tinglysningskontoret)
Afgift: kr. 12.600

0001

(174244)

Ejerlav: Husum, København

Ejd.nr. 100-081-2336 / P

Matr.nr.: 1682

Lånenr. 0029-830-361

Gade og husnr.: Sonnerupvej 101
2700 Brønshøj

Anmelder:
BRFbank
Klampenborgvej 205
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 45 93 24 24
150778 M6h

PANTEBREV

Obligationslån

Debitors navn og bopæl: Rikke Cecilia Barthelemy
Applebys Plads 23, ST. TH, 1411 København K

GENPAT 165165 05 0000.0030 03.12.2024 Fr: 12.600,00 kr

Gabriel Carl Mattias Barthelemy
Applebys Plads 23, ST. TH, 1411 København K

Kreditors navn: BRFkredit aktieselskab Reg.nr. 182561 Lyngby

Lånets størrelse: 1.794.000,00 kr.

Rente- og betalingsvilkår: Lånet tilbagebetales som et annuitetslån med 20 års løbetid med 4 ydelser pr. år. Renten udgør 4 % p.a. af restgælden. Ydelsen består af rente og afdrag.

Desuden betales et kvartårligt bidrag på p.t. 0,1265825 % af lånerestgælden, dog min. p.t. 225,00 kr. Bidraget forfalder samtidigt med terminsydelsen.

Terminsperioderne er identisk med kalenderkvartalerne. Terminsydelsen for en periode forfalder til betaling den 1. i kvartalets sidste måned.

Opsigelse: Pantebrevet er uopsigeligt fra kreditors side, se dog "Særlige bestemmelser" og Justitsministeriets pantebrevsformular B, pkt. 9. Pantebrevet kan indfries af debitor som anført i "Særlige bestemmelser".

Den pantsatte ejendom:

Matr.nr	Ejerlejnr	Delareal	Ejerlav
1682			Husum, København

Grundareal: 579 m2 heraf vej 76 m2

Oprykkende panteret efter:

Tinglyst beløb	Rt.%	Kreditor
		Ingen

Respekterede servitutter mv.: De før 24.01.1995 tinglyste servitutter og andre byrder med og uden pant med undtagelse af sådanne, der efter deres indhold respekterer BRFkredits lån.

Justitsministeriets pantebrevspapir

2:1145 - 9.97 - 60.000

NB. Bopælsforandring skal meddeles til kreditor. Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se sidste side pkt. 9 a.

FORMULA TRYKSAGER

Lånenr:
0029-830-361
Tilbudsnr.:
202-307-7165

Særlige bestemmelser:

Urigtige angivelser, ændret anvendelse m.m.
BRFkredit kan opsige lånet til hel eller delvis indfrielse, hvis lånet er ydet på grundlag af urigtige angivelser i skemaer, låneansøgninger m.v., som har indflydelse på værdiansættelsen.

BRFkredit kan kræve lånet indfriet helt eller delvist, hvis ejendommen inden 2 år efter lånets udbetaling overgår til en anvendelse, der ville have medført en anden belåning. Debitor er forpligtet til at underrette BRFkredit om en sådan ændring af anvendelsen. For forhåndslån regnes fristen fra det tidspunkt, hvor lånet overgår til endeligt lån.

Bidrag
Den anførte bidragssats og det anførte minimumsbidrag kan forhøjes efter beslutning af BRFkredits bestyrelse, der ligeledes kan ændre beregningsprincipperne for bidrag.

Terminsydelserne
Lånet ydes på grundlag af BRFkredits udstedelse af realkreditobligationer. Arten af de udstedte obligationer vil fremgå af betalingsvilkår, og terminsopkrævningerne vil indeholde oplysning om den aktuelle restgæld.

Sidste rettidige betalingsdag for en terminsydelse er den sidste bankdag i forfaldsmåneden.

Lånets løbetid regnes fra udbetalingsdagen. Dog kan BRFkredit fastsætte forfaldsdagen for sidste terminsydelse til en forfaldsdag, der ligger højst 1,5 måned før og højst 2 måneder efter udbetalingsdagen tillagt den angivne løbetid.

Første terminsydelse beregnes som delydelse regnet fra udbetalingsdagen til udløbet af den terminsperiode, hvis forfaldsdag ligger efter udbetalingsdagen. Udbetales lånet ved overførsel af obligationer, skal der desuden betales det til de overførte obligationer svarende kuponrentebeløb for tiden indtil udbetalingsdagen. Dette kuponrentebeløb kan opkræves i forbindelse med udbetalingen.

Sidste terminsydelse består af et afdrag, der er lig med lånets restgæld ved begyndelsen af sidste terminsperiode, samt et rentebeløb, der beregnes til udgangen af den pågældende terminsperiode. Desuden betales bidrag til udløbet af den pågældende terminsperiode.

Ekstraordinær indfrielse
Debitor kan når som helst ekstraordinært indfri lånet helt eller delvist med obligationer af samme art (fondskode) som dem, der er udstedt i anledning af lånet, til afskrivning på lånets aktuelle restgæld. Desuden kan lånet indfries ekstraordinært helt eller delvist efter debitors skriftlige opsigelse af lånet til kontant indfrielse af restgælden til kurs 100. Opsigelsen skal være BRFkredit i hænde senest 2 måneder før udløbet af en terminsperiode. Opsagte obligationsbeløb forfalder til betaling samtidig med terminsydelsen for den pågældende terminsperiode, og med samme sidste rettidige betalingsdag som terminsydelsen. BRFkredit kan forlange, at der stilles sikkerhed i form af bankgaranti eller lignende for betaling af opsagte beløb, for at opsigelsen er gyldig.

I de tilfælde, hvor BRFkredit kan kræve lånet ekstraordinært indfriet helt eller delvist, skal indfrielsen ske med obligationer som beskrevet ovenfor, eller i henhold til et af BRFkredit udfærdiget indfrielsestilbud på kontantbasis.

Lånenr:
0029-830-361
Tilbudsnr.:
202-307-7165

Justitsministeriets gældsbrevspapir

Ved enhver ekstraordinær delvis indfrielse af restgælden nedsættes hovedstol og fremtidige terminsydelser forholdsmæssigt. Dog kan der ske en omberegning af terminsydelsen (i procent af den nedsatte hovedstol).

Ved opdeling af lånet og pantebrevet på flere panter gælder de i foregående afsnit anførte regler tilsvarende. Opdeling kan kun ske med BRFkredits godkendelse.

Omlægning af lån

Såfremt lånet ydes til hel eller delvis omlægning af eksisterende lån i ejendommen, og gennemføres omlægningen ikke som forudsat, erklærer debitor sig ved underskrift på nærværende pantebrev indforstået med at medvirke til, at den oprindelige panteret retableres. Samtidigt meddeler debitor BRFkredit fuldmagt til at underskrive de nødvendige dokumenter, der er forbundet med retablering af den oprindelige panteret.

---------- 00 ----------

Såfremt der indestår ældre lån fra BRFkredit i ejendommen, anmoder debitor, samtidig med underskrift på nærværende pantebrev, om at overtage det personlige gældsansvar for disse lån, medmindre sådan overtagelse har fundet sted. I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformular B (sidste side).

211145 - 9.97 - 60.000

FORMULA TRYKAGER

Lånenr:
0029-830-361
Tilbudsnr.:
202-307-7165

Dato: 21. oktober 2004

Underskrives pantebrevet alene af 1 debitor, og der ikke er samtykke til pantsætningen af en eventuel ægtefælle, erklærer jeg at være ugift, eller at ejendommen ikke er omfattet af lov om ægteskabets retsvirkninger §18:

Pikke Barthélemy

(Underskrift af alle debitorer eller tegningsberettigede for debitor)
PIKKE CECILIA BARTHELEMY GABRIEL CARL MATTIAS BARTHELEMY

Undertegnede samtykker i pantsætningen:

(Underskrift af ikke-debitor, hvis samtykke er nødvendig til pantsætningen)

Til vitterlighed om underskriftens(ernes) ægthed, dateringens rigtighed og underskriverens(nes) myndighed:

Navn:
PER KNUDSEN
Stilling: STATSAUT. EJENDOMSMÆGLER MDE
RØDKÆLKEVEJ 17
2630 TAASTRUP
Bopæl:

Navn:
Marietta Bak Hansen
Stilling: Statsaut. ejendomsmægler
Daltoftevej 67
2860 Søborg
Bopæl:

Justitsministeriets genpartpapir

JUSTITSMINISTERIETS PANTEBREVSFORMULAR B

Debitor er personlig ansvarlig for opfyldelse af forpligtelserne efter dette pantebrev og underkastet de til enhver tid for realkreditinstituttet gældende vedtægter og bestemmelser fastsat i medfør af vedtægterne, herunder eventuelle bestemmelser om solidarisk ansvar.

2. Kapitalen er uopsigelig fra kreditors side. Debitor kan nedbringe eller indfri gælden kontant eller med obligationer efter reglerne i vedtægterne. Debitor er forpligtet til at acceptere en hel eller delvis omlægning af realkreditlånet til et lån, der ikke er et realkreditlån, ydet på tilsvarende vilkår, såfremt realkreditlånet er ydet i strid med bestemmelserne i realkreditlovens kapitel 4-6 eller regler udfærdiget i medfør af lovens kapitel 4-6.

3. Betalinger efter dette pantebrev skal ske portofrit på kreditors bopæl, som er anført på side 1, eller på et andet sted inden for landets grænser, der opgives af kreditor.

4. Erlægges kapital, ordinære eller ekstraordinære ydelser ikke rettidigt, sværes morarenter m.v. efter de i vedtægterne fastsatte regler. Hvis forfaldsdagen eller sidste rettidige betalingsdag falder på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdagen den 5. juni, udskydes dagen til den følgende hverdag. På samme måde udskydes udløbsdagen for alle frister efter nærværende pantebrev. Indbetaling inden for ovennævnte frist til et pengeinstitut her i landet, bortset fra Grønland, til befordring til betalingsstedet er rettidig betaling.

5. Debitor har pligt til at underrette kreditor om bopælsforandring. Sådan underretning kan ikke ske på en betalingsblanket, såfremt det af blankettens tekst fremgår, at meddelelser til betalingsmodtageren ikke må gives på denne. Påkrav fra kreditor kan afsendes til eller fremsættes på den af debitor senest oplyste bopæl uanset bopælsforandring, medmindre kreditor er bekendt med debitors nye bopæl.

6. Pantet omfatter den faste ejendom med tilbehør efter tinglysningslovens §§ 37 og 38, indtægter, herunder leje og forpagtningsafgifter, samt erstatnings- og forsikringssummer.

7. Debitor forpligter sig til at holde pantet behørigt brandforsikret, således at betingelserne i Finanstilsynets bekendtgørelse om minimumsbetingelser for forsikringsselskabers tegning af bygningsbrandforsikring er opfyldt.

8. Kreditor har panteret for krav ifølge pantebrevet på betaling af kapital, renter og andre ydelser af tilsvarende karakter - herunder administrationsbidrag, indskud, bidrag til fonds og kautionsforsikringspræmier - samt morarenter. Kreditor har endvidere panteret for omkostninger, som med føje er afholdt ved inddrivelse, berigtigelse af gældsovertagelse samt til varetagelse af kreditors interesse i tilfælde af retsskridt mod pantet fra anden side. For så vidt angår udenretlige inkassoomkostninger, har kreditor panteret for de omkostninger, der kan kræves betalt i overensstemmelse med reglerne i lov om renter ved forsinket betaling mv. og den i medfør af loven udstedte bekendtgørelse om udenretlige inddrivelsesomkostninger i anledning af forsinket betaling.

9. Uanset pantebrevets uopsigelighed kan kreditor forlange kapitalen indfriet i følgende tilfælde:
a) hvis renter eller afdrag ikke betales senest sidste rettidige betalingsdag. Det er dog en betingelse for, at kapitalen kan forlanges indfriet, at debitor ikke har betalt renter og afdrag senest 7 dage efter, at skriftligt påkrav herom er afsendt eller fremsat. Kreditors påkrav skal være afgivet efter sidste rettidige betalingsdag og skal udtrykkeligt angive, at kapitalen kan forlanges indfriet, hvis renter og afdrag ikke betales inden fristens udløb, jf. herved pkt. 4.
b) hvis bygninger af væsentlig betydning for pantets værdi nedrives, uden at der er stillet betryggende sikkerhed,
c) hvis pantet, uden at der efter påkrav stilles betryggende sikkerhed, vanrøgtes eller i øvrigt væsentligt forringes, herunder ved at ejendommen kondemneres, eller for erhvervsejendomme ved at driften standses for længere tid,
d) hvis debitor nægter kreditor eller dennes fuldmægtig adgang til at efterse pantet,
e) hvis debitor ikke på opfordring godtgør, at pantet er behørigt brandforsikret, og
f) hvis pantet eller for pantesikkerhedens væsentlige dele heraf skifter ejer. Vedtægterne indeholder regler om anmeldelse af ejerskifte og eventuel mulighed for gældsovertagelse.

211145 - 9.97 - 60.000

FORMULA TRYKAGER

Justitsministeriets genpartpapir

*** * *** Side: 6
* * *
* * ***
* * * Retten i København Akt.nr.:
* *** *** Tinglysningsafdelingen J 214 III

Påtegning på Pantebrev. Dkk 1.794.000
Vedrørende matr.nr. 1682, Husum, København
Ejendomsejer: Rikke Barthélemy m.fl.
Lyst første gang den: 03.12.2004 under nr. 174244
Senest ændret den : 03.12.2004 under nr. 174244

Anm:
Pantebrev med rentetilpasning BRFkredit, Dkk 1.000.000

Retten i København den 03.12.2004

Pia Folkmann Larsen

© JVPA 1372/1388 APR 1952

Akt: Skab 7 nr. 214 Lit
(udfyldes af dommerkontoret)

Justitsministeriets genpartpapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o. l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o. l. (vedr. fast ejendom).

Anmelderens navn og bopæl (kontor):

6770

Chr. J. Dahl
Landsretssagfører
V. Boulevard 17. Central 5810

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

2p, 2l, 2m, 2o
3g, 3k og 2n
Husum

Stempel: kr. øre.

J.nr. IV 2011.

RETNINGSPLAN.

Afsnit I.

1.

Undertegnede ejere af ejendommene matr. nr. 2p, 2l, 2m, 2o, 3g, 3k og 2n Husum erklærer herved for os og alle efterfølgende ejere af nævnte ejendomme og de parceller, hvori de måtte blive delt, at vi til gade udlægger de på den indhæftede plan lb. nr. 15117a med brun farve viste arealer af vore nævnte ejendomme.

Det med gul farve viste areal fastlægges som gang- og cykelsti i fortsættelse af den af statsbanerne projekterede stiforbindelse til Kongemarksvej i en til denne sti svarende bredde og underkastes gadelovens bestemmelser angående anlæg, vedligeholdelse og belysning.

Arealerne må, når og i den udstrækning de anlægges som gade, ikke spærres for almindelig færdsel uden Københavns magistrats samtykke.

I henhold til beslutning derom fra kommunalbestyrelsen - ikke blot i medfør af § 1 i lov af 14. december 1857 om gader, veje og vandløb i København, men når som helst - kan magistraten, uanset om arealerne måtte være anlagt eller ej, overtage dem som offentlig gade. Magistraten kan i så fald overtage gadearealerne helt eller delvis med de deri værende materialer og ledninger, uden at give noget varsel eller nogen tilsigelse for anlagte gadearealer, men med 1 års varsel for uanlagte gadearealer, og endelig uden at yde noget vederlag for arealerne, materialerne eller ledningerne.

2.

Der må ikke etableres anden ind- og udkørsel i Frederikssundsvej end den på planen viste forlængelse af Sonatevej.

"Hårnålevejen" anlægges ud til anlagt gade på foranstaltning af den grundejer, hvis areal først bebygges, og de herfor fornødne arealer stilles til rådighed af de respektive ejere, idet dog ejeren af matr. nr. 2n Husum ikke skal stille areal til rådighed, før denne grund bebygges i overensstemmelse med bebyggelsesplanen, jfr. § 4.

Gadeanlægsudgifterne - uden tillæg af renter - til den over skellet mellem matr. nr. 2n og 2m Husum beliggende del af "Hårnålevejen", når denne er anlagt på begge grunde, fordeles således, at

Bestillings-formular G
Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

hver grundejer betaler halvt gadeanlæg, heri medregnet eventuelle beplantede arealer hørende til gadeanlægget.

3.

Ejerne af matr. nr. 2p, 2l, 2m, 2o, 3g og 3k Husum påtager sig de politivedtægtsmæssige forpligtelser: renholdelse, snerydning og grusning i glat føre samt eventuel belysning af den projekterede gang- og cyklesti langs jernbanen på hele strækningen fra Kongemarksvej til stiens tilslutning til "Hårnålevejen" over matr. nr. 2m Husum. Lignende forpligtelse påtager ejeren af matr. nr. 2n Husum sig, når den på planen viste boligbebyggelse på matr. nr. 2n Husum opføres.

Afsnit II.

4.

Den på plan nr. 15.117a med rød farve viste bebyggelse fastlægges herved som bebyggelsesplan for vore ovennævnte ejendomme. Bebyggelsesplanen omfatter 3-etagersboligbebyggelse - uden udnyttet tagetage - garager samt en 2-etagers børneinstitutionsbygning. Bebyggelsesplanen kan ikke ændres uden magistratens samtykke. Bebyggelsesplanen skal ikke være til hinder for, at der på ejendommen matr. nr. 2n Husum opføres en lagerbygning for en jernforretning under forudsætning af ,

at nævnte bygning og virksomheden i sin helhed flyttes fra ejendommen senest ved udgangen af år 1972,

at ejendommen, indtil en benyttelse til boligbebyggelse finder sted i overensstemmelse med bebyggelsesplanen, ikke må have adgang til den over skellet mellem matr. nr. 2n og 2m Husum viste gade, men at adgangen udelukkende sker ad den eksisterende markvej over matr. nr. 3e Husum, samt

at den som adgangsvej til matr. nr. 2n Husum hidtil benyttede markvej over matr. nr. 3e Husum fra tidspunktet for virksomhedens flytning ikke længere benyttes som adgangsvej.

5.

Butikker må kun anbringes i bebyggelsen omkring et "butikstorv" på arealet ved Frederikssundsvej øst for Sonatevejs forlængelse og kun med adgang fra sidstnævnte gade.

De ubebyggede arealer skal, hvor de ikke danner adgang til bebyggelsen, anlægges og vedligeholdes som grønne opholdsarealer for beboerne med fornødne legepladser for store og små børn og bænkepladser samt pladser til parkering af biler og cykler; alt efter en af magistraten godkendt plan.

Der må ikke opsættes hegn uden magistratens særlige samtykke.

Garagerne på arealet må kun udlejes til personvogne for be-

byggelsens beboere.

Afsnit III.

6.

Københavns magistrat nedlægger herved i henhold til § 28, stk. 1 og 4, i byggelov for staden København af 29. marts 1939 de på den indhæftede plan nr. 15117a med grøn farve viste markveje på matr. nr. 2m, 2n og 2p som gade.

7.

De nedlagte gadearealer forbliver under de respektive ejendomme og omfattes i henhold til byggelovens § 28 af de på nævnte ejendomme hvilende byggebestemmelser.

Eventuelle i de som gade nedlagte markveje eksisterende ledninger fjernes, og de hermed forbundne udgifter afholdes af grundejerne.

Afsnit IV.

8.

Opstående spørgsmål om forståelsen af ovenstående bestemmelser afgøres af den samlede magistrat.

Ændringer i retningsplanen må ikke foretages uden magistratens samtykke.

Påtaleret for nærværende retningsplan har alene Københavns magistrats 4. afdeling, uden hvis samtykke den ikke må aflyses.

9.

I medfør af byggelovens § 17 og 28 godkender Københavns magistrat nærværende retningsplan på betingelse af retsanmærkningsfri tinglysning af denne.

Københavns magistrats
4. afdeling, den 3.juli 1952.

Johannes Hansen

O. Runebo
eksp.sekr.

Som ejer af matr. nr. 2m, 2l, 2o og 2p Husum:
Boligselskabet Borgerbo
Chr.J.Dahl
Holger Andersen

Som ejer af matr. nr. 3g og 3k Husum:
Ejendomsaktieselskabet Husumparken
F.Thilo
Harald Pedersen

Som ejer af matr. nr. 2n Husum:
Axel Sørensen

Af hensyn til bestemmelserne i § 4, stk. 2, i Lov om for København af 29. marts 1939 vides intet at erindre mod tinglysning af nærværende dokument.

Københavns magistrats 2. afdeling, den 4. juli 1952.

P. M. V.
C. B.

S. [illegible]
[illegible]

INDFØRT I DAGBOGEN
den 10. JULI 1952
KØBENHAVNS BYRET

Kvittering modtaget af Hs. Exc.

Kompagnie rigtighed bekræftes.

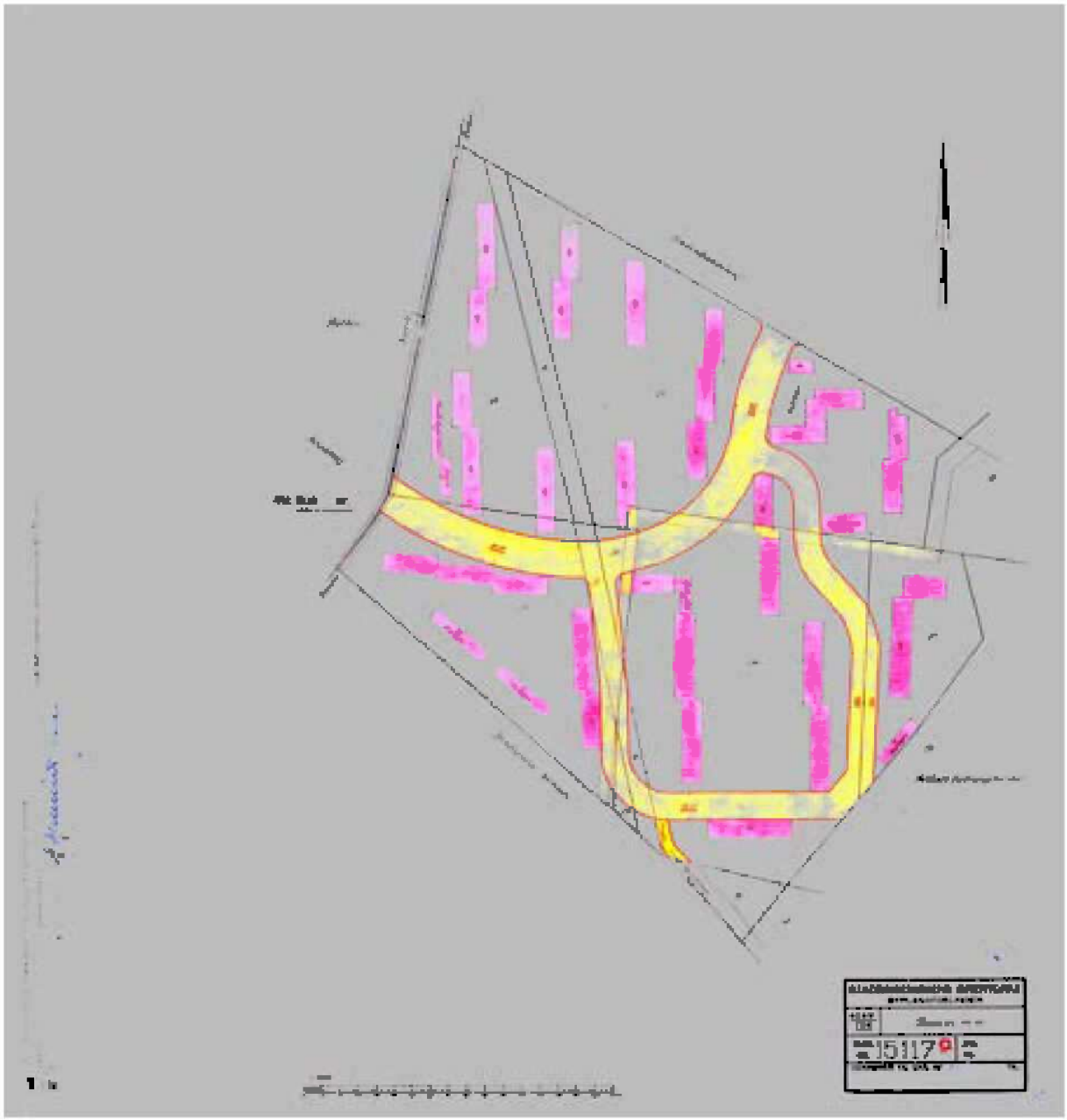
men afvist f.s.v. ang. mnr. 2 p, 2 l, 2 m og 2 o på grund af mgl. tinglyst adkomst.

Bemærkninger: der mangler samtykke fra flg. panthavere:

1 mnr. 2 m: 1) Østif.Kreditf.,
2) [illegible],
3) [illegible],
4) A.Sørensen,

1 mnr. 3 f og 3 k:
5) Ejdms.A/S Husumparken."

Jørgensen Berg




OSS 88319560
01_J-III_214
Bulk Sort / Hvid
1212585

Justitsministeriets genpartspapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udstedelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 3531 Husum
(i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

Gade og hus nr.:

Stempel: kr. øre

(1870)

Akt: Skab J nr. 214
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers / Kreditors } bopæl: 6807

Anmelder: Chr. J. Dahl
Landinspektør
Brejning [illegible] Kolding 5747

IV j.nr. 2011.

Påtegning på retningsplan, tinglyst den 10. og 26. januar 1955, bl.a. på ejendommen matr.nr. 3531 Husum.

I anledning af at magistraten ved byggetilladelse af 28. september 1960 har meddelt tilladelse til opførelse af den på den nu indhæftede plan lb.nr. 17.818 a med rød farve viste bebyggelse, en garagebygning til 24 biler, inddrages denne under foranstående bebyggelsesplan, som ikke må ændres uden magistratens samtykke.

Garagerne må kun udlejes til personvogne for bebyggelsens beboere.

I øvrigt forbliver bestemmelserne i foranstående retningsplan uændrede.

Københavns magistrats 4. afdeling,
den 17. november 1960.

L. Estrup

A.C. Christensen

Som ejere af ejendommen matr.nr. 3531 Husum:
Postfunktionærernes Andels-Boligforening:
Jens Frederiksen
formand
Evald Olsen
næstformand

[illegible] anmeldt til tinglysning af ovenstående [illegible] 17. november 1960.

Bestillingsformular D

Jensen & Kjeldskov A/S, København.

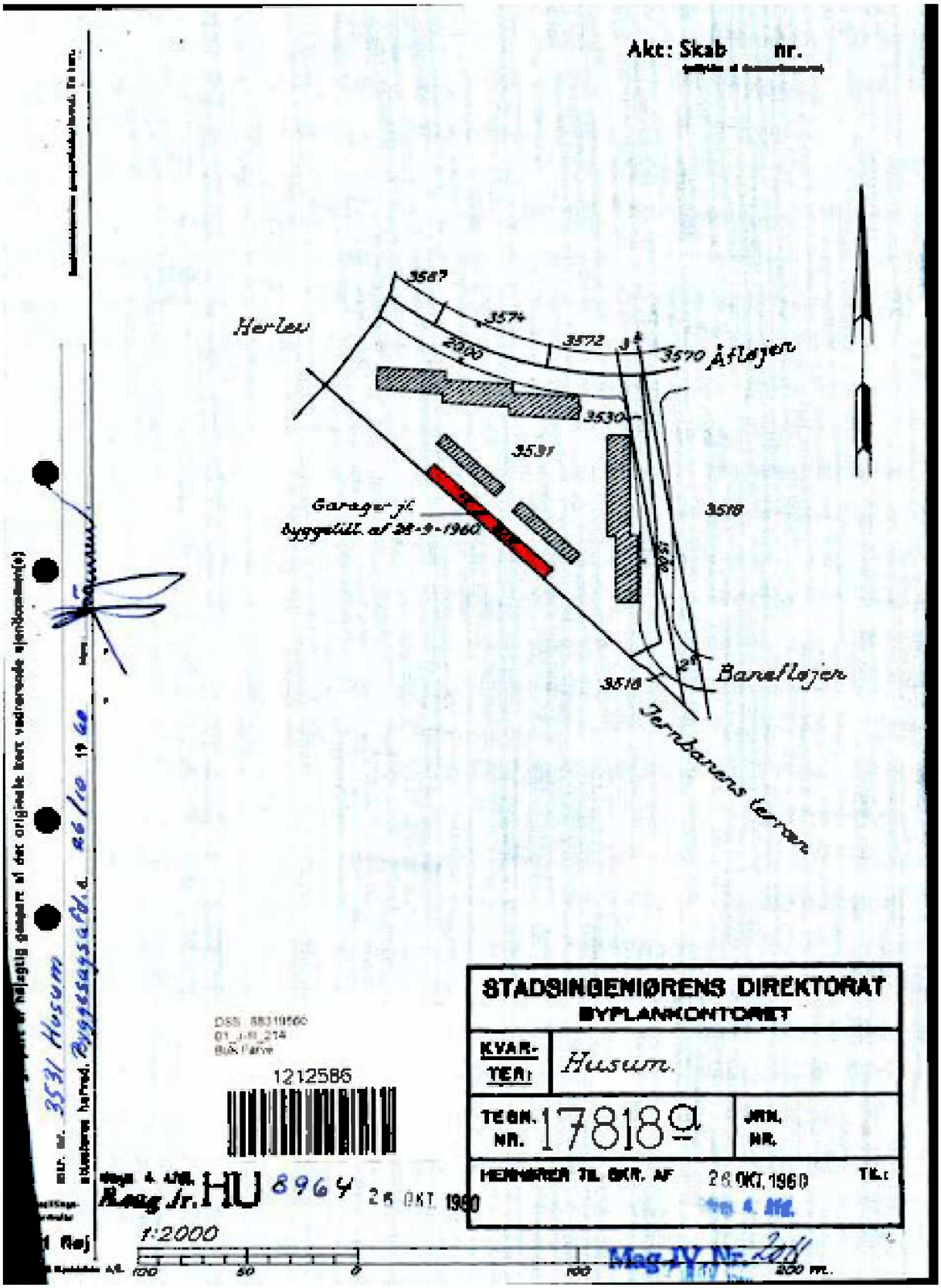
...ført i dagbogen
den 15 DEC 1960
KØBENHAVNS BYRET

LYST

Dr maa[illegible] samtykke fra flg. panthavere:

1. Østifternes kreditforening, 2. Københavns hypotekforening og 3. statskassen.

Genpartens rigtighed bekræftes.


Akt: Skab nr.
Herlev
3567
3574
3572
3570
Åtlejen
3530
3531
3518
Garager jf. byggetill. af 28-9-1960
Barnelejen
Jernbanens terræn
STADSINGENIØRENS DIREKTORAT
BYPLANKONTORET
KVARTER: Husum.
TEGN. NR. 17818a
JRN. NR.
HENVIST TIL SKR. AF 26 OKT. 1960
TIL:
1212586
Mag. A/S. Mag Jr. HU 8964 26 OKT. 1960
1:2000
100 50 0 100 200 mtr.
Mag IV No. 201

Justitsministeriets genpartspapir. Til skader skadesløsbreve, kvitteringer til udleftelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de senderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

3574 og 3587 Husum

Gade og hus nr.:

Stempel: kr. øre

Akt: Skab 7 nr. 214-C
(udfyldes af domstolskontoret)

Købers / Kreditors beløb: 4699

Anmelder:

Harald Pedersen
advokat
St. Møllevej 3,
København S.

B-jr.nr. HU 10757

Påtegning på retningsplan af 3. juli 1952, lyst 10. januar og 26. januar 1953, på de daværende matr. nr.e 2 p, 2 l, 2 m, 2 o, 3 g, 3 k, og 2 n Husum, med påtegning, lyst 5. december 1960 på matr. nr. 3591 Husum, angående fastlæggelse af bebyggelse som bebyggelsesplan m.m.

I anledning af, at magistraten ved byggetilladelse af 15. december 1964 har givet samtykke til opførelse af de på den nu indhæftede tegning nr. 19244 a med rød farve viste 46 carporte, indrages disse under foranstående bebyggelsesplan, der ikke må ændres uden magistratens samtykke.

Carportene må kun udlejes til personvogne for bebyggelsens beboere.

I øvrigt forbliver bestemmelserne i foranstående retningsplan uændrede.

Påtaleret efter nærværende påtegning har alene Københavns magistrats 4. afdeling, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses af tingbogen.

Københavns magistrats 4. afdeling, den

Som ejere af ejendommene matr. nr.ne 3574 og 3587.
HUSUM: I/A/S "Husumparken"
(Adresse og dato): St. Møllevej 3, København S. Den 5. sept. 1965.
(Underskrift): sign. F. Thilo sign. Folmer Jørgensen
sign. Chr. F. Jensen sign. Kolvig-Raun sign. Henning Pedersen

Af hensyn til bestemmelserne i § 4, stk. 1, i byggelov for København af 29. marts 1939 vides intet at erindre mod tinglysning af nærværende dokument

Københavns magistrats 4. afdeling, den 21. juni 1965.
P.b.s.
t.h.

sign. S. Winkelhorn

DSS 88319560
01_J-III_214
Bulk Sort/Hvid

1212587

Bestillingsformular D

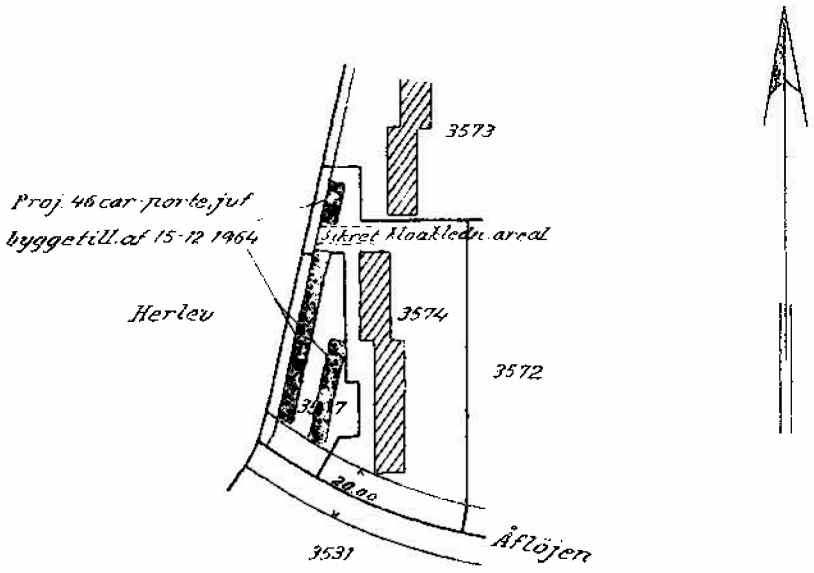
Jansen & Kjeldskov A/S, København

INDFØRT I DAGBOGEN
den 27 OKT. 1965
KØBENHAVNS BYRET
LYST

Genpartens rigtighed bekræftes.
E. S.

Anmærkning:
Der mangler samtykke fra flg. panthavere:
1) Østifternes Kreditforening,
2) Kbhvns. Hypotekforening,
3) statskassen.

ad 4699



STADSINGENIØRENS DIREKTORAT
BYPLANKONTORET

KVAR-TER:	Husum	
TEGN. NR. 19244 Q		JRN. NR.

HENHØRER TIL SKR. AF -7 JAN. 1965 TIL: Mag. 4. Afd

Mags. 6. Afdl.
B. sag Jr. HU 10757. -8 JAN. 1965

1:2000

7226

Justitsministeriets Genpartpapir. Til Skøder, Skadesløsbreve, Kvitteringer til Udslettelse og andre Paategninger m. m. (vedr. fast Ejendom).

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn: 2 p m.fl. Husum
(i København Kvarter)
eller (i de sønderjydske Landsdele) **Bd. og Bl. i Tingbogen, Art. Nr., Ejerlav, Sogn.**

Akt: Skab J Nr. 214-III
(Udfyldes af Dommerkontoret)

Købers / Kreditors } **Bopæl:**

Gade og Hus Nr.:
(hvor saadant findes)

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):
Landsretssagfører Chr. J. Dahl,
V.Boulevard 17, V.

Stempel: Kr. Øre.

Paategning
paa Retningsplan for Ejendommen Matr. Nr. 2 p, 2 l, 2 m, 2 o, 3 g, 3 k og 2 n Husum, lyst 10/1 1953:

Foranstaaende Underskrift af Det sociale Boligselskab Borgerbo tiltrædes af:

E. Husfeldt.

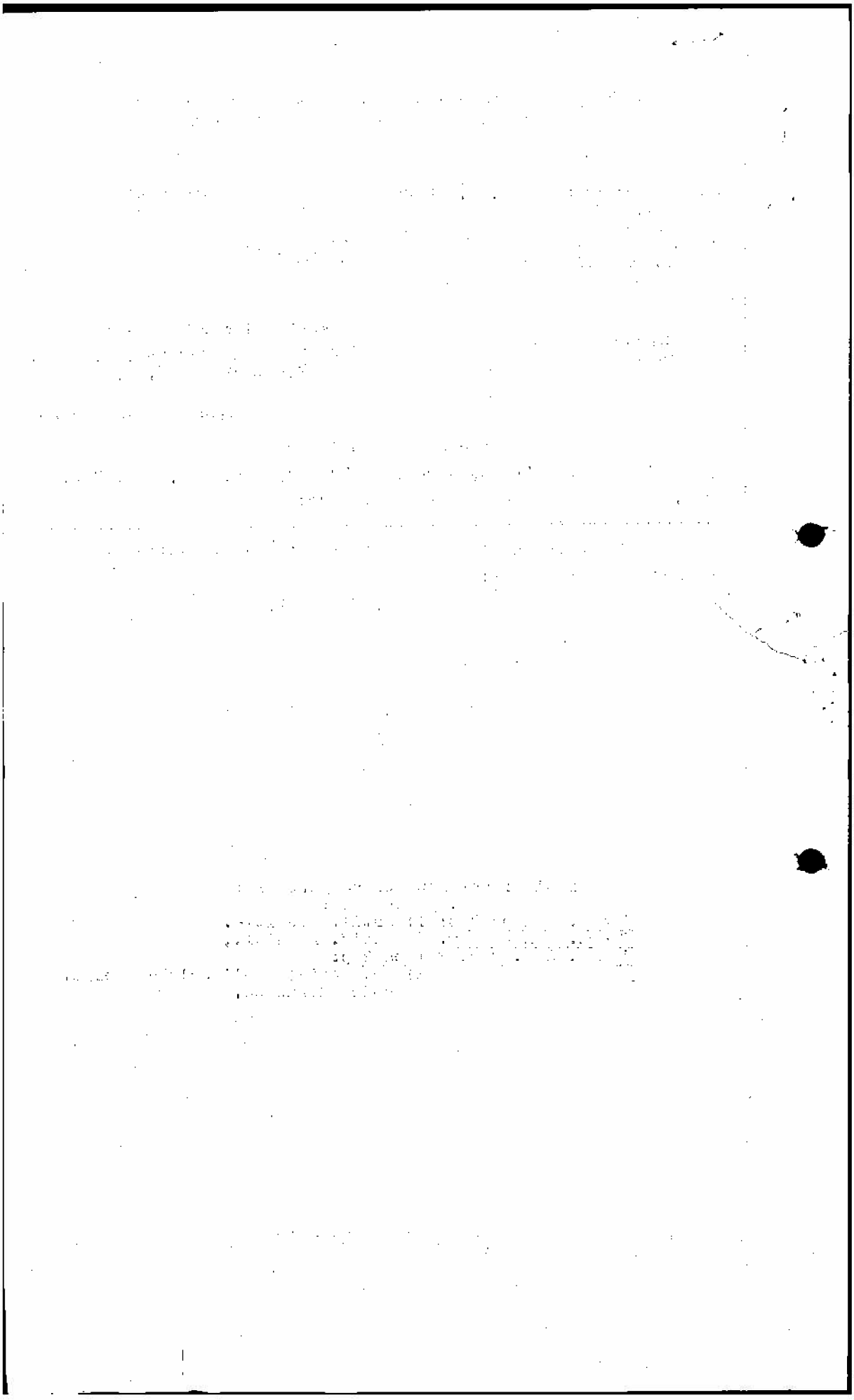
INDFØRT I DAGBOGEN
den 26. JAN. 1953
KØBENHAVNS BYRET

Genpartens rigtighed bekræftes.

Anmærkning: der mangler samykke fra:
flg. panthavere:
i mnr. 2 l og 2 p: 1) Østif. Kreditf-.
i mnr. 2 m og 2 o: 2) Østif. Kreditf.,
i mnr. 2 m, 2 o, 2 l og 2 p:
3) Det sociale boligselskab Borgerbo under dannelse.

Bestillings-Formular D

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.



ERIK SALOMON
OVERRETSSAGFØRER

AAGE BAY ERICHSEN
HØJESTERETSSAGFØRER

CHR. J. DAHL
LANDSRETSSAGFØRER

G. GAMMELTOFT
LANDSRETSSAGFØRER

JOHN TURLEY
LANDSRETSSAGFØRER

Telefon: Central 5810* . Postgiro 33770

D/IJ.

København V., den 26. januar 1953.
V. Boulevard 17¹

Københavns byrets tinglysningskontor,

Hestemøllestræde 4, K.

Vedr. tinglysning af retningsplan på matr.nr. 2 p m.fl. Husum.

Det sociale boligselskab Borgerbo er stiftet på et møde den 21. november 1949, jfr. vedlagte forhandlingsprotokol.

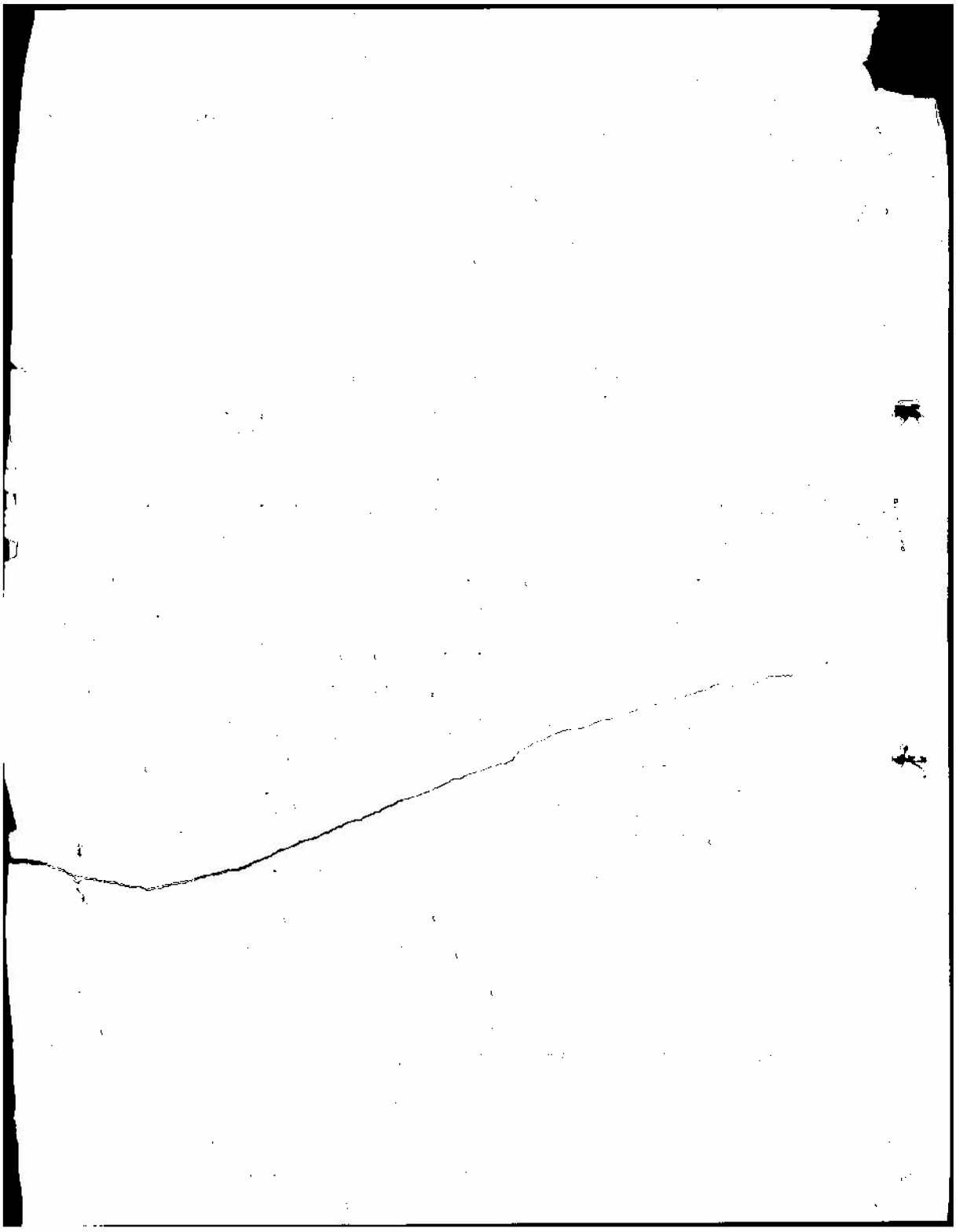
Boligselskabets bestyrelse har på et møde den 3. juli 1950 vedtaget at erhverve matr.nr.e 2 l, p, m og o Husum og samme dag underskrevet de to skøder, jfr. forhandlingsprotokollen.

Det fremgår indirekte af boligministeriets skrivelse til mig af 11. december 1951, at ministeriet er bekendt med, at Borgerbo har erhvervet de pågældende arealer, idet jeg skal attestere, at Borgerbo ikke i øjeblikket er interesseret i andre arealer i Københavns kommune. Når navnet Borgerbo ikke oprindeligt er kommet ind i skøderne, skyldes det, at man ikke på det pågældende tidspunkt vidste, hvorvidt navnet som sådant kunne godkendes af ministeriet, hvilket nu synes at være tilfældet.

Jeg skal under henvisning til foranstående anmode om, at retningsplanen må blive tinglyst.

Med højagtelse

Chr. J. Dahl



Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) **bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.** 1 6 8 2 H u s u m

Akt: Skab J **nr.** 214-III *(udfyldes af dommerkontoret)*

Købers / Kreditors bopæl:

Anmelderens navn og bopæl (kontor);

Gade og hus nr.; (hvor sådant findes)

Stempel: 1 kr. øre.

Aar 1922, mandagen d. 20/3 blev tinglæst saalydende dokument.

Løbenummer: 1412.

D E K L A R A T I O N .

Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 1673 af Husum, erklærer og deklarerer herved for mig og efterfølgende ejere af nævnte ejendom,

at ejeren af matr.nr. 1682 Husum stedse skal have fri og uhindret adgang til og ret til at hente vand af den paa min ovennævnte ejendom værende brønd.

Der paahviler ikke mig og efterfølgende ejere af ejendommen nogen forpligtelse, til at drage omsorg for, at der til enhver tid i brønden er tilstrækkeligt vand, og ejeren af matr.nr. 1682 Husum skal ingensinde kunne gøre krav gældende i saa henseende.

Denne deklaration vil være at tinglæse og notere paa begge ejendommes folier i pantebogen, alt uden

Bestillings-formular D

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

udgift for mig.

Deklarationen maa ikke uden samtyk=

ke fra Østfiternes kreditforening udslettes af pantebogen.

København, den 15/3 1922.

M. Andersen.

Mapolevej 2.

Brønshøj.

- - - - - - - - - - - -

Underskriftens Rigtighed bekræftes

Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Akt: Skab J nr. 214/20
(udfyldes af Dommerkontoret)

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn. 1682 Husum

Købers / Kreditors } bopæl:

Anmelderens navn og bopæl (kontor):

Gade og hus nr.: (hvor sådant findes)

Stempel: kr. øre.

Aar 1920, den 11/10 blev tinglæst nedskrevne dokument.

Løbenummer: 4596.

Købekontrakt.

A/S "Brønshøj Havebyggeri" sælger og overdrager herved til Tømrermester Christian Jensen, boende Nørre Herløv pr. Hillerød,
en parcel af den på tilliggende ejendom matr.nr. 11 a af Husum under Københavns.

Parcellen, der endnu vil være at udstykke og særskilt at matrikulere, er på en over matr.nr. 11 a af Husum udarbejdet udstykningsplan, hvorved køberen er bekendt, betegnet som nr: 218 og har efter den endelige opmåling et nettoareal af 1431 kv. alen lig 564 m2.

Parcellen sælges med de samme rettigheder, byrder og forpligtelser . . . . . .

§ 3.

Køberen og efterfølgende ejere af den i nærværende kon-

Bestillings-formular D

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

trukt omhandlede parcel og alle parceller, hvori den maatte blive delt, er pligtige at være medlemmer af en grundejerforening, der omfatter samtlige nuværende og efterfølgende ejere af parceller af den del af matr.nr. 11 a, paa hvilken der ved de foran omhandlede deklarationer er lagt villaservitut.

Samtlige parcelejere - derunder køberen - er til enhver tid underkastede denne grundejerforenings love, saaledes som de nu ere eller senere paa lovlig maade maatte blive forandrede, samt pligtige at udrede de bidrag, som foreningen paalægger dens medlemmer, derunder bidrag til vej- og kloakanlæg og til foreningens administration, samt naar vejene er anlagte - til disses fornødne vedligeholdelse og belysning.

Skulde grundejerforeningen blive ophævet eller ude af stand til at fungere, træffes de bestemmelser, som det tilkommer foreningen at træffe med hensyn til vej - og kloakanlæg, tidspunktet for disses anlæg, bidraget hertil og til vejenes vedligeholdelse og belysning m. v. af Københavns Magistrat eller den under samme sorterende afdeling eller embedsmand, der bemyndiges dertil af Københavns Magistrat.

Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

Akt: Skab nr. *(udfyldes af dommerkontoret)*

Købers / Kreditors } bopæl:

Anmelderens navn og bopæl (kontor):

Gade og hus nr.: (hvor sådant findes)

Stempel: kr. øre.

Bestemmelserne i nærværende § ville være at læse som servitut - og pantstiftende pro rata ligge på samtlige i denne § omhandlede parceller - derunder på nærværende parcel -, hvorved bemærkes, at de ydelser, for hvilke der gives panteret i denne, for det stemplede papirs skyld beregnes saaledes:

a) Parcellens andel i udgifterne til vej - og klokkeslag ansættes til en sum af cu. 50 øre pr. kv. alen af parcellens areal kr. 715,50

b) Parcellens andel i udgifterne til vedligeholdelse og belysning af vejene samt til grundejerforeningens administration ansættes til cu. 1 kr. pr. løbende meter facade kr. 20.-

Panteretten er i den foran angivne rækkefølge opryknende efter den i § 2 omhandlede panteobligation.

Bestemmelserne i denne § respekteres uden pleritære

Bestillings-formular D

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

panteregning paa dette dokument, og uden at det behøver at produceres for retsskriveren, deklarationer med eller uden pant - derunder deklarationer om arealers udlæg til gade, vej eller plads - som er eller maatte blive forlængte udstedte af Københavns Kommune eller Magistrat eller en hvilkensomhelst under denne sorterende afdeling eller myndighed, hvorhos den under b) omhandlede panteret ved parcellens bebyggelse ryk̊er for 1.ste prioritetsinden af Kreditforeninger eller offentlige midler.

De under b) omhandlede bidrag kunne inddrives uden forudgaaende lovskøn og dom i henhold til § 15 i lov af 29/3 1873.

Den under a) omhandlede panteret bortfalder, naar det nærværende parcel paaligmede bidrag til vej - og kloakanlæg er betalt.

. . . . . .

København, den 22/3 1919.

Som Køber:

Chr. Jensen.
Tømrermester.
Nørre Herløv.

Som Sælger:

A/S Brønshøj Haveforstad.
S.L. Sørensen.
Chr. B. la Cour.

Købekontrakt-Transport

. . . . . .

til

Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) **bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.**

Akt: Skab nr. *(udfyldes af dommerkontoret)*

Købers / Kreditors bopæl:

Anmelderens navn og bopæl (kontor):

Gade og hus nr.: (hvor sådant findes)

Stempel: kr. øre.

Chauffør O. P. Hansen, Viborggade 29, 1, Kbh. . . . . .

. . . . . Skøde.

Ifr. den ved forannævnte købekontrakt solgte parcel nu er udstykket og særskilt matrikuleret som matr.nr. 1682 af Ejerlav under København, af areal 579 m2, for htk. 2 alb., og da køberen paa Forretterte ønsker . . . . . .

. . . . . .

København, den 1/10 1920.

A/S Brønshøj Haveforstad.

S. L. Sørensen. Carl Bille. Chr. B. la Cour.

. . . . . .

Fra ejendom ikke vides intet at erindre imod dette skødes lysning ved Københavns Byret.

. . . . . .

Servitutmaalerne i § 3 begæres tinglyst som servitut- og pantstiftende.

For Vedkommende.

H. Vieth.

Udskriftens Rigtighed bekræftes

Bestillings-formular D

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) **bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.** 1 6 8 2 H u s u m

Akt: Skab J **nr.** 214-III *(udfyldes af dommerkontoret)*

Købers / Kreditors bopæl:

Anmelderens navn og bopæl (kontor);

Gade og hus nr.: *(hvor sådant findes)*

Stempel: kr. øre.

Aar 1922, mandagen d. 27/2 blev tinglæst saalydende dokument.

Løbenummer: 969.

Udstedt uden stempel efter lov nr. 150 af 1/4 1921 § 42.

Københavns almindelige boligselskab. S.M.B.A.

København, den 23/2 1922.

Fakstorp.

D E K L A R A T I O N .

I anledning af det ved magistratens skrivelse af 14/2 1922 til Bygningskommissionen tilladte bygge=foretagende forpligter undertegnede ejer af ejendommen matr nr. 1 6 8 2 Husum, en projekteret vej over matr.nr. 11 a Husum, herved mig og efterfølgende ejere til:

1.

at omordne den midlertidige vandafledning, naar dette efter magistratens skøn kan ske,

2.

at anlægge den projekterede vej udfor grun=

Bestillings-formular C

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

den i halv endelig bredde efter en af magistraten appro = beret plan i tilslutning til det øvrige vejnæt, naar magistraten efter dens skøn anser det for nødvendigt,

Saafremt vejanlægget da ikke er ud= ført inden en af magistraten fastsat frist, skal den være berettiget til at lade arbejdet udføre paa den til enhver tid værende ejers bekostning.

Efter de for tiden foreliggende oplysninger vil dette anslaaet til ca. 850 kr. - otte hundrede og halvtreds kroner -.

3.

at omordne renovationsforholdene, naar og saaledes som det af magistraten maatte blive bestemt,

4.

ikke uden magistraten samtykke helt eller delvis at udleje den bebyggede ejendom, samt

5.

at yde til ordningen af vandaf= ledningen ved privat eller ved kommeunens initiativ saa stort et bidrag, som af vedkommende kommission eller af magistraten eller paa anden lovlig maade maatte blive

paalignet ejendommen.

Beløbet er efter de for tiden foreliggende oplysninger udregnet til ca. 783 kr. - syv hundrede tre og firs kroner -, som betales efter at udførelsen er vedtaget.

Til sikkerhed for skadesløs betaling af dette bidrag til vandafledningen, omkostningerne ved vejanlæget og inkassationsomkostninger samt mine øvrige fornævnte forpligtelser giver jeg Københavns magistrat panteret i ovennævnte ejendom matr.nr. 1 6 8 2 Husum, med alt tilhørende og tilliggende næst efter et 1ste prioritetslaan af kreditforeningsmidler med statutmæssige forpligtelser eller efter et saa stort laan, som kan erholdes af midler, der udlaanes efter bestemmelserne for bestyrelsen af umyndiges og andre under offentlig bestyrelse eller under offentlig tilsyn staaende midler, samt et laan af hypotekforeningsmidler med statutmæssige forpligtelser og til extraordinær rente.

Kommunalbestyrelsen eller vedkommende kommission bestemmer om bidraget til vandafledningen kan betales afdragsvis i en længere aarrække.

Bidragene betales i saa tilfælde efter

magistratens nærmere bestemmelse - med hensyn til beta=
lingstiderne - herunder terminen for det første afdrags
erlæggelse - og betalingsmaaden.

Sker en betaling ikke i rette tid
er samtlige resterende beløb forfaldne til udbetaling.

I søgsmaalstilfælde skal Københavns
magistrat være berettiget til at gaa frem efter kap.
41 i Rpl. af 11.april 1916.

Retsanmærkning frafaldes om de
ejendommen paahvilende byrder og servituetr.

Hvis vedkommende vandafledning
skulde blive iværksat i overensstemmelse med de i lov
nr. 123 af 28/4 1906 givne regler, bibeholdes magistra=
tens ret til, saa snart kendelse er afsagt af den i
loven omhandlede kommission eller afgørelse paa anden
maade er truffen for kommissionen, og uanset de i nær=
værende deklaration trufne bestemmelser, at fordre samt=
lige de i bemeldte lov givne regler om anlæg og drift
af kloaken, om sikkerhed for kloakbidragene m. m. brag=
te til anvendelse.

Denne deklaration maa ikke udslet=
tes af pantebogen uden Københavns magistrats samtykke

Justitsministeriets genpartpapir. Til skøder, skadesløsbreve, kvitteringer til udslettelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn:
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske landsdele) **bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.**

Akt: Skab nr.
(udfyldes af stemplerkontoret)

Købers / Kreditors bopæl:

Anmelderens navn og bopæl (kontor):

Gade og hus nr.:
(hvor sådant findes)

Stempel: kr. øre.

København, den. 18/2 1922.

O. F. Hansen.

Til vitterlighed:

Stage.

Fakstorp.

- - - - - - - - - - -

Udstedelsen begjæret bekræftes

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

Akt: Skab 7 Nr. 214 III
(Udfyldes af Dommerkontoret)

Justitsministeriets Genpartpapir. Til Skøder, Skadesløsbreve, Kvitteringer til Udslettelse og andre Paategninger m. m. (vedr. fast Ejendom).

11083

Mtr. Nr., Ejerlav, Sogn: 1682
(i København Kvarter)
eller (i de sønderjydske Landsdele) Bd. og Bl. i Tingbogen, Art. Nr., Ejerlav, Sogn. Husum.

Købers / Kreditors } Bopæl:

Anmelderens Navn og Bopæl (Kontor):

Magistratens 4' Afdeling,
Raadhuset.

Gade og Hus Nr.:
(hvor saadant findes)

(969)

Stempel: Kr. Øre.

Paategning paa Deklaration af 18' Februar 1922, lyst 27' s.M., angaaende Omordning af Vandafledning, Anlæg af Vej og Ydelse af Bidrag til Ordningen af Vandafledningen m.m.

B. 381/1931.

Foranstaaende Deklaration begæres aflyst undtagen for saavidt angaar Bestemmelserne om Omordning af Vandafledning og Ydelse af Kloakbidrag, hvilke Bestemmelser maa forlanges opretholdt.

Københavns Magistrat, den 6' December 1934.

P. J. Pedersen.

/Fred. Karlsborg.
Exp.sekr.

Indført i Dagbogen
for Københavns Byret
den 7- DEC. 1934

Lyst.

Genpartens Rigtighed bekræftes.

Bestillings-Formular D

Jensen & Kjeldskov, A/S, København

Stempel kr.

Akt: Skab J nr. 214-2
(Udfyldes af dokumentkontoret)

Justitsministeriets genparter.

Matr. nr.

(Ejerlejlighedsnr.)

Gade og husnr.

Anmelder:
Magistratens 4. afdeling
Københavns kommunes
bygge- og boligdirektorat
byggesagsafdelingen
Ottiliavej 1 – 2500 Valby

Vej: Sonnerupvej 101
Matr. nr.: 1682
Ejerlavsbetegnelse: Husum

, København III 7042

M E D D E L E L S E

B-jr. nr. HU 3058

I henhold til kommuneplanlovens § 47, stk. 8.

Til magistratens byggetilladelse af 11. december 1986, vedrørende opførelse af en garage og en carport, er knyttet betingelse om,

at carporten skal fjernes ved ejerens foranstaltning og på dennes bekostning, når som helst magistraten måtte forlange det.

KØBENHAVNS MAGISTRATS 4. AFDELING, den 18. marts 1987.

P. D. B.
E.B.

H. Nielsen

INDFØRT I DAGBOGEN
den 19 MRS. 1987
KØBENHAVNS BYRET
Lyst
Bent Buchwald

Form. 167 G

Otto B. Wroblewski, Nytorv 19, 1450 København K

4000-3-84. S. 327c

Justitsministeriets genpart papir

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København Akt.nr.:
* *** *** Tinglysningsafdelingen 1_J-III_214

Påtegning på Skøde. Dkk 3.460.000
Vedrørende matr.nr. 1682, Husum, København
Ejendomsejer: Mette Berg m.fl.
Lyst første gang den: 02.01.2009 under nr. 29
Senest ændret den : 02.01.2009 under nr. 29

Lyst som endelig adkomst
hver for halvdelen
******
Anm:
Kr. 1.794.000 Pantebrev - BRF Kredit
Kr. 654.000 Pantebrev - BRF Kredit

Retten i København den 14.01.2009

Naser Hismani

30-Jan-200907571

© JYPA 1373/1388 APP 1992

Berg + Regnarsen

ADVOKATER · RECHTSANWÄLTE · SOLICITORS

(29)

135613

Tinglysningsafgift kr. 22.200,00

Matr. nr. 1682 Husum, København

Beliggenhed:
Sonnerupvej 101
2700 Brønshøj

Anmelder:
Advokat Nathalie Rothe
St. Kongensgade 49
Boks 9005
1022 København K
Tlf: 33 70 60 00
CVR-nr. 15 92 94 72

GENDANT 415665 09 0000.0022 05.01.2009 TA
22.200,00 K

ENDELIGT SKØDE

Undertegnede Rikke Barthélemy og Gabriel Barthélemy, Sonnerupvej 101, 2700 Brønshøj, sælger, skøder og endeligt overdrager herved til medundertegnede

Mette Troels Berg
Sonnerupvej 95, 1. + 2.
2700 Brønshøj

Jakob Pelch
Bæverbo 10
2665 Vallensbæk Strand

den os tilhørende ejendom matr. nr. 1682 Husum, København, beliggende Sonnerupvej 101, 2700 Brønshøj, på følgende nærmere

VILKÅR:

§ 1.

Ejendommen, hvis areal udgør 579 m², heraf vej 76 m², ifølge tingbogen, sælges, som den er og forefindes, beset af køberne med de på grunden værende bygninger, ledninger, installationer, varmeanlæg, hegn, træer, beplantninger m.m. og med ejendomsværdi pr. 1.10.2007 kr. 2.700.000.

I det omfang, det findes på ejendommen, medfølger flagstang, markiser, legehus, drivhus, sanitet, alt i vægge og gulve monteret badeværelsesudstyr, faste indvendige lamper i køkken, bryggers og baderum og udvendige lamper, pejse og brændeovne, faste tæpper, postkasse, renovationsstativer og -beholdere, el-radiatorer, el- og gasvandvarmere, og FM/TV-antenner og parabolantenner excl. receiver.

30-Jan-200907572

Form. 267 G

Haveskulpturer/-udsmykning medfølger ikke. I det omfang tyverialarmer med tilbehør og tele/kabelinstallationer tilhører sælger, medfølger de ikke, med mindre andet er aftalt. I det omfang tele/kabelinstallationer og tyverialarm tilhører forsyningsselskabet, forbliver de på hovedejendommen eller nedtages af forsyningsselskabet.

I øvrigt medfølger hårde hvidevarer og løsøre som følger: Emhætte, køle/fryseskab mrk. Siemens, vaskemaskine mrk. Vølund, komfur, indbygningsovn, opvaskemaskine mrk. Electrolux, tørretumbler mrk. Bosch. Endvidere medfølger to skabe i bryggers og soveværelse.

Ejendommen overtages med de samme rettigheder, byrder, servitutter og forpligtelser, hvormed den har tilhørt sælger og tidligere ejere, idet det bemærkes, at der på ejendommens blad i tingbogen pr. den 16. september 2008 er lyst følgende servitutter og byrder:

08.01.1917:	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
06.01.1919:	Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. Indeholder økonomiske forpligtelser.
11.10.1920:	Dok. om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening m.v. Indeholder økonomiske forpligtelser.
27.02.1922:	Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v. Indeholder økonomiske forpligtelser.
20.03.1922:	Dok. om brønd m.v.
19.03.1987:	Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor m.v.
23.01.1995:	Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.

§ 2.

Ejendommen overtages den **1. marts 2009** og henstår fra og med denne dato for køberens risiko. Risiko for ildsvåde overgår dog fra købsaftalens dato, således at køberen i skadestilfælde er berettiget til at oppebære sin andel af brandforsikringssummerne til anordningsmæssig anvendelse, idet bemærkes, at ejendommen er brandforsikret i selskabet Alm. Brand ved police nr. 013 942 307.

Det er mellem parterne aftalt, at køber får adgang til ejendommen inden overtagelsesdagen med henblik på istandsættelse af ejendommen.

Sælger afleverer den fraflyttede ejendom i ryddeliggjort stand kl. 12.00 på dispositionsdagen, på hvilket tidspunkt forbrugsmålere aflæses.

Sælger meddeler ejerskifte til de respektive værker med henblik på aflæsning af forbrugsmålere og fremsendelse af slutopgørelse.

Sælger vedligeholder ejendommen forsvarligt i enhver henseende indtil dispositionsdagen.

§ 3.

Med overtagelsesdagen som skæringsdag udfærdiges sædvanlig refusionsopgørelse over alle ejendommens indtægter og udgifter. Saldoen reguleres kontant.

Refusionsopgørelsen skal være udarbejdet senest 30 dage efter overtagelsesdagen.

Juridisk rådgivning og kompetencepleje

Barng + Regnarsen

ADVOKATER · RECHTSANWÄLTE · SOLICITORS

Eventuel refusionssaldo i sælgers favør forfalder otte dage efter, at refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelse fra parterne. Saldo i købers favør forfalder, når refusionsopgørelsen foreligger uden indsigelser fra parterne, dog tidligst ved købesummens frigivelse. Hvis beløbet ikke betales rettidigt, påløber renter fra forfaldsdagen med den til enhver tid fastsatte rentesats i henhold til rentelovens § 5, stk. 1.

Køber kan ikke uden sælgers samtykke foretage modregning i refusionssaldoen for eventuelle mangelkrav.

§ 4.

Sælgeren oplyser,

- **at** der sælger bekendt ikke fra det offentlige eller private er rejst sager eller krav, som ikke er opfyldt,
- **at** sælger ikke har begæret ejendommen omvurderet eller indgivet klage over den fastsatte vurdering,
- **at** der sælger bekendt ikke indenfor de seneste ti år, dog højest i sælgers ejertid, har været konstateret eller afhjulpet skader p.g.a. svampe-/insektangreb, med mindre andet er oplyst i tilstandsrapporten,
- **at** der sælger bekendt ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder eller forpligtelser,
- **at** medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri og brugbar stand,
- **at** al forfalden gæld vedrørende anlægsarbejder og tilslutninger til vej, fortov, fællesanlæg, fællesantenne, el, gas, vand, kloak, rensnings- og ledningsanlæg vil være betalt i forbindelse med handlens afslutning. Der er sælger bekendt ikke er udført arbejde eller truffet beslutninger, som senere vil medføre en udgift for ejendommen,
- **at** olietanken, hvis en sådan forefindes, sælger bekendt er lovlig.

Det bemærkes, at køber har fået et afslag i den oprindelige købesum på kr. 35.000,00 til hjælp til istandsættelse af ejendommen.

§ 5.

Købesummen er fastsat til **kr. 3.460.000,00**, skriver kroner **TREMILLIONERFIREHUNDREDESEKSTITUSINDE 00/100**, der berigtiges på følgende måde:

A. Ved købsaftalens underskrift er betalt kontant .....kr. 135.000,00
hvilket beløb er deponeret hos EDC.

B. Køber har stillet uigenkaldelig pengeinstitutgaranti for.....kr. 3.325.000,00

Garantien erstattes på overtagelsesdagen af en kontant deponering i sælgers pengeinstitut.

Såfremt garantien ikke erstattes af en deponering, forrenter køber fra overtagelsesdagen garantibeløbet i medfør af rentelovens § 3, st. 1 og § 5, stk. 1.

KØBESUM I ALT.....**kr. 3.460.000,00**

30-Jan-200907573

Form. 267 G

Når endeligt skøde er tinglyst uden præjudicerende retsanmærkninger, dog tidligst på overtagelsesdagen, frigives den deponerede kontante købesum til sælger.

Sælger er pligtig at give køber alle relevante oplysninger til brug for reduktion af tinglysningsafgift og eventuelt kurstabsfradrag. Pantebreve vedrørende prioritetsgæld, som sælger indfrier i forbindelse med handlen, må ikke uden skriftlig accept fra køber eller dennes rådgiver sendes til aflysning af tingbogen, førend det konstateres, at skøde til køber er indført i tingbogen.

§ 6.

Udenfor købesummen overtager køberne ingen gældsposter.

Fælles gæld, som afvikles gennem grundejerforening/ejerforening, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber. Gæld, der afvikles sammen med betaling af forbrug, og som fremgår af de til køber udleverede dokumenter, overtages af køber.

§ 7.

Køber er bekendt med, at handlen er omfattet af reglerne i Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom, og køber har modtaget kopi af tilstandsrapport for ejendommen udarbejdet den 27.8.2008 af Niels Trolle Borup.

Køber har endvidere modtaget oplysning om ejerskifteforsikring samt tilbud herpå af den 17.9.2008 fra Alm. Brand. Køber har samtidig modtaget sælgers tilbud om at betale halvdelen af den forsikringspræmie, der fremgår af det billigste af de af sælger fremlagte tilbud om ejerskifteforsikring. Endvidere er køber gjort bekendt med, at ejerskifteforsikringen kan tegnes efter købers frie valg, men uanset hvilket selskaber køber vælger, skal forsikringen tegnes inden den frist, der fremgår af forsikringstilbuddet, og inden køber disponerer over ejendommen. Det er købers ansvar, at der sker rettidig tegning af forsikringen.

Endelig er køber gjort bekendt med,

at køber ikke overfor sælger vil kunne påberåbe sig, at bygningernes fysiske tilstand er mangelfuld, ligesom køber ikke overfor sælger kan påberåbe sig, at en fejl burde have været nævnt i tilstandsrapporten. Det er endvidere aftalt mellem parterne, at køber ikke skal kunne påberåbe sig forhold, som er opstået efter udarbejdelsen eller fornyelsen af tilstandsrapporten,

at køber i øvrigt vil kunne rejse krav imod sælger for de forhold, som sælger ikke frigøres for i henhold til Lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom.

§ 8.

Omkostningerne ved nærværende handels berigtigelse, herunder salær til advokat Nathalie Rothe, St. Kongensgade 49, Boks 9005, 1022 København K, der berigtiger handelen, udredes af køberen.

Berg + Regnarsen

ADVOKATER · RECHTSANWÄLTE · SOLICITORS

Salær til EDC betales af sælger.

§ 9.

Parterne er enige om, at der ikke ved nærværende skøde er tilsigtet nogen ændring af parternes aftale i henhold til købsaftale af hhv. 17. og 18. september 2008, hvilken købsaftale ikke tinglyses.

Brøndhøj, den 20/11-2008

Som sælgere:

Rikke Barthelemy

Rikke Barthelemy

Gabriel Barthelemy

Brønshøj, den 19-11-08

Som købere:

Mette Troels Berg

Mette Troels Berg

Jakob Pelch

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed og underskrivernes myndighed:

For så vidt angår **SÆLGER:**

Navn: Christian Kramp
Stilling: Tømrer
Bopæl: Sonnerupvej 99 Brønshøj
Underskrift: Christian Kramp

Navn: Helene Djurskov Krarup
Stilling: Lærer
Bopæl: Sonnerupvej 99, 2700 Brønshøj
Underskrift:

Ejendommen matr. nr. 1682 Husum
Ved vurderingen den 1/10 2007 udgør
ejendomsværdien 2700.000 kr.

Københavns Kommune
Opkrævning & Ejendomsskat
Den 2/12 2008

V Pørlov
Vibeke Pørlov

30-Jan-2009 07574

5/5

Form. 267 G

Justitsministeriets gennemsigtighed

Retten i København Akt.nr.:
Tinglysningsafdelingen 1_J-III_214

Påtegning på Pantebrev med rentetilpasning. Dkk 2.756.000
Vedrørende matr.nr. 1682, Husum, København
Ejendomsejer: Mette Berg m.fl.
Lyst første gang den: 02.03.2009 under nr. 18594
Senest ændret den : 02.03.2009 under nr. 18594

Anm:
Pantebrev BRFkredit, Dkk 1.794.000
Pantebrev BRFkredit, Dkk 654.000

Retten i København den 06.03.2009

Naser Hismani

20-Mar-200998715

© JYPA 1373/1368 APR 1992

(1894)

339768

Justitsministeriets genpartspapir.

Akt: Skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Afgift DKK 10.300

Ejerlav
Husum, København
Matr.nr. 1682
Gade og husnr.
Sonnerupvej 101

Anmelder
Nordea
Realkreditgruppen København
Vesterbrogade 8, Postboks 850
0900 København C
TLF. 33333833

Afgiftsoplysninger (der er anvendt nominelle værdier):		
Pålydende, nyt lån	DKK	2.756.000,00
- restgæld, indfriede lån	DKK	2.156.945,81
- omkostninger, indfriede lån	DKK	4.638,90
- forholdsmæssige omkostninger, nyt lån	DKK	5.758,44
Afgiftspligtigt beløb	DKK	588.656,85

GENPART 424501 09 0000.0023 02.03.2009 TA
10.300,00 K

Lånesagsnr. 773132
Tilbudsnr. 010101
Pantebrevsnr. 816343

Pantebrev

Kontantlån med rentetilpasning med mulighed for afdragsfrihed efter realkreditlovgivningen
Lånet er udbetalt på baggrund af inkonverterbare stående obligationer

Nærværende pantebrev kan ligge til sikkerhed for lån finansieret ved udstedelse af særligt dækkede realkreditobligationer eller særligt dækkede obligationer.

99

Pantebrevet kan ikke overdrages til eje eller pant eller gøres til genstand for individuel retsforfølgning.

Debitors navn og bopæl	Jakob Aksel Pelch Bæverbo 10 2665 Vallensbæk Str	Mette Troels Berg Sonnerupvej 95,1 2700 Brønshøj

erkender at skylde

3035

Kreditors navn og bopæl	Nordea Kredit Realkreditaktieselskab Trommesalen 4 Postboks 850 0900 København C CVR-nr. 15134275

0000265030

Lånets størrelse	DKK 2.756.000,00
Rente- og betalingsvilkår	Lånets nominelle rentesats er foreløbig ansat til 3,8549% p.a. Lånets endelige rentesats fra udbetalingsdatoen frem til den første refinansiering meddeles ved låneudbetalingen. Ved en rentetilpasning sker der en refinansiering af lånets restgæld ved udstedelse af nye obligationer. Ved hver refinansiering fastsættes ydelsen for perioden frem til næste refinansiering på grundlag af den nye rente. Lånet refinansieres en gang årligt ved udgangen af hvert kalenderår. Den ved refinansiering fremkomne rente er gældende fra den 1.1. Antallet af år mellem hver refinansiering kan ændres ved en særskilt aftale mellem debitor og kreditor. Lånets bidragssats er 0,1308% pr. kvartal, beregnet af restgælden.

010101

20-Mar-200998716

NB Bopælsforandring skal meddeles til kreditor.
Ved forsinket betaling af renter og afdrag kan kreditor forlange kapitalen indfriet, se sidste side, punkt 9 a.

415995
267 G

SCHULTZ TRYK KØBENHAVN

Ydelsen er for lånets første termin foreløbig ansat til DKK 25.986,08.
Lånets endelige ydelse pr. termin fra udbetalingsdatoen frem til den første refinansiering meddeles ved låneudbetalingen.

Lånet tilbagebetales som et annuitetslån.

Lånets løbetid er 30 år.

Ydelsen incl. bidrag forfalder
11. marts for perioden 1. januar - 31. marts
11. juni for perioden 1. april - 30. juni
11. september for perioden 1. juli - 30. september
11. december for perioden 1. oktober - 31. december
Der henvises i øvrigt til pantebrevets særlige bestemmelser.

I pantebrevets løbetid kan der mellem debitor og kreditor aftales afdragsfrihed i en periode (eller flere perioder) eller i hele lånets løbetid. Der kan derved ikke ske en forlængelse af lånets løbetid eller ændring i lånets hovedstol. Lånet skal være fuldt afviklet efter betaling af sidste termin i lånets løbetid.

En aftale om afdragsfrihed skal være indgået enten i forbindelse med lånets udbetaling eller i forbindelse med en refinansiering.

Opsigelse

Der henvises til pantebrevets særlige bestemmelser.

Den pantsatte ejendom

Matr.nr. 1682 Husum, København

Oprykkende panteret efter

Ingen

Respekterede servitutter m.v.

De før den 24.01.1995 lyste med undtagelse af sådanne, som efter deres indhold respekterer pantebrevet.

Særlige bestemmelser

1. Nordea Kredits almindelige forretningsbetingelser
Lånet kan alene indfries med obligationer bortset fra det år, hvor lånet skal refinansieres. Med hensyn til de nærmere vilkår henvises til Nordea Kredits almindelige forretningsbetingelser - Vilkår for lån.

For pantebrevet gælder i øvrigt Nordea Kredits almindelige forretningsbetingelser. Forretningsbetingelserne kan ændres af Nordea Kredit med et varsel på 1 måned efter annoncering i en eller flere landsdækkende danske aviser. Forretningsbetingelserne, der var gældende på tidspunktet for lånetilbudet, er udleveret til debitor sammen med lånetilbud.

Henvisningen til vedtægterne i Justitsministeriets pantebrevsformular B skal forstås som en henvisning til Nordea Kredits vedtægter samt Nordea Kredits almindelige forretningsbetingelser.

2. Debitors hæftelse for lånet
Debitor hæfter både med den pantsatte ejendom og personligt for opfyldelsen af forpligtelserne i henhold til pantebrevet. Er der flere debitorer, hæfter disse solidarisk for lånet.

Debitor hæfter ikke yderligere for forpligtelser, der påhviler Nordea Kredit eller andre debitorer i Nordea Kredit.

Justitsministeriets genpartstegn.

3. Gældsovertagelse af gamle lån i Nordea Kredit
Hvis pantebrevet respekterer gamle lån i ejendommen med Nordea Kredit som kreditor, anmoder debitor samtidig ved underskrift på pantebrevet om at overtage det personlige gældsansvar på de ældre lån. Gebyr for gældsovertagelse fremgår af Nordea Kredits prisliste.

4. Ordinære terminsbetalinger og afvikling
De ordinære terminsbetalinger består af rente, afdrag og bidrag.

Rente og bidrag beregnes af den til enhver tid værende restgæld.

Bidraget er variabelt og kan til enhver tid ændres uden varsel af Nordea Kredit. Ændres bidragets størrelse, meddeles det gennem annoncering eller ved særskilt meddelelse til kunderne.

Første terminsdag fastsættes ved låneudbetalingen.

Første terminsydelse betales som en delydelse, der forholdsmæssigt indeholder rente, afdrag og bidrag fra og med udbetalingsdagen.

Ydelserne forfalder til betaling hver 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december for perioderne henholdsvis 1. januar - 31. marts, 1. april - 30. juni, 1. juli - 30. september og 1. oktober - 31. december. Sidste rettidige betalingsdag er den sidste dag i den måned, i hvilken ydelsen forfalder, som ikke er en lørdag, søndag, helligdag eller nytårsaftensdag.

Nordea Kredit kan ændre betalingsterminerne med et varsel på 6 måneder. Meddelelse om ændring kan ske på en terminsopkrævning.

I det år der ligger 29 år efter lånets udbetaling, udløber lånet den 31.12.
I det tilfælde at lånet er udbetalt i perioden 1.12-31.12 udløber det den 31.12 i det år, der ligger 30 år efter lånets udbetaling.

Lånebeløbet tilvejebringes ved salg af inkonverterbare stående obligationer med en løbetid på op til 11 år.

I de år, hvor lånet refinansieres, sker refinansieringen med virkning fra førstkommende 1.1., hvis ikke det senest den 30.11. er opsagt til indfrielse. Refinansieringen foretages i henhold til Nordea Kredits til enhver tid gældende "Almindelige forretningsbetingelser".

Ydelsen på lånet er i hver refinansieringsperiode fastsat således, at der i perioden opnås fuld dækning for forrentning af de udstedte obligationer samt indfrielse af obligationerne med undtagelse af det beløb, der skal refinansieres ved periodens udløb.

Lånets rente og ydelse reguleres ved hver refinansiering i henhold til de vilkår, der følger af salg af nye inkonverterbare stående obligationer til dækning af refinansieringsbeløbet.

Den under rente- og betalingsvilkår anførte rente er foreløbig. På udbetalingstidspunktet fastsættes renten og derved ydelsen, der er gældende frem til første refinansiering, endeligt af Nordea Kredit på grundlag af udbetalingskursen.

Ved refinansieringen udstedes der i december måned det til refinansieringen nødvendige beløb i obligationer med en løbetid på op til 10 år. Obligationerne sælges på markedsvilkår. På grundlag af den realiserede kurs beregnes renten og derved ydelsen for den kommende periode. Renten er gældende fra den 1.1.

20-Mar-2009 98717

415995
267 G
SCHULTZ GRAFISK KØBENHAVN

På ethvert tidspunkt i lånets løbetid kan Nordea Kredit indføre kurtage og kursskæring ved refinansiering samt indføre et gebyr i forbindelse med ændring af rentetilpasningsperiode. Debitor underrettes skriftligt herom med minimum 1 måneds varsel til den førstkommende refinansiering.

5. Ophævelse/opsigelse
Ud over punkt 9 i Justitsministeriets Pantebrevsformular B kan Nordea Kredit opsige lånet uden varsel og straks kræve fuld indfrielse i følgende tilfælde:

a) Hvis debitor ikke, når Nordea Kredit kræver det, indleverer sin selvangivelse, årsopgørelse eller regnskab.

b) Hvis debitor tager fast ophold i udlandet eller flytter sine væsentligste aktiviteter til udlandet.

c) Hvis debitor, som ejer bygning på lejet grund, fremlejer det pantsatte, opsiger, ophæver, misligholder eller ændrer lejekontrakten med udlejeren.

d) Hvis det pantsatte udlejes for en mindre leje end de samlede terminsbetalinger på dette og andre lån i ejendommen med tillæg af ejendomsskatter, forsikringer og andre omkostninger ved ejendommens drift.

e) Hvis lånet er ydet som forhåndslån, og garantibetingelserne ikke opfyldes, eller lånet for den pågældende ejendomskategori ikke efter endelig værdiansættelse og låneudmåling opnår sikkerhed efter realkreditloven. Det samme gælder, hvis byggeriet ikke er påbegyndt og afsluttet inden henholdsvis 6 og 24 måneder efter låneudbetalingen, jf. bekendtgørelsen om forhåndslån.

f) Hvis debitor har givet urigtige oplysninger, der har haft indflydelse på værdiansættelsen eller lånebevillingen, i låneansøgninger eller andre dokumenter.

g) Hvis den pantsatte ejendom inden 2 år efter lånets udbetaling overgår til anden anvendelse og lånet ikke kunne være ydet på tilsvarende vilkår, hvis ejendommen på udbetalingstidspunktet havde haft denne anden anvendelse. Debitor er forpligtet til at meddele Nordea Kredit sådan anden anvendelse.

h) Hvis det ydede lån er sikret med kaution og kautionisten kommer i en af følgende situationer:

   1) standser sine betalinger, erklæres konkurs, indleder forhandling om tvangsakkord eller gældssanering, eller indleder forhandling om udenretlig akkord med en eller flere af sine kreditorer

   2) tager fast ophold i udlandet eller flytter sine væsentligste aktiviteter til udlandet

   3) hvis kautionisten er en fysisk person og afgår ved døden. For lån til ikke-erhvervsmæssige formål gælder det dog kun, hvis debitor ikke inden en måned stiller anden sikkerhed, som Nordea Kredit kan godkende.

i) Hvis debitor ikke på anfordring godtgør, at ejendommen udover brandforsikring er forsikret på den af Nordea Kredit forudsatte måde i henhold til vilkårene for lånetilbudet.

6. Forsinkede eller manglende betalinger
Betales de aftalte ydelser ikke til tiden, kan Nordea Kredit kræve en forhøjet rente af restancen, gebyr for udsendelse af rykkerbreve, samt at få dækket Nordea Kredits udgifter til juridisk bistand ved inkassation m.v.

Den forhøjede rente beregnes pr. påbegyndt måned efter ydelsernes forfaldsdag.

Justitsministeriets genpartspapir.

Størrelsen af den forhøjede rente og rykkergebyret fastsættes af Nordea Kredit og oplyses efter anmodning.

Nordea Kredit kan i konkrete tilfælde fastsætte særlige individuelle bidrag for lån, hvor betalingsforpligtelserne over for Nordea Kredit har været misligholdt. Nordea Kredit kan ligeledes bestemme, at ydelserne på sådanne lån skal forfalde månedsvis.

7. Lov om kreditaftaler
I lånetilbuddet er der givet oplysning om kreditomkostningerne forbundet med lånet, hvis lånet er til ikke-erhvervsmæssig anvendelse. Ved underskrift på pantebrevet kvitterer debitor samtidig for modtagelsen af oplysningerne.

8. Bygninger på lejet grund
Samtlige debitors rettigheder efter lejekontrakten på grunden medpantsættes, herunder bl.a. depositum, forudbetalt leje, afståelses-/fremlejeret.

Pantebrevet giver sikkerhed for skadesløs betaling af leje, indskud, depositum, inddrivelsesomkostninger eller anden pligtig ydelse efter lejekontrakten eller lejeloven, som Nordea Kredit måtte betale til grundejeren i henhold til den med debitor indgåede lejekontrakt, jvf. pkt. 8 i Justitsministeriets pantebrevsformular B.

Hvis debitor opfører yderligere bebyggelse på det lejede areal eller erhverver ejendomsret til arealet, skal Nordea Kredit inden 14 dage efter igangsættelsen af byggeriet/erhvervelsen have underretning herom og på begæring være berettiget til at få panteretten udvidet i tilsvarende omfang og med samme prioritetsstilling som i den/de hidtidige bygning(er).

Hvis debitor misligholder lejekontrakten vedrørende arealet, eller hvis kontrakten opsiges, ophæves eller ændres uden Nordea Kredits samtykke, er lånet straks forfaldent til fuld betaling.

9. Pantebreve med selvskyldnerkaution
Er der stillet selvskyldnerkaution for pantebrevet, indebærer det, at selvskyldnerkautionisten skal opfylde debitors forpligtelser, hvis debitor ikke selv gør det.

Hvis betalinger fra debitor omstødes, opretholdes kautionistens forpligtelse, uanset om der måtte være givet meddelelse om indfrielsen fra debitor eller Nordea Kredit.

Kautionisten er indforstået med, at låneprovenuet helt eller delvis ikke udbetales til debitor, men benyttes til indfrielse af debitors forpligtelser overfor Nordea Kredit eller andre.

Kautionisten er desuden indforstået med, at Nordea Kredit kan bevilge debitor henstand med betaling af ydelser i henhold til pantebrevet i op til 3 måneder uden kautionistens samtykke.

10. Medvirken og fuldmagt til retablering ved omlægningslån
Hvis lånet er et omlægningslån (dvs. benyttes til hel eller delvis indfrielse af andre lån i ejendommen), kan Nordea Kredit retablere indfriede lån, hvis låneomlægningen ikke kan gennemføres som forudsat.

Nordea Kredit kan herved etablere en panteretsstilling, så nyt lån holder sig indenfor rammerne af indfriede lån for så vidt angår hovedstol, afdragsprofil og løbetid.

Debitor forpligter sig til at medvirke til denne retablering og giver samtidig Nordea Kredit fuldmagt til at underskrive de nødvendige dokumenter.

20-Mar-200998718

415995
267 G
SCANDINAVIA KØBENHAVN

11. Forsikring
Ud over pligten i Pantebrevsformular B, pkt. 7, til at holde pantet behørigt brandforsikret er debitor - hvis kreditor kræver det - forpligtet til at holde pantet forsikret med svampe-, insekt- og udvidet rørskadedækning. Pantebrevsformular B, pkt. 9 e, gælder således for samtlige disse forsikringer.

12. Særlige bestemmelser for forhåndslån
Hvis byggeriet ikke påbegyndes inden 6 måneder efter udbetalingen, eller byggeriet ikke er afsluttet inden 2 år efter udbetalingen, vil Nordea Kredit kræve lånet indfriet.

Når byggeriet er afsluttet ansætter Nordea Kredit en værdi af ejendommen efter bestemmelser i Finanstilsynets bekendtgørelse om værdiansættelse.

Konstateres det ved værdiansættelsen, at lånet ikke har sikkerhed indenfor den maksimale lånegrænse, der er fastsat i realkreditloven, vil Nordea Kredit straks kræve lånet nedbragt, så det i forhold til den kontante salgspris opnår sikkerhed indenfor den lovfastsatte grænse.

Hvis ejendommen opføres med salg for øje og sælges til en lavere pris end den ansatte værdi, vil Nordea Kredit straks kræve lånet nedbragt, så det i forhold til den kontante salgspris opnår sikkerhed indenfor den lovfastsatte grænse.

I øvrigt gælder Justitsministeriets pantebrevsformular B (sidste side).

Hvis pantebrevet alene underskrives af debitor, erklærer denne samtidig ikke at være gift eller have indgået registreret partnerskab eller at ejendommen ikke omfattes af lov om ægteskabets retsvirkninger § 18.

Hvis debitor er gift/har indgået registreret partnerskab, erklærer medunderskrevne ægtefælle/registreret partner samtykke i pantsætningen. Er underskrevne medejer af det pantsatte, underskrives som debitor.

Pantebrevet består af 8 sider.

Dato 11.2.09

Underskrift _____ _____
Jakob Aksel Pelch — Ægtefælle/registreret partner

Dato 11.2.09

Underskrift _____ _____
Mette Troels Berg — Ægtefælle/registreret partner

Hvis anden end debitor har endelig adkomst til ejendommen:
Der meddeles samtykke til pantsætningen

Dato _____

Underskrift _____ _____
Adkomsthaver — Ægtefælle/registreret partner

Justitsministeriets genpartipapir.

Vitterligheds-vidner	Til vitterlighed om ægte underskrifter dateringens rigtighed og debitor/debitorers samt ægtefællens/registreret partners myndighed			
	Navn	Sabrina Vistrup Simonsen	Navn	Kundemedarbejder Kirsten Sand
	Stilling	Kundemedarbejder	Stilling	Rønvej 7
	Bopæl	Kongsager 56 2620 Albertslund	Bopæl	2600 Glostrup
Underskrift				
Vitterligheds-vidner	Til vitterlighed om ægte underskrifter, dateringens rigtighed og adkomsthaver/ adkomsthaveres samt ægtefællens/registreret partners myndighed			
	Navn		Navn	
	Stilling		Stilling	
	Bopæl		Bopæl	
Underskrift				
Erklæringer	Pantebrev nr. 816343 er omfattet af tinglysningsafgiftslovens § 5 a, stk. 1			

20-Mar-200998719

415995
267 G SCHULTZ TRYK KØBENHAVN

7

Justitsministeriets gennemsyn

Retten i København — Akt.nr.: 1_J-III_214
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Pantebrev. Dkk 654.000
Vedrørende matr.nr. 1682, Husum, København
Ejendomsejer: Mette Berg m.fl.
Lyst første gang den: 16.03.2007 under nr. 37770
Senest ændret den : 13.03.2009 under nr. 23497

Aflyst af Tingbogen den 13.03.2009

Retten i København den 19.03.2009

Naser Hismani

01-Apr-200995985

© JYFA 1373/1360 APR 1992

Afgift: kr. 0

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Justitsministeriets grundrubrik

Ejerlav: Husum, København
Matr. nr.: 1682
Ejerlejlighedsnr.:
Gade og husnr.:

Anmelder:
Tlf.nr.:
Navn:
Adr.:

Anmelder:
CVR-nr. 25985028
EIK BANK
OSLO PLADS 2
POSTBOKS 802
2100 KØBENHAVN Ø
TLF. 7022 4418

Påtegning på pantebrev DKK. 654.000,00, til BRFkredit

Nærværende pantebrev kvitteres herved som fuldt indfriet til aflysning af tingbogen.

Pantebrevet består af 7 sider.

BRFkredit, den 6. marts 2009.

Finn Nielsen

0033-872-865

01-Apr-20099986

Form. 167 G MALLING BECK

Justitsministeriets genpart/papir

Retten i København
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.: 1_J-III_214

Påtegning på Pantebrev. Dkk 1.794.000
Vedrørende matr.nr. 1682, Husum, København
Ejendomsejer: Mette Berg m.fl.
Lyst første gang den: 03.12.2004 under nr. 174244
Senest ændret den : 13.03.2009 under nr. 23500

Aflyst af Tingbogen den 13.03.2009

Retten i København den 19.03.2009

Naser Hismani

© JYPA 1373/1388 APR 1992

01-Apr-200995987

Afgift: kr. 0

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Justitsministeriets tinglysningsafgift

Ejerlav: Husum, København
Matr. nr.: 1682
Ejerlejlighedsnr.:
Gade og husnr.:

Anmelder:
Tlf.nr.:
Navn:
Adr.:

Anmelder:
CVR-nr. 25985028
EIK BANK
OSLO PLADS 2
POSTBOKS 802
2100 KØBENHAVN Ø
TLF. 7022 4418

Påtegning på pantebrev DKK. 1.794.000,00, til BRFkredit

Nærværende pantebrev kvitteres herved som fuldt indfriet til aflysning af tingbogen.

Pantebrevet består af 8 sider.

BRFkredit, den 6. marts 2009.

Finn Nielsen

0029-830-361

01-Apr-20099988

Form. 167 G MALLING BECK

Justitsministeriets gengivelse

*** * *** Side: 4
 * * *
 * * ***
 * *   * Retten i København Akt.nr.:
 * *** *** Tinglysningsafdelingen 1_J-III_214

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1682, Husum, København
Ejendomsejer: Mette Berg m.fl.
Lyst første gang den: 08.04.2009 under nr. 33276
Senest ændret den : 08.04.2009 under nr. 33276

Anm:
Pantebrev til Nordea Kredit Realkredit m/rentetilpasning,
Dkk 2.756.000.

Retten i København den 16.04.2009

Lone Meinhardt

© JYFA 1373/1388 APR 2022

27-Apr-200969400

Justitsministeriets gengivelsespligt

Berg + Regnarsen

ADVOKATER · RECHTSANWÄLTE · SOLICITORS

135613

Registreringsafgift kr. 1.400,00 GENPART 430477 09 0000.0023 08.04.2009 TA 1.400,00 K

Matr.nr.
1682 Husum, København

Beliggende:
Sonnerupvej 101
2700 Brønshøj

Anmelder:
Advokat Nathalie Rothe
St. Kongensgade 49
1022 København K
Tlf. 33 70 60 00
CVR.nr. 15 92 94 72

SAMEJEOVERENSKOMST

Mellem undertegnede Mette Trøels Berg og Jakob Pelch, Sonnerupvej 101, 2700 Brønshøj, er indgået følgende samejeoverenskomst om vor besiddelse af ejendommen matr.nr. 1682 Husum, København, beliggende Sonnerupvej 101, 2700 Brønshøj.

1.

Ejendommen er vores fælles bolig, og vi skal som følge deraf begge have ret til at bebo ejendommen og udnytte dens faciliteter, medens vi kun i fællesskab skal have ret til at lade andre personer tage ophold i ejendommen og til at lade foretage ændringer, herunder forbedringer på ejendommen.

2.

Det er aftalt, at de nødvendige udgifter til ejendommens drift og eventuelle forbedringer og nyanskaffelser afholdes med 50% af hver.

I skattemæssig henseende deles overskud og underskud lige, så længe vi ejer ejendommen i fællesskab.

Ingen af os må uden den andens indforståelse sælge eller behæfte sin anpart af ejendommen med pantegæld, servitutter eller andet.

27-Apr-200969401

Form. 267 G

Bang + Regnarsen

ADVOKATER · RECHTSANWÄLTE · SOLICITORS

3.

Enhver af os har ret til at kræve samejet opløst når som helst, i hvilket tilfælde følgende bliver at iagttage:

A. Den part, der ønsker at udtræde, skal skriftligt tilkendegive dette overfor den anden part, der dernæst inden 14 dage skal tilkendegive, om han/hun ønsker at overtage den udtrædendes anpart. Er dette tilfældet, og kan parterne ikke enes om vilkårene herfor, skal ejendommen vurderes til oplysning om dens værdi i handel og vandel af to ejendomsmæglere, der udpeges af Dansk Ejendomsmæglerforening, og som angiver størrelsen af udbetaling, sælgerpantebrev samt disses vilkår. Den udtrædende part skal herefter have sin andel af det beregnede nettoprovenu, sådan at den nominelle overdragelsessum efter mæglerens vurdering nedsættes med de sparede udgifter til ejendomsmæglersalær, annoncer o.s.v., som et salg til tredjemand ville udløse. I øvrigt gælder bestemmelserne i punkt D nedenfor. Den tilbageblevne berigtiger overtagelsen ved at gældsovertage den udtrædendes halve prioritetsgæld og berigtige det resterende beløb kontant eller ved belåning, som giver den udtrædende det samme kontante provenu. Eventuelle ejerskifteafdrag på indestående hæftelser betales af parterne i fællesskab. Vurderingen betales alene af den udtrædende part, medens den anden part alene betaler for berigtigelse af overdragelsen.

   Berigtigelse af overdragelsen skal ske indenfor 14 dage efter modtagelsen af ejendomsmæglerens vurdering.

   Overtagelsen fastsættes til den dato, hvor den blivende part har erklæret, at han/hun ønsker at overtage ejendommen, og fra denne dato ligger ejendommen for den forblivende parts regning og risiko, medens den anden part fra denne dato ingen ret har til at opholde sig på ejendommen.

   Afgives erklæring om samejets opløsning mindre end to måneder før en terminsmåned, har den udtrædende part pligt til efter påkrav fra den anden part at betale til denne anden part halvdelen af udgifterne ved den førstkommende termin, dog således at beløbet medtages på refusionsopgørelsen.

B. Såfremt den ene part fremsætter ønske om samejets opløsning, og den anden part ikke rettidigt afgiver erklæring om at ville overtage hele ejendommen, vil denne være at sælge bedst muligt for fælles regning. Kan parterne ikke enes om ejendomsmægleren, udpeges denne af Dansk Ejendomsmæglerforening. Parterne er forpligtet til at acceptere tilbud på ejendommen, der ligger indtil kr. 40.000,00 under den af mægleren fastsatte kontante salgspris.

C. Hvis en af parterne forbliver boende alene på ejendommen, efter at en eller begge har krævet samejet opløst, skal den part, der forbliver boende, til samejet betale en husleje svarende til halvdelen af markedslejen. Lejen beregnes for den periode, parten alene bebor ejendommen, dog tidligst fra den dag den anden part fremsætter ønske om sam-

Justitsministeriets gengivelsespligt

Barng + Regnarsen

ADVOKATER · RECHTSANWÄLTE · SOLICITORS

ejets opløsning.

D. Idet Jakob Pelch i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen har erlagt kr. 750.000,00 mere end Mette Troels Berg i forbindelse med handlen, er der mellem parterne enighed om, at der ved et eventuelt salg forlods af provenuet skal ske en fordeling svarende hertil. Denne fordeling nedtrappes dog over 25 år, således at der indtil 25 år efter underskrivelsen af nærværende overenskomst sker en forholdsmæssig fordeling.

Et eventuelt yderligere provenu deles herefter ligeligt.

Såfremt ejendommen måtte sælges med tab, fordeles tabet ligeligt, således at ingen af parterne efterfølgende kan rejse krav mod hinanden i anledning af, at der ikke bliver dækning for de i forbindelse med handlen erlagte kontante beløb.

4.

Denne overenskomst kan af enhver af os for så vidt angår §§ 2 og 3 begæres lyst servitutstiftende på ejendommen matr.nr. 1682 Husum, Københavh, beliggende Sonnerupvej 101, 2700 Brønshøj, med respekt af de på ejendommen lyste servitutter og pantehæftelser, hvorom henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleberettiget er vi hver for sig.

Nærværende overenskomst bortfalder og må uden videre aflyses af tingbogen, hvis vi indgår ægteskab med hinanden, eller når vi ikke længere ejer ejendommen i fællesskab.

København, den 29/7 2009

Mette Troels Berg

Jakob Pelch

27-Apr-200969402

Form. 267 G

KØBENHAVNS BYRET
Tinglysningsafdelingen

GENPART

Bilag A
WINSLØW

Den 28/11 1972

57
132233

1. Stadskonduktørens direktorat

2. Direktoratet for Københavns skattevæsen
Kontoret for ejendomsskatter

1–2: Ejendommen matr. nr. 3574 Husum

er under ovennævnte dato opdelt i ejerlejligheder.

2: Genparter af den tinglyste anmeldelse og den medfulgte fortegnelse vedlægges.

DSS 88319595
01_N-III_466
Bulk Sort / Hvid

1195541

K. B. nr. 259
1360. 7. 69
8880

Ju 400-40

Justitsministeriets genpartspapir. Til skøder skadesløsbrev, kvitteringer til udleitelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 3574 Husum, Stempel: kr.
(i København kvarter) Staden København
eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

Akt: Skab M nr. 466 M
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers / Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.: Åfløjen 40-48

Anmelder:
STEFFEN LAUGE PEDERSEN
Store Møllevej 3
2300 København S.

17241

Anmeldelse af og fortegnelse over ejerlejligheder.

Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 3574 Husum, Staden København, beliggende Åfløjen 40-48 af grundareal ifølge matriklen 5056 m^2, hvoraf er 541 m^2 pålagt gadeservitut, erklærer herved, at ejendommen er en ejerlejlighedsejendom.

På ejendommen er opført en treetagers beboelsesbygning af et samlet etageareal på 2280 m^2 som vist på vedhæftede af Stadskonduktørens direktoratet attesterede kort.

Ejendommen opdeles i 30 ejerlejligheder angivet med numrene 1-30 på vedhæftede fortegnelse og på vedlagte af Stadskonduktørens direktoratet attesterede kort over de enkelte lejligheder.

De enkelte ejerlejligheder har særskilte numre, beliggenhed, størrelse og andel i ejendommen jfr. vedhæftede fortegnelse.

Bestillingsformular D

Jensen & Kjeldskov A/S, København

Justitsministeriets genpartspapir. Til fortsættelse af dokumenter.

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Stadskonduktørens direktorat
RÅDHUSET - 1599 KØBENHAVN V. - TLF. (01) 15 98 00

Dato 25.oktober 1972.

J.nr. F. 9213

Anmelder:

Fortegnelse
over ejerlejlighederne nre. 1 - 30 inkl.
på matr.nr. 3574 Husum, Staden København.

Nr.	Beliggenhed	Areal m²	Fordelingstal
1	Åfløjen 40, stuen tv.	71	71/ 2220
2	" ", " th.	82	82/ 2220
3	" ", 1.sal tv.	71	71/ 2220
4	" ", " th.	82	82/ 2220
5	" ", 2.sal tv.	71	71/ 2220
6	" ", " th.	82	82/ 2220
7	Åfløjen 42, stuen tv.	68	68/ 2220
8	" ", " th.	82	82/ 2220
9	" ", 1.sal tv.	68	68/ 2220
10	" ", " th.	82	82/ 2220
11	" ", 2.sal tv.	68	68/ 2220
12	" ", " th.	82	82/ 2220
13	Åfløjen 44, stuen tv.	68	68/ 2220
14	" ", " th.	84	84/ 2220
15	" ", 1.sal tv.	68	68/ 2220
16	" ", " th.	84	84/ 2220
17	" ", 2.sal tv.	68	68/ 2220
18	" ", " th.	84	84/ 2220
19	Åfløjen 46, stuen tv.	70	70/ 2220
20	" ", " th.	82	82/ 2220
21	" ", 1.sal tv.	70	70/ 2220
22	" ", " th.	82	82/ 2220
23	" ", 2.sal tv.	70	70/ 2220
24	" ", " th.	82	82/ 2220

fortsættes

Bestillingsformular X

Jensen & Kjeldskov A/S, København

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Stadskonduktørens direktorat Blad 2 Dato 25/10-72. J.nr. F. 9213

Nr.	Beliggenhed	Areal m²	Fordelingstal
25	Åfløjen 48, stuen tv.	68	68/ 2280
26	" " , " th.	85	85/ 2280
27	" " , 1.sal tv.	68	68/ 2280
28	" " , " th.	85	85/ 2280
29	" " , 2.sal tv.	68	68/ 2280
30	" " , " th.	85	85/ 2280

Fortegnelsens oplysninger - bortset fra fordelingstal - attesteres.

K. Lauritzen / A.V. Christensen

Foranstående erklæring og fortegnelse begæres i medfør af lov om ejerlejligheder noteret på matr.nr. 3574 Husum, Staden København.

København, den 9. november 1972.

sign. Chr. Jensen - Sv. Jensen

INDFØRT I DAGBOGEN
den 28 NOV. 1972
KØBENHAVNS BYRET

Fremvist Underskrift af A/S. Reg.

Justitsministeriets genpartspapir. Til forskellige af dokumenter.

Bestillings-formular X

Jensen & Kjeldskov A/S, København

19493

EJ. 27

EJD.NR. 413900

RELAKSATIONSERKLÆRING

ANMELDER:
Nykredit A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1780 København V
Tlf. 33 77 20 00

Ejerlav: Husum, København

Matr.nr.: 3 G, ejerlejlighed nr. 2,4,21,26,30,35
3569, ejerlejlighed nr. 6,7,15
3570, ejerlejlighed nr. 3,11,13
3571, ejerlejlighed nr. 1,4,5,7,9,10,11,13,16,17,21,22,24
3572, ejerlejlighed nr. 5,6,10,13
3573, ejerlejlighed nr. 2,6,8,12,16,22,23,27,28
3574, ejerlejlighed nr. 2,3,9,11,18,20,23,25,27,28

Gade og husnr.: Åfløjen 2-38 m.fl.

Debitor: EA/S Husumparken

Der meddeles samtykke til relaksation af ejerlejlighed nr. 27 af matr.nr. 3574, Husum, København, og ejerlejlighed nr. 6 af matr.nr. 3572 Husum, København for nedennævnte pantebreve til Nykredit.

Kr. 572.000 obl. – side 11 lyst 18.08.1987 – EA/Shusumparken, kun vedrørende matr.nr. 3574 Husum, København ejerlejlighed nr. 18,20,23,25,27,28

Kr. 1.273.000 obl. – side 13 lyst 01.10.1998 – EA/S Husumparken, kun vedrørende matr.nr. 3 G Husum, København, ejerlejlighed nr. 21,26,30,35

Kr. 3.037.000 obl. – side 16 lyst 26.04.2001 – EA/S Husumparken, vedrørende alle 7 øverstnævnte matr.numre og 48 ejerlejligheder.

Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

København den 26.02.2002

Nykredit A/S

Bente Marolt
Kunderådgiver

Peter Conradsen
SALG - SPECIALSEGMENT

Bording Purup A/S 1018 350.000.01.00

EJD.NR. 413900

ANMELDER:
Nykredit A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1780 København V
Tlf. 33 77 20 00

SALG - SPECIALSEGMENT

RELAKSATIONSERKLÆRING

Ejerlav.: Husum, København

Matr.nr.: 3 G, ejerlejlighed nr. 2,4,21,26,30,35
3569, ejerlejlighed nr. 6,7,15
3570, ejerlejlighed nr. 3,11,13
3571, ejerlejlighed nr. 1,4,5,7,9,10,11,13,16,17,21,22,24
3572, ejerlejlighed nr. 5,6,10,13
3573, ejerlejlighed nr. 2,6,8,12,16,22,23,27,28
3574, ejerlejlighed nr. 2,3,9,11,18,20,23,25,27,28

Gade og husnr.: Åfløjen 2-38 m.fl.

Debitor: EA/S Husumparken

ORIGINAL 020258 09 0001.2101 06/02.2002 TA
V 1.400,00 K

Der meddeles samtykke til relaksation af ejerlejlighed nr. 27 af matr.nr. 3574 Husum, København, og ejerlejlighed nr. 6 af matr.nr. 3572 Husum, København for nedennævnte pantebreve til Nykredit:

Kr. 572.000 obl. - side 11 lyst 18.08.1987 - EA/S Husumparken, kun vedrørende matr.nr. 3574 Husum, København.

Kr. 1.273.000 obl. - side 13 lyst 01.10.1998 - EA/S Husumparken
Kr. 3.037.000 obl. - side 16 lyst 26.04.2001 - EA/S Husumparken

Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tinglysningsretten.

København den 05.02.2002

Nykredit A/S

Pia de Fries
Kundetilgiver

Peter Conradsen
SALG - SPECIALSEGMENT

Tinglysningsretten

Justitsministeriets gengivelse

*** * *** Side: 4
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København Akt.nr.:
 * *** *** Tinglysningsafdelingen EJ 27

Påtegning på Pantebrev. Dkk 572.000
Vedrørende matr.nr. 3574 Ejerlej. 27, Husum, København
Ejendomsejer: Husumparken af december 2000 A/S
Lyst første gang den: 18.08.1987 under nr. 19493
Senest ændret den : 01.03.2002 under nr. 32642

Aflyst af Tingbogen den 01.03.2002

Retten i København den 20.03.2002

Jette Jønsson

Form. 267 G MALLING BECK

N 466 III

(19493)

Afgift kr. 1.400 side 1

EJD.NR. 413900

RELAKSATIONSERKLÆRING

ANMELDER:
Nykredit Realkredit A/S
Otto Mønsteds Plads 11
1780 København V
Tlf. 33 77 20 00
TINGLYSNING

Ejerlav: Husum, København

Matr.nr.: 3 G, ejerlejlighed nr. 2,4,21,26,30,35
3569, ejerlejlighed nr. 6,7,15
3570, ejerlejlighed nr. 3,11,13
3571, ejerlejlighed nr. 1,4,5,7,9,10,11,13,16,17,21,22,24
3572, ejerlejlighed nr. 5,10,13
3573, ejerlejlighed nr. 2,6,8,12,16,22,23,27,28
3574, ejerlejlighed nr. 2,3,9,11,18,20,23,25,28

Gade og husnr.: Åfløjen 2-38 m.fl.

Debitor: Husumparken A/S

Der meddeles samtykke til relaksation af ejerlejlighed nr. 28 af matr.nr. 3574 Husum, København, og ejerlejlighed nr. 2 af matr.nr. 3 G Husum, København for nedennævnte pantebreve til Nykredit.

Kr. 572.000 obl. - side 11 lyst 18.08.1987 – Husumparken A/S, kun vedrørende matr.nr. 3574 Husum, København ejerlejlighed nr. 18,20,23,25,27,28.

Kr. 1.273.000 obl. - side 13 lyst 01.10.1998 - Husumparken A/S, kun vedrørende matr.nr. 3 G Husum, København, ejerlejlighed nr. 21,26,30,35

kr. 3.037.000 obl. - side 16 lyst 26.04.2001 - Husumparken A/S, vedrørende alle 7 ovennævnte matr.numre og 46 ejerlejligheder.

Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Side 1 af 1

København den 21.03.2003

Nykredit Realkredit A/S

Pia de Fries
Rådgiver

Peter Conradsen
Rådgiver

MALLING BECK

Side: 1

Retten i København
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
EJ 28

Påtegning på Pantebrev. Dkk 572.000
Vedrørende matr.nr. 3574 Fjerlej. 28, Husum, København
Ejendomsejer: E A/S Husumparken
Lyst første gang den: 18.08.1987 under nr. 19493
Senest ændret den : 25.03.2003 under nr. 47691

Aflyst af Tingbogen den 25.03.2003
relax

Retten i København den 27.03.2003

Jette S. Lerke

Form. 267 CI MALLING BECK

Justitsministeriets genpartspapir

Hvor Sidelad
Genpantsm Ejed. ?

Akt. N 466

Afgift kr.: 1400

413900

Anmelder:
Navn:
Adresse: Nykredit A/S
Tlf. nr.: Privat Udlening
Otto Mønsteds Plads 11
1780 København V
Tlf. 33 77 2040
247

Relaksationserklæring

Ejerlav: Husum, København

Matr.nr.: 3574, ejerlejlighed nr. 2, 3, 9, 11, 18, 20, 23, 25

Gade og husnr. : Åfløjen 2-38 m.fl.

Debitor: Husumparken A/S

Der meddeles samtykke til relaksation af:

GENPART 122551 09 0000.0010 10.03.2004 Th
1.400,00 K

ejerlejlighed nr. 25 af matr.nr. 3574

for nedennævnte pantebrev i Nykredit.

Opr. kr. 572.000,-, side 11 af 11 sider, tinglyst 18.08.1987, debitor Husumparken A/S, kun vedr. matr. Nr. 3574 Husum, ejerlejlighed nr. 18, 20, 23, 25, 27, 28.

Med hensyn til servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

I øvrigt forbliver pantebrevenes bestemmelser uændret gældende.

Nykredit Realkredit A/S
København V , den 9. marts 2004

Anette Friis
Erhvervsrådgiver

Inger Rasmussen
Erhvervsrådgiver

Bording A/S 1018. 100 000 02.11

Justitsministeriets gebyrpapir

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * *   * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 2

Akt.nr.:
EJ 25

Påtegning på Pantebrev. Dkk 572.000
Vedrørende matr.nr. 3574 Ejerlej. 25, Husum, København
Ejendomsejer: E A/S Husumparken
Lyst første gang den: 18.08.1987 under nr. 19493
Senest ændret den : 10.03.2004 under nr. 35772

Aflyst af Tingbogen den 10.03.2004
relax matr. nr. 3574 Husum ejerl. 25

Retten i København den 24.03.2004

Jette S. Lerke

© JYPA 1372/1388 APP. 1992

Justitsministeriets gennemskuelse

akt. nr 4661

Afgift kr.: 0,-

Ejendomsnr. 413900

(19493)

Matr. nr.: 3574 lejl. 18, 20, 23, 25, 27, 28
Ejerlav: Husum, København

Gade og husnr: Åfløjen 2-38 m.fl.

Anmelder:
EA/S Husumparken
c/o Adv. Niels Hupfeld
Malmøgade 7
2100 København Ø

Tlf.nr.:

Kvitteringspåtegning

I anledning af at pantebrev til Nykredit Realkredit A/S
stort oprindelig : 572.000,- udstedt den 18.8.1987
med pant i matr.nr.: 3574 Husum, ejerlejlighed nr. 18, 20,23,25,27,28

er bortkommet, skal vi hermed til brug for pantebrevets aflysning i henhold til tinglysningslovens § 11 stk. 2, pkt. 2 meddele løs kvittering for Nykredits tilgodehavende ifølge pantebrevet.

København, den 2/6 2004

Jytte Brinch Kristensen
Erhvervsrådgiver

Inger Rasmussen
Erhvervsrådgiver

Nykredit

Bording A/S 1018. 100.000.02.11

Justitsministeriets genbrugspapir

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
EJ 18

Påtegning på Pantebrev. Dkk 572.000
Vedrørende matr.nr. 3574 Ejerlej. 18, Husum, København
Ejendomsejer: E A/S Husumparken
Lyst første gang den: 18.08.1987 under nr. 19493
Senest ændret den : 15.06.2004 under nr. 87493

Aflyst af Tingbogen den 15.06.2004
på ejerl. 18,20 og 23,
-
men Afvist fsv. angår ejerl. 25,27 og 28 da disse ejerlejligheder
tidligere er relaxeret

Retten i København den 16.06.2004

Jette S. Lerke

© JYPA 1372/1383 APR 1992

K-466-III

Akt: Skab 4 nr. 60 III
(udfyldes af domænekontoret)

Justitsministeriets genpartpapir. Til lejekontrakter, servitutdokumenter o. l., fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o. l. (vedr. fast ejendom).

3686

Anmelderens navn og bopæl (kontor):

Harald Pedersen
Sagfører, cand. jur.
St. Møllevej 3, Kbhvn. S
Telefon Asta *33

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (i København kvarter) 3574: Husum. **eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.**

Stempel: kr. øre.

Stempelfri i h. t. lov nr. 107 af 14/4-56 § 74, jfr. skrivelse af 6/4-56 fra boligministeriet. (J.k.j.nr. 25-21-1955).

M-jr.nr. 2706.

Deklaration.

Undertegnede ejer af ejendommen matr.nr. 3574 Husum, ved Åfløjen, erklærer herved for mig og alle efterfølgende ejere af nævnte ejendom og de parceller, hvori den måtte blive delt, at vi er forpligtet til at tåle, at afløbet fra nuværende og fremtidig bebyggelse på matr.nr. 3568 og matr.nr. 3573 Husum passerer over matr.nr. 3574 til en over denne ejendom beliggende kloak, og at vi er forpligtet til at tåle de ulemper, som måtte flyde heraf.

Angående de ejendommen påhvilende byrder og servitutter henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleret efter denne deklaration har alene Københavns magistrats 4. afdeling, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses.

Bopæl og dato: København, den 29. juli 1958
Ejendomsaktieselskabet "[illegible]"

Underskrift: sign.: Harald Pedersen

sign.: Leo Pedersen

Af hensyn til bestemmelserne i § 4, stk. 3, i Byggelov for København af 29. marts 1939 vides intet at erindre mod tinglysning af nærværende dokument.

Københavns overformynderi 6. afdeling, den 27. maj 1958.

Jacobsen

Bestillings-formular H

Jensen & Kjeldskov, A/S, København.

INDFØRT I DAGBOGEN
den -1 AUG. 1958 -1 AUG 1958
KØBENHAVNS BYRET

Anmærkning.
Der mangler samtykke fra ejendomsaktieselskabet "Husumparken" som panthaver.

Justitsministeriets genparipapir. Til tejekontrakter, servitutdokumenter o.l., fortsættelse af dokumenter, forregnelse over pantsatte genstande o.l. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: (I København kvarter) eller (i de sønderjydske landsdele) bd. og bl. i tingbogen, art. nr., ejerlav, sogn.

3574. Husum

Stempel: kr. øre

Akt: Skab nr. (udfyldes af Tinglysningsretten)

K 466 - III
E - 536 - III
7806

Anmelder:
HARALD PEDERSEN,
Advokat,
Store Møllevej 3, S.-

Stp- og gebyrfri i.h.t. lov nr. 107 af 14.april 1955 § 38 jfr. skrivelse af 6.4.1956 fra boligministeriet (5.k.j.nr. 25-21-1953).

M-j.nr. 2894.

Deklaration.

Undertegnede ejere af ejendommen matr.nr. 3574 Husum, Åfløjen, erklærer herved for os og alle efterfølgende ejere af nævnte ejendom og de parceller, hvori den måtte blive delt, at vi er forpligtet til at tåle, at afløbet fra nuværende og fremtidig bebyggelse på matr.nr. 3587 Husum, passerer over matr.nr. 3574 til en over denne ejendom beliggende kloak, og at vi er forpligtet til at tåle de ulemper, som måtte flyde heraf.

Påtaleret efter denne deklaration har alene Københavns magistrats 4. afdeling, uden hvis samtykke den ikke kan aflyses.

(Bopæl og dato)

København, den 26.november 1959
Ejendomsaktieselskabet Husumparken

(Underskrift)

Harald Pedersen F. Thilo

Tinglæst for Københavns 4. birk af 29. marts 1960 under nr. 7806 at erindre mod tinglysning af nærværende dokument

Københavns tinglysningskontor, den 24. november 1959

Bestillingsformular H

Jensen & Kjeldskov A/S, København.

INDFØRT I DAGBOGEN
den 27 NOV. 1959
KØBENHAVNS BYRET

LYST

Copiforlis rigtighed bekræftes

Anm: Der mangler samtykke fra panthaverne i ejendommen:
Østifternes kreditforening, Kjøbenhavns hypotekforening (2 panteb.), statskassen og Husumparken (ejerpantebrev)

F. 9213

Oversigtskort

over ejerlejlighederne nre. 1-30 mkt.
på matr. nr. 3574 Husum
Staden København

Grundens areal er i matriklen anført med 5056 m²
heraf pålagt gadeservitut 541 m²
Stadskonduktørens direktorat, oktober 1972

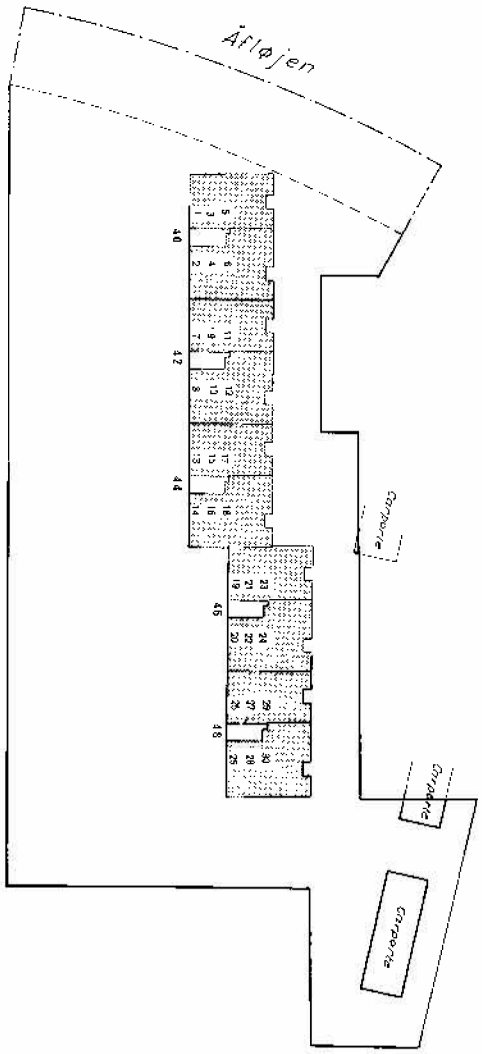
K. Lauritzen

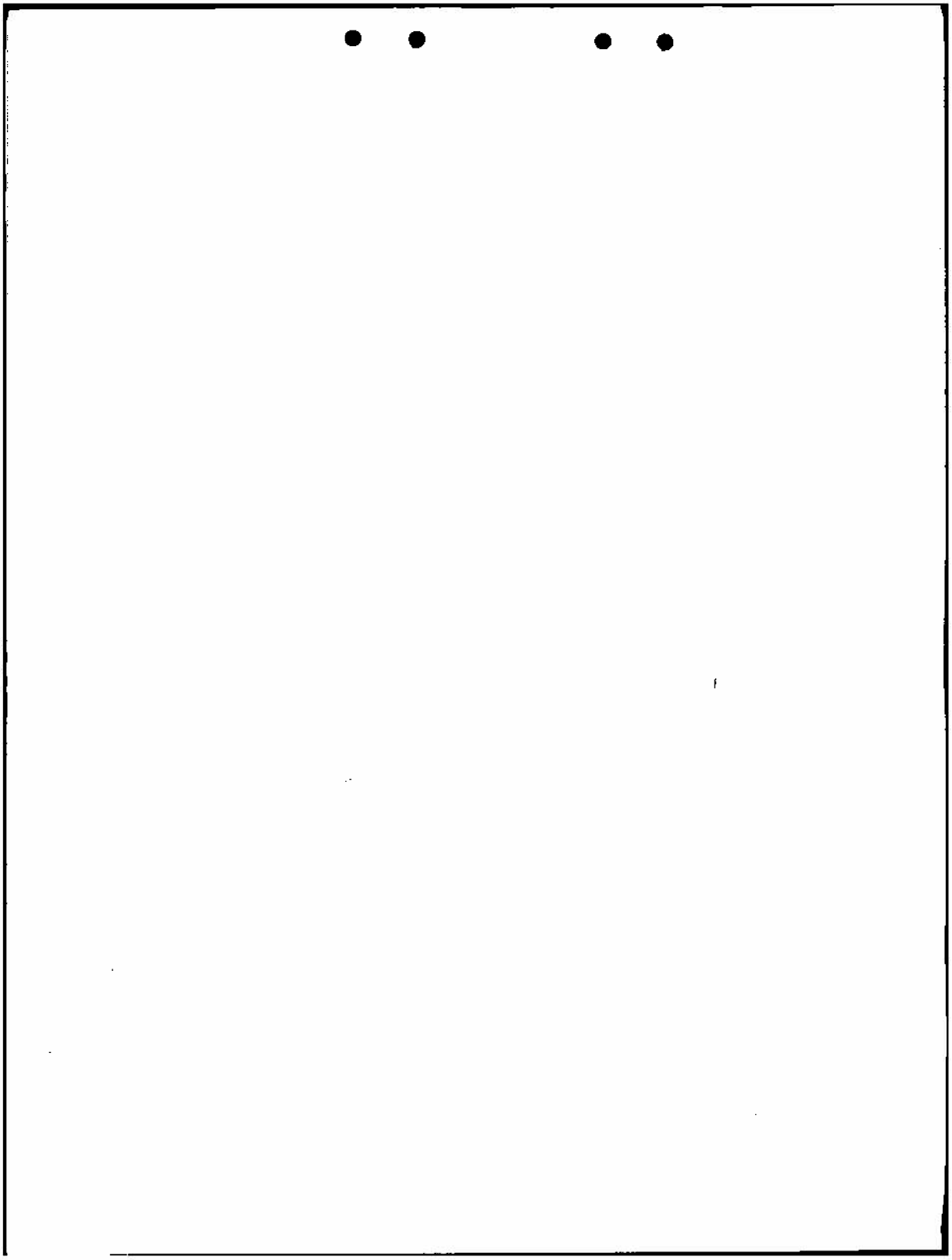
Målforhold 1:500

P.V. Christensen
A.V. Christensen

Ejerlejlighedernes nre. er anført således

5	2. sal
3	1. sal
1	stuen





Justitsministeriets genpartspapir

```
*** *   ***                                                    Side:   12
 *  *   *
 *  *   ***
 *  *     *  Retten i København                    Akt.nr.:
 *  *** ***  Tinglysningsafdelingen                          1_N-III_466

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 3574 Hovedejd, Husum, København
Ejendomsejer:
Lyst første gang den: 06.08.2008 under nr.  83002
Senest ændret den   : 06.08.2008 under nr.  83002

lyst på hovedejendommen på matr.nr 3574 samt ejl. 1-30 Husum Kvarter
endvidere lyst på matr.nr. 3587 Husum Kvarter
******
Legitimation forevist.

Retten i København den 11.08.2008



Naser Hismani
```

© JYPA 13/3/1388 APR 1992

Justitsministeriets genpartspapir

ADVOKATFIRMAET MEILE & MONBERG A/S
Møderet for Højesteret

Malmøgade 7
2100 København Ø
Telefon +45 35 26 96 99
Telefax +45 35 42 92 18
Postgiro 7 34 94 59
CVR.nr. 15 51 83 91
E-mail: nh@mmlaw.dk

Niels Hupfeld
Niels Meile
Thomas Monberg
Ole Theut

Akt. skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Matr.nr.: 3574 Husum, København, ejl. 1-30
3587 Husum, København

ANMELDER:
~~Niels Hupfeld~~
~~Advokat~~
~~Malmøgade 7~~
~~2100 København Ø~~
~~Tlf.: 35 26 96 99~~
ARNE LINDE OLSEN
Advokat (H)
Oslo Plads 16 . 2100 Kbh. Ø
Tlf. 35 43 02 99

DEKLARATION

angående fordeling af ejendomsret og brugsret til carporte/garager, benyttelse af el- og vandmålere, fædselsret m.v.

Underskrevne ejere af ejendommene matr.nr. 3574 * ejl. 1-30 og 3587 Husum, København, beliggende Åfløjen 60, 2700 Brønshøj deklarerer hermed, med virkning for nuværende og fremtidige ejere af ejendommene følgende bestemmelser:

§ 1.

Carporte, der er beliggende på matr. nr. 3574 ejl. 1-30/ Husum, København, tilhører med virkning fra 1. januar 2002 ejer af samme ejendom, Ejerlejlighedsforeningen Husumparken.

E A/S Husumparken opretholder ejendomsretten til samtlige carporte og garager, beliggende på den E A/S Husumparken tilhørende ejendom, beliggende på matr. nr. 3587 Husum, København.

For såvidt angår den carport, der befinder sig med ca. 1/3 på ejerlejlighedsforeningen Husumparkens ejendom, matr. nr. 3574 * Husum, København og for ca. 2/3 vedkommende på E A/S Husumparkens ejendom, matr. nr. 3587 Husum, København opretholder E A/S Husumparken ejendomsretten til samme.

ejl 1-30

* ejl 1-30

© JYPA 1376 FEB 1993

E A/S Husumparken er berettiget til fortsat at benytte den elmåler, som E A/S Husumparken har opsat på ejerlejlighedsforeningen Husumparkens matr. nr. 3574 Husum, København, ejl. 1-30, til brug for registrering af strømforbruget vedrørende de E A/S Husumparken tilhørende carporte og garager, beliggende matr. nr. 3587 Husum, København.

E A/S Husumparken er berettiget til på ejerlejlighedsforeningen Husumparkens matr. nr. 3574 Husum, København, ejl. 1-30, at opsætte vandmåler til brug for registrering af vandforbruget vedrørende de E A/S Husumparken tilhørende carporte og garager, beliggende på matr. nr. 3587 Husum, København.

E A/S Husumparken betaler for strømforbruget vedrørende den lysmast, der er placeret på ejerlejlighedsforeningen Husumparkens matr. nr. 3574 Husum, København, ejl. 1-30

Ejerlejlighedsforeningen Husumparken er berettiget til at benytte samme udkørsel fra carportene som E A/S Husumparken benytter, uanset at udkørslen er beliggende E A/S Husumparkens ejendom.

§ 2.

Ejerlejlighedsforeningen Husumparken har brugsret til to garager, som er placeret på E A/S Husumparkens ejendom matr. nr. 3587 Husum, København.

Som modydelse herfor sørger ejerlejlighedsforeningen Husumparken for at klippe hække, feje carportareal samt foretage snerydning om vinteren på E A/S Husumparkens ejendom matr. nr. 3587 Husum, København.

Nærværende bestemmelse om brugsret til to garager henholdsvis ejerlejlighedsforeningen Husumparkens forpligtelse til at klippe hække, feje carportareal samt foretage snerydning om vinteren kan opsiges af begge parter med et varsel på 2 år til den 1. januar et år.

§ 3.

TINGLYSNING:

Nærværende deklaration begæres tinglyst på ejendommen matr.nr. 3587 Husum, København, beliggende Åfløjen 60, 2700 Brønshøj som servitutstiftende.

Nærværende deklaration begæres endvidere tinglyst på ejendommen matr.nr. 3574 Husum, København, ejl. 1-30, beliggende Åfløjen 60, 2700 Brønshøj, ligeledes servitutstiftende.

Justitsministeriets gempartpapir

Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Med hensyn til de på ejendommene matr.nr. 3587 Husum, København, og matr. nr. 3574 Husum, København påhvilende pantehæftelser, byrder og forpligtelser, henvises til ejendommens blad i tingbogen. ejl. 1-30

§ 4.

PÅTALERET:

Påtaleret tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejendommen matr. nr. 3587 Husum, København, og for så vidt angår matr. nr. 3574 Husum, København, ejl. 1-30 den til enhver tid værende bestyrelse for ejerlejlighedsforeningen Husumparken i fælleskab.

København, den 2/5 2005
E A/S Husumparken:

Niels Hørbøl

P. Einar Leer Nordsø

København, den 26/4 2005
Ejerlejlighedsforeningen Husumparken:

Johnny Christensen
(formand)

Lars Ravn-Jonsen
(næstformand)

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed for såvidt angår **E A/S Husum:**

NAVN: LILIAN HOLM
STILLING: Advokatsekretær
BOPÆL: Felevej 11
POSTNR./BY: 2730 Herlev

der underskriver således:

NAVN: Jeannie Simonsen
STILLING: Sekretær
BOPÆL: Ahornparken 38
POSTNR./BY: 2970 Hørsholm

der underskriver således:

© JVPA 1376 FEB 1995

Til vitterlighed om underskrifternes ægthed, dateringens rigtighed samt underskrivernes myndighed for såvidt angår **Ejerlejlighedsforeningen Husumparken:**

NAVN: JOHNNY NIELSEN
STILLING: CHEFTL
BOPÆL: ÅFLØDEN 6 2TH
POSTNR./BY: 2700 BRØNSHØJ

der underskriver således:

NAVN: MERETE UNGER CHRISTENSEN
STILLING: –
BOPÆL: ÅFLØDEN 8, ST. TV.
POSTNR./BY: 2700 BRØNSHØJ

der underskriver således:

WINNIE JENSEN
Advokatsekretær
Horsehøj 31
4000 Roskilde

Justitsministeriets gengangpapir

Akt: skab nr. (Udfyldes af tinglysningskontoret) Side: 5

*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i København
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Aflysning.
Vedrørende matr.nr. 3574 Hovedejd, Husum, København
Dagbogsdato: 06.09.2005
Dagbogsnr. : 149733

Afvist fra dagbogen den 08.09.2005
efter anmelders begæring. (L. Holm.)

Retten i København den 08.09.2005

Pia Folkmann Larsen

© JYPA 1376 FEB 1995

Retten i København
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 3574 Hovedejd, Husum, København
Dagbogsdato: 28.11.2005
Dagbogsnr. : 205693

Afvist fra tingbogen den 29.11.2005
da der mangler referat vedr. vedtagelse af deklarationens indhold,
-
samt da der mangler referat af generalforsamling 2005, hvor Lars Ravn-Jonsen bliver genvalgt. /Hans Hvilsom

Retten i København den 29.11.2005

Pia Folkmann Larsen

Justitsministeriets genpartspapir

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt: skab nr. Side: 7
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 3574 Hovedejd, Husum, København
Dagbogsdato: 03.02.2006
Dagbogsnr. : 23459

Afvist fra tingbogen den 09.02.2006
da det ikke ses at fremgå af de medsendte referater, at man har vedtaget deklarationens indhold.

Retten i København den 09.02.2006

Pia Folkmann Larsen

© LYPA 1376 FEB 1995

ADVOKATERNE

OSLO PLADS 16

Allonge til deklaration angående fordeling af ejendomsret og brugsret til carporte/garager, benyttelse af el- og vandmålere, færdselsret m.v. for så vidt angår ejendommene matr nr 3574 Husum København og de fra denne udstykkede ejerl nr 1-30 samt matr nr 3587 Husum København underskrevet 26.04.2005 fra Ejerforeningens side og 02.05.2005 fra E A/S Husumparken

Efter godkendelse af ovennævnte deklaration på generalforsamling i EF Husumparken den 12. april 2007 begæres deklarationen hermed tinglyst på matr nr 3574 Husum København og de fra denne udstykkede ejerl nr 1-30 samt matr nr 3587 Husum København, med respekt af nuværende hæftelser, prioriteter og byrder hvorom der henvises til de respektive ejendommes blade i tingbogen.

Nærværende allonge er påført side 8 af 8.

København, den 26. februar 2008

EF Husumparken

Johnny Christensen, formand

Stig Raagaard Hansen

Justitsministeriets genpartspapir

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt: skab nr. Side: 9
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 3574 Hovedejd, Husum, København
Dagbogsdato: 03.03.2008
Dagbogsnr. : 25480

Afvist fra dagbogen den 04.03.2008
Da vedtægter for E/F Husumparken samt referat af generalforsamling i E/F Husumparken ikke medfulgte.
(Henviser til følgeskrivelsen fra d. 27.feb.2008, hvori der står at det skulle være vedlagt)

Retten i København den 04.03.2008

Naser Hismani

© JYPA 1376 FEB 1995

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i København
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 10

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 3587, Husum, København
Dagbogsdato: 10.03.2008
Dagbogsnr. : 28555

Afvist fra tingbogen den 12.3.2008 - Alene -
da deklarationen skal godkendes i h.t. Planlovens § 42 og
da der mangler rids hvor placeringen af carporten og færdselsretten
er indtegnet på de 2 ejendomme.

Legitimation forevist og er iorden både for Kjerforeningen Husumparken
og Ejendomsaktieselskabet Husumparken.

Retten i København den 12.03.2008

Marianne Sørensen

Københavns Kommunes samtykke er ikke
nødvendig for at tinglyse dette dokument jf.
planlovens § 42, stk. 1.

Teknik- og Miljøforvaltningen,
Center for Bydesign, den 2 JULI 2008

Kim Brodersen
Jurist

Justitsministeriets gennemsyn

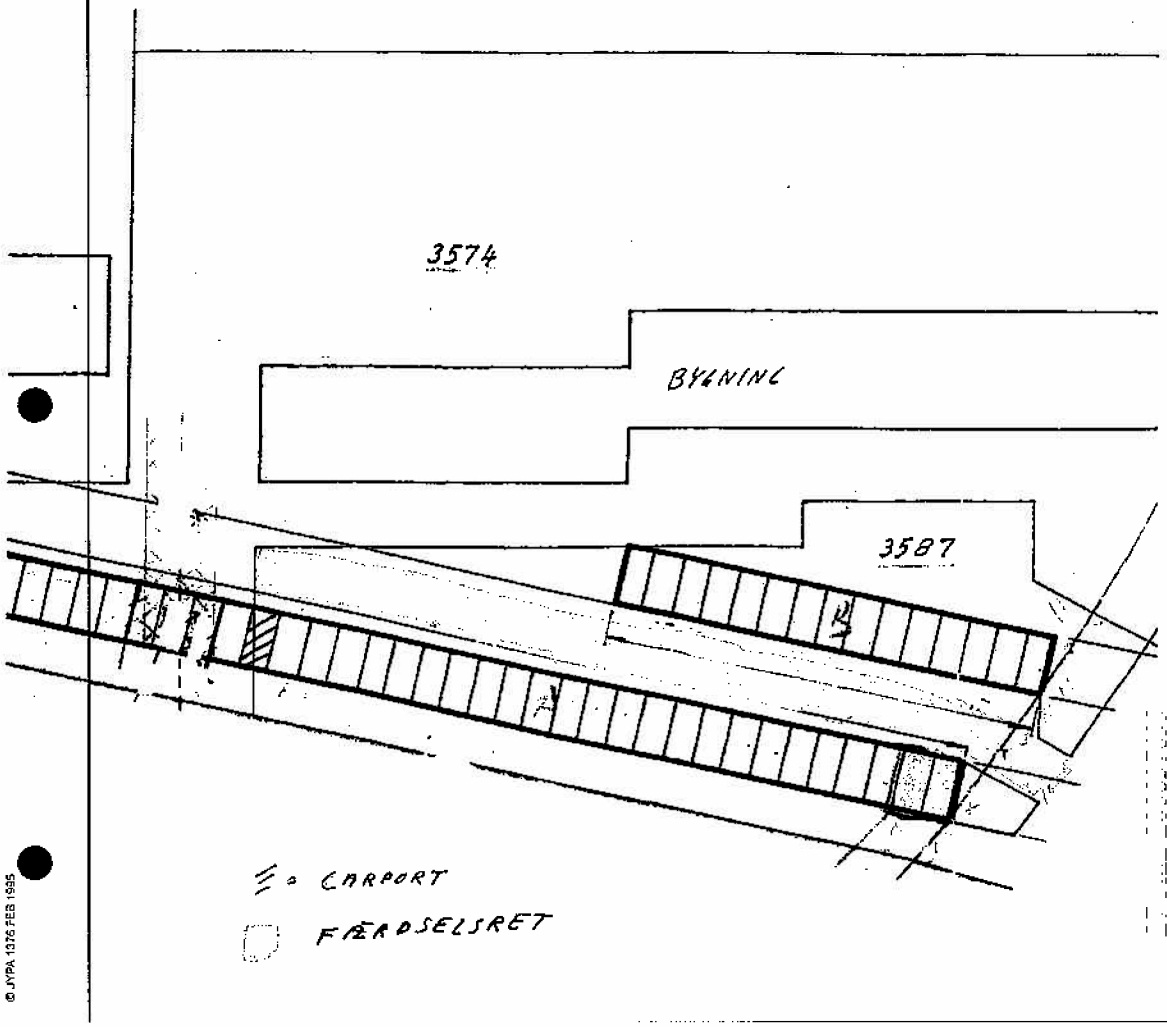
Akt: skab nr.
(Udfyldes af tinglysningskontoret)

//

Tegning til deklaration underskrevet 26.04.2005 og 02.05.2005 om fordeling af ejendomsret, færdselsret m.v. mellem ejerne af matr nr 3574 og 3587 Husum, København.

Færdselsretten nævnt i § 1 for matr nr 3574 over den matr nr 3587 tilhørende ejendom er indstreget med rød farve.

Den i § 1 nævnte carport er indstreget med blå farve.



© JYPA 1376 FEB 1995

WINSLØW

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltning
Njalsgade 13
2300 København S
Att. Klaus Wahid Zwicky

WINSLØW
ADVOKATPARTNERSELSKAB

GAMMEL STRAND 34
1202 KØBENHAVN K
TLF 33 32 10 33
CVR 41 93 38 44

09.07.2025
Sagsnr. 27957

Ansvarlig advokat
Frederik Bue Johnsen
Advokat (L), partner

Sagsnr. S2024-732267 – Høringssvar ang. Byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj

1. INDLEDNING

1.1 Københavns Kommune (herefter benævnt "Kommunen") har den 20. juni 2025 fremsendt en partshøring i henhold til forvaltningslovens § 19 i byggesag S2024-732267. Sagen vedrører opførsel af et etageboligbyggeri i tre etager bestående af 16 boligenheder inkl. altan og én svalegang på ejendommen beliggende Åfløjen 60, 2700 Brønshøj, matr.nr. 3587, Husum, Københavns.

1.2 Det bemærkes, at det ikke er korrekt, at der alene opføres én svalegang. Der opføres i realiteten to svalegange.

1.3 Nærværende høringssvar afgives på vegne af bestyrelsen i E/F Husumparken (CVR-nr. 33122276), Åfløjen 2-58, 2700 Brønshøj (herefter benævnt "E/F Husumparken" eller "Ejerforeningen"). Ejerforeningen består af følgende syv matrikler: 3g, 3569, 3570, 3571, 3572, 3573 og 3574 Husum.

1.4 Helt indledningsvist bemærkes at Ejerforeningen ikke mener, at projektet opfylder de krav, der til bebyggelsens omfang, indpasning i området, hensyn til naboer og funktionelle forhold. Ejerforeningens bemærkninger uddybes i det følgende.

2. DEKLARATION ANG. BRUGSRET TIL CARPORTE/GARAGER OG ADGANGSAREALER

2.1 På ejendommen matr.nr. 3587, Husum, Københavns (Åfløjen 60) og matr.nr. 3574, Husum, Københavns (E/F Husumparken), er der tinglyst en deklaration fra 21. april 2005, der regulerer fordelingen af ejendomsret og brugsret til carporte/garager, færdselsret mfl., jf. **bilag A**.

2.2 Ifølge deklarationens § 2 har Ejerforeningen brugsret til to garager placeret på matr.nr. 3587 – dvs. beliggende på Åfløjen 60:

WINSLØW

"Ejerlejlighedsforeningen Husumparken har brugsret til to garager, som er placeret på E A/S Husumparkens ejendom matr.nr. 3587 Husum, København."

2.3 Derudover er Ejerforeningen berettiget til at benytte samme udkørsel fra carportene, som ejeren af matr.nr. 3587 benytter:

"Ejerlejlighedsforeningen Husumparken er berettiget til at benytte samme udkørsel fra carportene som E A/S Husumparken benytter, uanset at udkørslen er beliggende E A/S Husumparkens ejendom."

2.4 Brugsretten til garagerne kan alene opsiges med et varsel på 2 år fra den 1. januar:

"Nærværende bestemmelse om brugsret til to garager henholdsvis ejerlejlighedsforeningen Husumparkens forpligtelse til at klippe hække, feje carportareal samt foretage snerydning om vinteren kan opsiges af begge parter med et varsel på 2 år til den 1. januar et år."

2.5 Dette betyder, at Ejerforeningens rettigheder både er gyldige og beskyttede. Dette har væsentlig betydning for vurderingen af projektets gennemførlighed, idet både adgangsforhold og disponering af arealer på mat.nr. 3587 allerede er reguleret af en tinglyst deklaration.

2.6 Derudover skal det fremhæves, at bestemmelse om opsigelse alene gælder brugsretten til de to omtalte garager samt Ejerforeningens forpligtelse til at klippe hække mfl. Opsigelsen vedrører derimod ikke rettigheden til at benytte samme udkørsel fra carportene. Ejerforeningen har da fortsat denne færdselsret. Færdselsretten er altafgørende i forhold til adgang til Ejerforeningens miljøgård, som har adgangsvej via matr.nr. 3587, jf. nærmere herom nedenfor.

2.7 Derudover fremgår det om påtaleretten til deklarationen:

"Påtaleret tilkommer de til enhver tid værende ejere af ejendommen matr.nr. 3587 Husum, København, og for så vidt angår matr.nr. 3574 Husum, København, den til enhver tid værende bestyrelse for ejerlejlighedsforeningen Husumparken i fællesskab."

2.8 Byggeprojektet kan ikke realiseres uden at tage højde for og respektere de eksisterende brugsrettigheder, som i praksis begrænser ejendommens råderum. Påtaleretten for Ejerforeningen giver Ejerforeningen mulighed for at modsætte dispositioner, herunder byggeri, der strider imod deklarationens indhold og forringer de rettigheder, som Ejerforeningen er tillagt.

2.9 Dertil kommer i forlængelse heraf, at det areal på matr.nr. 3587, som ønskes omlagt og bebygget, i praksis udgør den eneste adgangsvej til Ejerforeningens miljøgård, som er beliggende på foreningens matr.nr. 3574, jf. billederne nedenfor. På billederne er markeret er der markeret med cirkel, hvor miljøgården er beliggende, og hvor adgangsvejen er (hhv. rød og orange linje).

2.10 Miljøgården er placeret i den bagerste del af billeder på mat.nr. 3574 og adgang hertil sker i dag via gennemkørsel over matr.nr. 3587 – en adgang, der benyttes af renovationskøretøjer. Kommunens oplysning om, at adgangen bortfalder i takt med fjernelsen af carportene, er stærkt bekymrende og strider mod formålet af den tinglyste

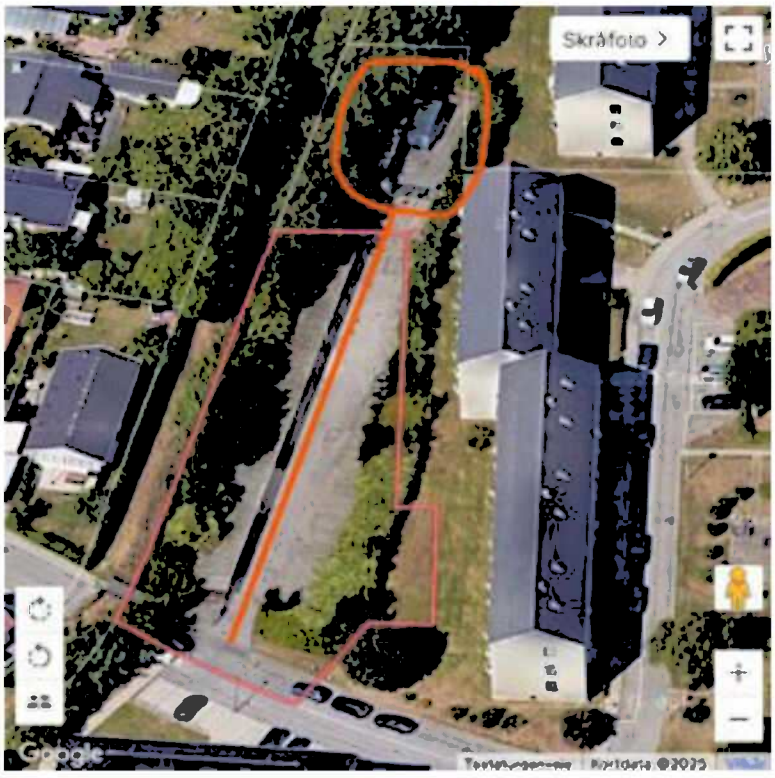
WINSLØW

deklaration, som netop havde til hensigt at sikre adgangsforholdene, også selvom dette ikke er udtrykkeligt reguleret i deklarationen.

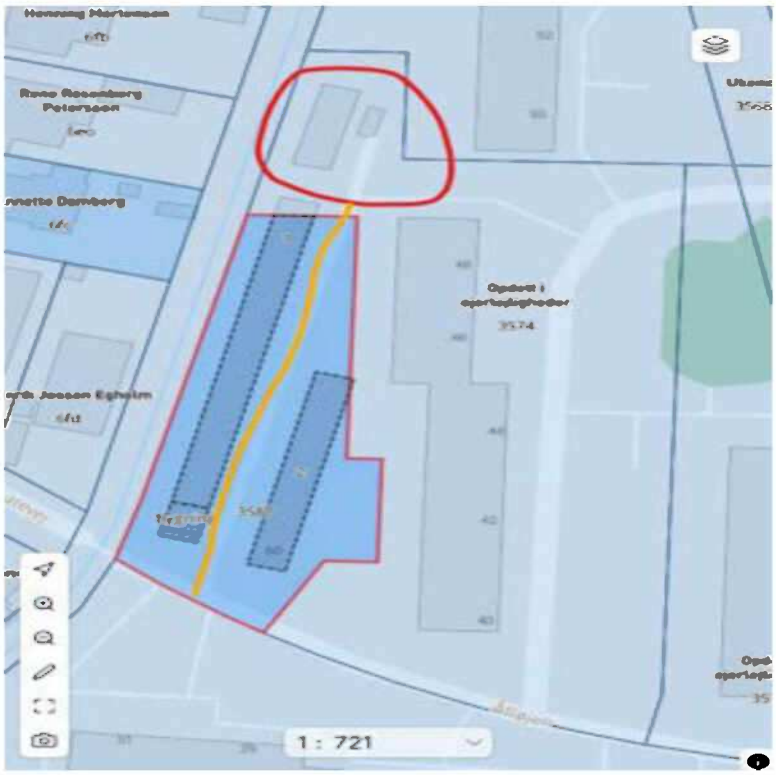
2.11 Det fremgår ingen steder, at der i projektet er taget højde for opretholdelsen af denne adgang, og det vurderes, at der ikke vil være tilstrækkeligt plads til renovationskørsel som hidtil.

2.12 Kommunen kan ikke ensidigt tilsidesætte en servitutbestemt brugsret, og Ejerforeningen forbeholder sig derfor retten til at rejse krav om erstatning, såfremt adgangen til miljøgården hindres.

2.13 Det forslåede byggeri skal ikke alene vurderes i forhold til bygningsreglementet men også i forhold til de tinglyste servitutter, som har privatretlige gyldighed og kan håndhæves af Ejerforeningen. Dette bør indgå som en væsentlig del af Kommunens vurdering.



WINSLØW



3. HELHEDSVURDERING

3.1 Det følger af BR18 § 187, at Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186.

3.2 Helhedsvurderingen skal bl.a. foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188, hvortil nedenstående bemærkninger gøres gældende.

3.3 Byggeriets samlede omfang og områdets karakter

3.3.1 Det følger af BR18 § 118, nr. 1, at bebyggelsens omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

3.3.2 Det bestrides, at dette kriterium er opfyldt for nærværende byggeprojekt. Projektet afviger markant fra områdets eksisterende bebyggelsesstruktur. E/F Husumpark er opført med minimum 30 meters afstand mellem facader for at sikre grønne arealer og udsyn, men det nye byggeri placeres blot 8-13 meter fra eksisterende private boliger i

E/F Husumparken. Dette bryder med områdets karakter og intentionerne bag den oprindelige planlægning. Kortere afstande ses alene ved husgavle.

3.3.3 De fremlagte tegninger (bilag 2) indeholder derudover ikke oplysninger om tekniske installationer, hvilket medfører, at bygningens samlede højde og volumen ikke fremgår retvisende. Det rejser tvivl om projekts overholdelse af gældende bestemmelser, herunder krav til højde og afstand. Den faktiske bygningshøjde kan vise sig at overstige det angive.

3.3.4 Derudover vil byggeriet indebære, at de eksisterende parkeringspladser og adgangsforhold forringes, jf. nærmere nedenfor i pkt. 3.5 og 3.6. Parkeringspladserne er planlagt på bekostning af fortov og gangsti, hvilket reducerer tilgængeligheden for gående og forhindrer fri passage over åen. Derudover vil den øgede trafikbelastning på Åfløjen forværre fremkommeligheden og skabe sikkerhedsmæssige udfordringer.

3.3.5 Det foreslåede byggeri afviger markant fra områdets etablerede struktur, hvor bebyggelse traditionelt er placeret med store mellemrum og grønne friarealer. Projektet fremstår som en kompakt og tæt bebyggelse, der ikke er tilpasset kvarterets åbne og grønne karakter. På den baggrund vurderes det, at byggeriets omfang hverken er hensigtsmæssigt i forhold til anvendelsen eller svarer til det, der er sædvanligt eller tilstræbes i området.

3.4 Lysforhold og indbliksgener

3.4.1 Det følger af BR18 § 188, nr. 2, at der under hensyn til bebyggelsens anvendelse skal sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og nabogrunde.

3.4.2 Det følger af BR18 § 192, at der ved fastlæggelsen af afstandes skal sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

3.4.3 Det følger af BR18 § 195, at der for at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener, skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen.

3.4.4 Det fremgår af Kommunens brev om partshøring af 20. juni 2025, at det påtænkte byggeri vil involvere en fælles tagterrasse på 2. sal, som placeres i den nordlige ende af bebyggelsen og vil fylde hele bygningens husdybde. Tagterrassen kommer til at ligge 7,5 meter fra naboernes altaner i 2. sals højde og 8 meter fra naboernes vinduer. Der gøres opmærksom på, at der ikke er foretaget nøjagtige opmålinger, og at ovenstående blot er et estimat.

3.4.5 Derudover fremgår det, at byggeriet endvidere vil omfatte, at der etableres svalegange på facaden orienteret mod øst med adgang til byggeriets 1.- og 2. sal. Svalegangene, som også er opholdsområde, kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit udsyn til naboernes private boliger på 2. og 1. sal samt stueetagen.

3.4.6 Dette niveau af indbliksgener er usædvanligt og vil uden tvivl skabe væsentlige indbliksgener for beboerne i E/F Husumparken.

3.4.7 For så vidt angår lysforhold, skal der sikres tilfredsstillende lysforhold til nabobebyggelsen, jf. ligeledes § 188, nr. 2.

3.4.8 Belysning på svalegange og terrasser vil yderligere forstærke generne, særligt i aftentimerne. Stueetager i E/F Husumparken vil miste en væsentlig del af deres naturlige lysindfald, hvilket strider imod BR18 § 195, der kræver, at højde og etageantal fastlægges under hensyn til nabobebyggelsens lysforhold og friarealer.

3.4.9 Belysningen på svalegange og terrasser kommer grundet tætheden af bebyggelsen til at være stærkt generende – herunder også uanset at det bliver permanent eller periodisk.

3.4.10 Såvel indbliksgener samt lysforhold er væsentlige forhold, der skal inddrages under helhedsvurderingen. Byggeriet vil på begge områder medføre en væsentlig forringelse, der er uacceptabel for naboerne i E/F Husumparken, jf. BR18 § 188, nr. 2.

3.5 Friarealer og opholdsarealer samt adgangs- og tilkørselsforhold

3.5.1 Det følger af BR18 § 118, nr. 3, at der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393. Det følger endvidere af § 188, nr. 4, at der under hensyn til bebyggelsens anvendelse skal være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

3.5.2 Projektet tilsidesætter områdets hidtidige hensyn til grønne friarealer og luft mellem bygninger. Der er ikke redegjort for, hvordan der sikres tilfredsstillende opholdsarealer for beboere og brugere, og det er uklart, hvordan friarealerne vil kunne fungere i praksis, når bebyggelsen placeres så tæt og med begrænset afstand til skel og eksisterende bebyggelse. Dette strider imod intentionen om at sikre trivsel og livskvalitet for beboerne.

3.5.3 Adgangsforholdene til byggeriet er ligeledes utilstrækkelige og potentielt farlige. Den eksisterende vej omlægges til en smal og bugtet passage tæt på skel og bygning, hvilket gør det vanskeligt for renovationskøretøjer at manøvrere. Ifølge tegningerne (bilag 2) er der ikke plads til, at en skraldebil kan bakke ud med det nødvendige sving.

3.5.4 Endnu mere alvorligt er det, at brandkøretøjer ikke vil kunne få adgang til vestsiden af byggeriet eller miljøgården, og der er ikke afsat vendeplads. Dette udgør en alvorlig sikkerhedsrisiko i tilfælde af brand og strider mod kravene i BR18 § 82, stk. 4 og 5, jf. nærmere nedenfor i pkt. 4.1.

3.5.5 Det skal endvidere fremhæves, at Åfløjen i forvejen er en smal vej med kun ét spor til trafik. Vejen fungerer i dag som adgangsvej for både beboere, servicekøretøjer og gående og er allerede under betydeligt pres. Etablering af yderligere 16 boliger vil uundgåeligt medføre en øget trafikmængde – både i anlægsfasen og efterfølgende i driftsfasen – hvilket vil forværre de eksisterende forhold.

3.5.6 Den øgede trafik vil ikke blot skabe praktiske udfordringer i forhold til fremkommelighed og sikkerhed, men også øge risikoen for slid og skader på vejens belægning og infrastruktur. Dette forstærker behovet for, at Kommunen foretager en samlet vurdering af vejens kapacitet og bæreevne, og at der stilles krav til både trafikafvikling og eventuel forstærkning eller udbygning af vejarealet, hvis projektet skal realiseres.

3.5.7 Projektet tager ikke tilstrækkeligt hensyn til de eksisterende fysiske og infrastrukturelle forhold i området. Københavns Kommune har for nylig fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at bekoste ny asfaltbelægning på fællesvejen. Denne investering risikerer at blive ødelagt af den tunge og gentagne trafik, som et byggeri af denne størrelse vil medføre. Der bør derfor som minimum stilles krav om fuld genetablering af slidlag, kantsten og eventuelt fortov efter endt byggeri.

3.5.8 Det forekommer derudover desuden besynderligt, at ejeren af Åfløjen 60 tilsyneladende ikke har været inddraget i Kommunens overvejelser i forbindelse med den nylige asfaltering.

3.5.9 Det fremgår ydermere af bilag 2, at byggeriet placeres tæt på skellet til Ejerforeningens matrikel. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det eksisterende skel i dag udgøres af et levende hegn, som har både funktionel og visuel betydning for områdets karakter og afgrænsning. Bestyrelsen for Ejerforeningen har tilkendegivet, at man vil insistere på, at det levende hegn genetableres efter endt byggeri.

3.5.10 En genetablering af det levende hegn vil imidlertid yderligere begrænse den allerede snævre tilkørselsvej til det nye byggeri. Dette har betydning for både adgangsforhold, renovationskørsel og redningsberedskabets mulighed for at manøvrere sikkert og effektivt. Det understreger behovet for, at der i planlægningen tages højde for de faktiske forhold på stedet – herunder eksisterende servitutter, beplantning og adgangsforhold – og at der ikke alene planlægges ud fra teoretiske afstandsmål.

3.5.11 Skellets nuværende udformning og den forventede genetablering af levende hegn bør indgå i Kommunens vurdering af projektets realiserbarhed og overholdelse af bygningsreglementets krav, herunder BR18 § 188, nr. 4 om adgangsforhold og § 195 om afstand og højde i forhold til nabobebyggelse og friarealer.

3.5.12 Det bør derudover afklares, om der ved placeringen af altanerne og de små haver, som vender ud mod brinken, er taget behørigt højde for byggeafstanden til denne. Da brinken udgør et naturmæssigt og potentielt risikofyldt område, er det afgørende, at gældende afstandskrav overholdes. Manglende dokumentation herfor giver anledning til bekymring om, hvorvidt byggeriet placeres for tæt på brinken.

3.6 Parkeringsarealer

3.6.1 Det følger af BR18 § 118, nr. 5, at der skal være tilstrækkeligt parkeringsarealer efter BR18 §§ 399-402.

3.6.2 Det følger af § 399, stk. 1, at der på ejendommens område skal udlægges tilstrækkeligt areal til parkering af biler, motorcykler, knallerter og cykler m.v. i forhold til anvendelsen af bygningen. Det følger videre af stk. 2, at parkeringsarealerne skal kunne benyttes af bebyggelsens beboere, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder og leverandører mv.

3.6.3 Det følger endvidere af § 401, stk. 1, at ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af handicappede brugere. I stk. 2, fremgår kravene til, hvornår dette anses for opfyldt.

3.6.4 Det bestrides, at byggeprojektet indeholder tilstrækkelige parkeringsarealer. Byggeriet opfylder således ikke kravet om, at der skal udlægges tilstrækkeligt areal til parkering, da der alene udlægges fire almindelige parkeringspladser og én handicapparkeringsplads til 16 boliger.

3.6.5 Dette er langt fra tilstrækkeligt til området, hvor parkeringspresset allerede er stort. Det er ikke ualmindeligt, at hver husstand råder over to biler, og det foreslåede antal pladser vil derfor skabe yderligere belastning.

3.6.6 Derudover etableres parkeringspladser ved at nedlægge fortov og gangsti, hvilket forringer tilgængeligheden for gående og forhindrer fri passage over åen fra Sonatevej til Åfløjen. Fortovet er en del af en privat fællesvej, og det er derfor problematisk, at det inddrages uden hensyn til eksisterende rettigheder.

4. ØVRIGE FORHOLD

4.1 **Brandforhold (§ 82, stk. 2, nr. 4 og 5)**

4.1.1 Det foreslåede byggeri rejser alvorlige bekymringer i forhold til brandsikkerhed og redningsberedskabets adgangsforhold.

4.1.2 Det følger derudover af BR18 § 82, stk. 2, nr. 4, at det skal sikres, at der ikke sker brandspredning på byggeri på anden grund og at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses. Det fremgår af stk. 2, nr. 5, at det skal sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slutningsarbejde og den begrænsning af brandspredning, som er nødvendig.

4.1.3 De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på op til 2,9 meter, og ifølge projektets tegninger er der ikke tilstrækkelig plads til, at sådanne køretøjer kan få adgang til bebyggelsen fra vestsiden – hverken til boligblokkene eller til miljøgården. Der er heller ikke afsat vendeplads, hvilket er et grundlæggende krav for, at brandkøretøjer kan manøvrere sikkert og effektivt under en indsats.

4.1.4 Derudover er der risiko for røggener og brandspredning, da afstanden til omkringliggende bygninger er meget begrænset. Den tætte placering af byggeriet i forhold til nabobebyggelsen forringer mulighederne for at etablere brandmæssigt sikre afstande og kan dermed øge risikoen for, at en brand spreder sig hurtigt mellem bygninger.

4.1.5 Det følger desuden af BR18 § 188, nr. 4, at der skal sikres tilfredsstillende adgangsforhold for redningsberedskabet. Dette krav vurderes ikke at være opfyldt i det foreliggende projekt.

4.1.6 På den baggrund vurderes det, at projektet ikke lever op til de brandtekniske krav i bygningsreglementet, og at det udgør en potentiel fare for både beboere og redningsmandskab.

WINSLØW

4.2 Udsigtsforringelse og støjgener

4.2.1 Det forslåede byggeri vil medføre en væsentlig forringelse af udsigtsforholdene for beboerne i Ejerforeningen, særligt for stuelejlighederne i den bagerste blok mod Åfløjen 60. Hvor disse boliger i dag nyder godt af en åben og langstrakt udsigt, vil de fremover være orienteret direkte mod en ny bygning med en højde på op til ca. 10 meter, placeret blot 8-13 meter væk. Dette indebærer i praksis, at udsigten elimineres fuldstændig og erstattes af en massiv facade i tæt afstand. Det vil ikke blot påvirke den visuelle oplevelse, men også boligernes værdi og attraktivitet.

4.2.2 Hensynet til visuelle kvaliteter og oplevelsen af lys og luft indgår som væsentlige elementer i plan- og byggelovgivningen. Det følger af BR18 § 195, at fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal skal ske under hensyn til nabobebyggelsens friarealer og afstandsforhold. Når en ny bygning placeres så tæt på eksisterende boliger, at den fratager dem deres hidtidige udsigt og visuelle åbenhed, må det anses for at være i strid med bestemmelsens formål om at sikre tilfredsstillende lysforhold og undgå væsentlige indbliksgener.

4.2.3 Derudover vil den visuelle påvirkning af det nye byggeri have en negativ effekt på oplevelsen af boligkvalitet og kan medføre et betydeligt værditab for de berørte lejligheder.

4.2.4 Hertil kommer, at projektet vil medføre øgede støjgener for de omkringliggende beboere. Tagterrasser og svalegange, som er placeret tæt på naboejendommene, vil fungere som opholdsarealer og dermed være kilde til støj – både i form af almindelig samtale, musik og anden aktivitet. Den korte afstand til naboernes vinduer og altaner forstærker støjpåvirkningen, og det må forventes, at støjen vil være både hyppig og generende, særligt i aftentimer og weekender.

4.2.5 Det vurderes, at projektet vil medføre væsentlige forringelser af både udsigt og støjforhold for de omkringliggende private boliger, hvilket bør indgå som en væsentlig del af Kommunens helhedsvurdering.

4.3 Forholdet til projekterne ved Kagsmosen og Kagsåen

4.3.1 Det foreslåede byggeri på Åfløjen 60 bør vurderes i lyset af de igangværende og planlagte anlægsprojekter ved Kagsmosen og Kagsåen, som fremgår af Københavns Kommunes egne projektmaterialer fra august 2022 (**bilag B**). Ifølge disse planer skal Kagsåen udvides for at forbedre vandafledningen i området, hvilket indebærer både afgravning og ombygning af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen.

4.3.2 Følgende fremgår eksplicit af projektbeskrivelsen:

"I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

[...]

"Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen."

WINSLØW

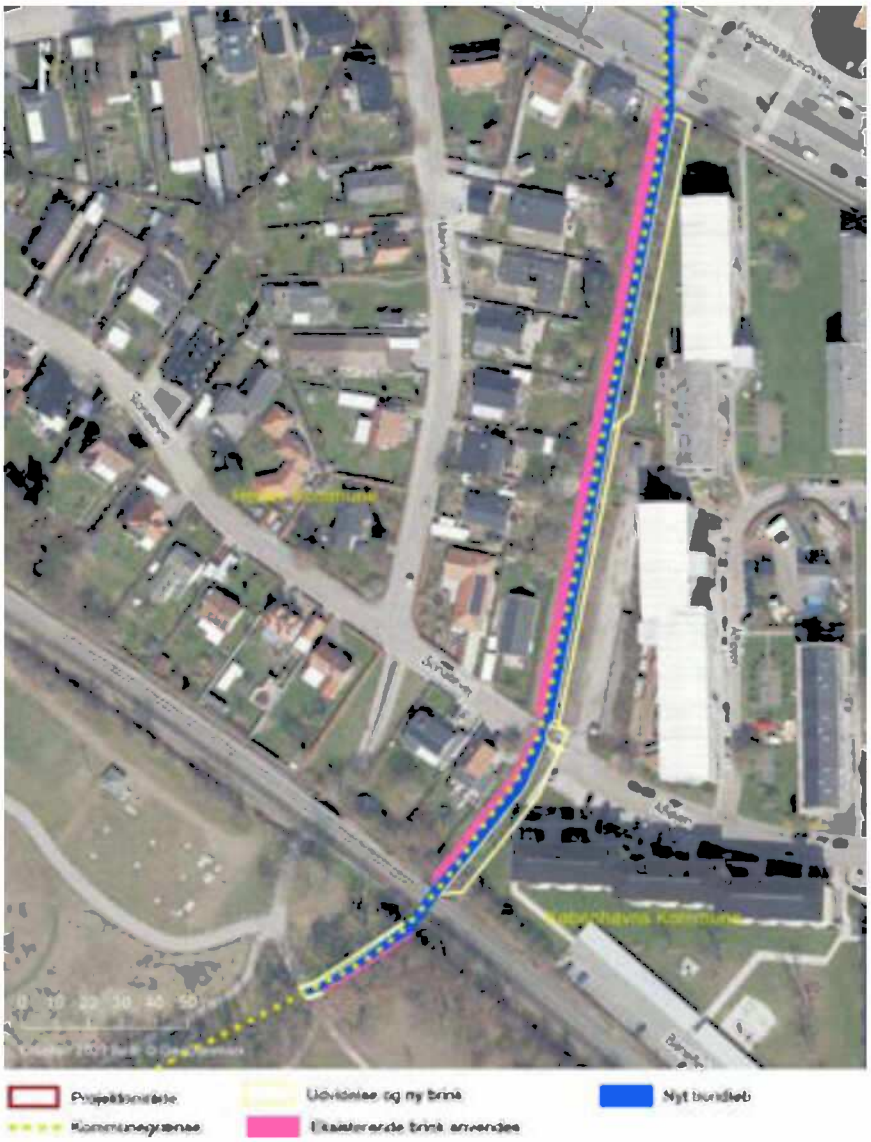
[...]

"Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod øst, idet der i brinken mod vest ligger en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred."

4.3.3 På figurerne nedenfor vises en oversigt over projektområdet, som har direkte indflydelse på Åfløjen 60 (uddrag fra materialet i bilag B).



WINSLØW



4.3.4 Ovenstående formuleringer fra projektet indikerer klart, at matriklen Åfløjen 60 – som ligger på den østlige bred – vil blive berørt af projektet, enten gennem ekspropriering eller krav om adgang til åbrinken. Det virker derfor planlægningsmæssigt uansvarligt at tillade opførelse af et byggeri til en anslået værdi af 40–45 millioner kroner, som potentielt skal eksproprieres kort tid efter. Det vil være langt mere hensigtsmæssigt at

WINSLØW

afvente afklaring af projektets konsekvenser og i stedet vurdere, om det er muligt at nøjes med ekspropriering af ubebyggede arealer til en væsentligt lavere værdi.

4.3.5 Det forlyder desuden, at HOFOR skal forestå gravearbejder i området i forbindelse med vandafledning, hvilket yderligere understreger, at der ikke bør etableres ny bebyggelse i umiddelbar nærhed af åen, før projektets omfang og konsekvenser er fuldt belyst. Dette forhold er ligeledes af væsentlig betydning for byggeprojektet og bør derfor også indgå i Kommunens helhedsvurdering. Kommunen (og tre andre kommuner) er netop involveret i projektet med HOFOR.

4.3.6 Endelig skal det bemærkes, at matriklen Åfløjen 60 ifølge projektmaterialet er udlagt til delvis ekspropriering. Dette vil reducere grundens størrelse og kan medføre, at den fremtidige bebyggelsesprocent overstiger det tilladte, hvilket i sig selv kan være i strid med bygningsreglementets bestemmelser.

---oOo---

På baggrund af de anførte forhold skal Ejerforeningen henstille, at der ikke meddeles byggetilladelse til det foreliggende projekt. Projektet rejser en række væsentlig planmæssige og retlige problemstillinger, der ikke er tilstrækkeligt belyst eller håndteret. Der anmodes om, at de fremførte synspunkter tillægges betydelig vægt i den videre sagsbehandling.

Venlig hilsen

Signe Kathrine Kiilerich

Svarnr.: 30 Borger

Vejnavn: Sonatevej

Postnr. og by: 2730 Herlev

Høringssvar:
Se vedhæftede høringssvar inkl. bilag

Bilag 3

Vedr. byggeprojekt Åfløjen 60, 2700 Brønshøj Sagsnummer S2024-732267

Vi støtter op om indsigelserne fra Alexander Lee og Sofie Bjerring (Åfløjen 46, 2 tv) samt Henrik Egholm Jessen (Sonatevej 2) ift. punktnerne omhandlende parkeringsforhold samt påvirkning af naturen og lokalmiljøet.

Parkeringsforhold

Allerede nu holder der mange biler på Menuetvej fra Åfløjen. Det er tydeligt at, de kommer derfra, da man kan se at folk fra bilerne går derover. De mange parkerede biler vanskeliggør passage i bil og har også medført at andre beboere er blevet lukket inde. Dertil er der problemer med at folk holder ud for dobbeltoptrukne linjer i svinget til fare for cyklister og andre billister. Vi kan kun se, at flere boliger på Åfløjen uden et tilstrækkeligt antal medfølgende parkeringspladser vil forværre disse problemer.

Naturen og lokalmiljøet

Vi mener, at det ny byggeri helt ned til Kagsåen vil være skæmmende i forhold til det grønne stræk, som åen udgør. Dertil passer sådan tæt bebyggelse ikke ind i områdets mere åbne karaktér. Byggeriet vil derfor medføre en væsentlig forringelse af det nærmiljø, vi færdes i, samt en forringelse i let adgang til offentlig transport via broen over Kagsåen til Åfløjen og Husum Station.

Lone og John Lee, Menuetvej 10 B 2730 Herlev

email: lonelee60@gmail.com

Birgit og Ebbe Dan, Menuetvej 10 A, 2730 Herlev

email: ebbedan@mail.dk

Claus Claus Nielsen, Menuetvej 8, 2730 Herlev

email: claus@dk-nielsen.com

Anni og Henning Løvenkrands, Menuetvej 4, 2730 Herlev
email: henninglovenkrands@gmail.com

Byggeri på Aafløjen 60

desanka@mail.tele.dk
Til: hje@zuper.dk

6. juli 2025 kl. 10.59

Vi bor på Menuetvej 9 og vil gerne tilslutte os indsigelsen mod det planlagte nybyggeri på ovenstående adresse.

Det vil være til stor gene for os på Menuetvej, både p.g.a. overbegloning i vores have, samt forværring af de i forvejen overbelastede parkeingsforhold på vores vej. Hvor både deres erhvervsbiler og privatbiler holder i dage- og ugevis til stor gene for bebeboere, gæster og andre med ærinde på vejen. Vejens beskaffenhed gør i øvrigt færdslen farlig med de årlige oversigtsforhold.

Hertil kommer skaden for naturen og fuglelivet i området og den planlagte udvidelse af aaen af hensyng til Kagsaa projektets regnvands afledning.

Venlig hilsen

Desanka og Henning Mortensen

04.07.2025 Herlev

Høringssvar og indsigelse vedrørende byggeprojekt "Åfløjen", sagsnr. S2024-732267

Vi skriver hermed for at udtrykke vores dybe bekymring og gøre indsigelse mod det foreslåede byggeprojekt på Åfløjen 60, beliggende direkte ved Kagsåen.

Som nærmeste naboer på den modsatte side af åen vil vi blive direkte påvirket af projektet, og vi mener, at byggeriet vil medføre en række alvorlige og uoprettelige forringelser for både lokalområdet, naturen og de nuværende beboere.

Vores indsigelse er baseret på følgende hovedpunkter:

1. Utilstrækkelige parkeringsforhold og øget trafikpres
Den gældende parkeringsnorm i kommunen er næppe opfyldt med kun 4 p-pladser til 16 nye boligenheder. Allerede i dag oplever vi på Sonatevej og Menuetvej periodisk et betydeligt pres fra beboere i Åfløjen, som parkerer på vores veje grundet manglende plads. Det er urealistisk at forvente, at 16 husstande, hvoraf mange vil have mere end én bil, kan klare sig med 4 pladser. Vi anmoder om, at projektet som et absolut minimum pålægges at etablere p-pladser svarende til det reelle behov (f.eks. 1 plads pr. bolig) på egen grund.

2. Byggeri i mulig strid med åbeskyttelseslinjen og tab af natur
Projekttegningerne viser et byggeri, der placeres ekstremt tæt på Kagsåen. Vi ved ikke om åen er omfattet af naturbeskyttelsesloven §16, men det grønne område omkring den lille å, har grundet nedgravede rør, kun mulighed for træer på siden mod Husum. Hvis der bygges så tæt på åen som tegningen ser ud til at angive, må det betyde at alle eksisterende træer fældes uden der kan plantes nye. Dette vil give mindre natur I området og fjerne levesteder for insekter og fugle. Det burde ikke være I tidens ånd at fjerne natur, specielt så ekstremt tæt på vandløb.

3. Forringelse af naboejendom og privatliv
Vi ønsker at støtte vores genboer, Henrik og Marianne Jessen Engholm (Sonatevej 2). Opførelsen af etagebyggeri vil medføre massive indblikksgener direkte ned i deres have og bolig. Dette udgør en væsentlig og permanent forringelse af deres ejendom, privatlivets fred og herlighedsværdi. En sådan tæt og dominerende bebyggelse er ikke forenelig med karakteren af det eksisterende villakvarter.

Vi opfordrer på det kraftigste til at Københavns Kommune afviser byggeprojektet og fastholder området for yderligere bebyggelse.

Med venlig hilsen,

Sigita & Peter Kirkemann
Sonatevej 7
2730 Herlev
kirkemann@gmail.com
+4551929666

Sigita Kirkemann

Peter Lagoni Kirkemann

Støtteerklæring til indsigelse mod planlagt byggeri

Til Københavns Kommune
via Jacob Christensen, på vegne af Henrik og Marianne Jessen Egholm

Vi, undertegnede beboere på Sonatevej 9, 2730 Herlev, ønsker hermed at tilkendegive vores fulde støtte til den indsigelse, som vores nabo Henrik og Marianne Jessen Egholm, Sonatevej 2, 2730 Herlev har fremsendt vedrørende det planlagte byggeri af en treetagers ejendom på det nuværende parkeringsareal beliggende op mod deres grund.

Selvom byggeriet fysisk ligger i Københavns Kommune, vil det have betydelig negativ indvirkning på os som beboere i Herlev Kommune. Området lider allerede under en meget begrænset parkeringssituation, hvilket har medført, at mange beboere fra Københavns side benytter vores blinde vej i Herlev til parkering – noget der skaber store daglige gener, blandt andet i form af øget trafik, pladsmangel og begrænset adgangsforhold.

Derudover ønsker vi at fremhæve de alvorlige natur- og miljømæssige konsekvenser, som byggeriet vil medføre. Området rummer i dag betydelig grøn beplantning – herunder gamle træer og en mindre å – som er levested for et varieret dyreliv. Det er os bekendt, at en sjælden isfugl er blevet observeret i området for få år siden. Denne type naturmæssige værdi kan ikke uden videre genetableres, især ikke når byggegrunden planlægges nedgravet til teknisk infrastruktur som kloak og fjernvarme, hvilket i praksis forhindrer genplantning.

Vi mener, det er afgørende, at kommunen i sin beslutningsproces tager højde for både det menneskelige og det naturmæssige hensyn, og vi opfordrer på det kraftigste til en grundig vurdering af byggeriets samlede konsekvenser.

Af disse grunde støtter vi helhjertet vores naboers indsigelse og beder om, at sagen revurderes med blik for både lokalområdet og naturbeskyttelsen.

Med venlig hilsen

Rasmus og Julie Larsen

Sonatevej 9, 2730 Herlev

05 – 07- 2025

Vedr.Åfløjen 60

"Anne & Arne Nielsen" <wahlhoj@gmail.com>

5. juli 2025 kl. 16.35

Til: hje@zuper.dk

Vi vil gerne tilslutte os, protesten mod nybyggeriet på overståede adresser.
Det vil åbenlyst være til stor gene, for ikke kun fuglelivet, overbegloede haver, men så sandeligt også til kæmpe stor gene mht. parkering.
Vi er i forvejen voldsomt belastet af privatbiler og erhvervsbiler fra Åfløjens beboer hvilket allerede nu betyder , at vi de fleste af ugens dage ikke kan tilbyde parkering til vores gæster.
Der parkeres ofte i dagevis, ja sågar har vi flere gange oplevet, at bilens ejermand er taget på ferie med deres bil holdende på Menuetvej og Sonatevej.
Slutteligt skal det også nævnes, at det dejlige tilgroede naturområde,hvor vi alle glæder os over det rige fugle og dyreliv, vil blive voldsomt forringet.
Mvh
Arne og Anne Nielsen
Menuetvej12
2730 Herlev

Sankt Petri Advokater

Christina Gede
Jacob Tøjner
Michael Thiesen
Jacob Jansson Christensen

Rødovre Centrum 1R, 238
DK 2610 Rødovre

www.sanktpetri-advokater.dk
jc@sanktpetri-advokater.dk
Mobil +45 22 61 59 66

KØBENHAVNS KOMMUNE
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN
Sagsnummer S2024-732267

10. juli 2025
5771-11181

Vedr.: Partshøring af byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj

Herved fremsendes bemærkninger og indsigelser i forbindelse med byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj.

På vegne af parterne Marianne og Henrik Egholm, har jeg bistået med formulering af nærværende indsigelser, som uploades d.d.

Vi forbeholder os ret til at fremkomme med yderligere bemærkninger og bilag.

Ad 1 – Bebyggelsens omfang

For så vidt angår bebyggelsens omfang og karakter, er området ved Åfløjen præget af etageejendomme fra midt 50'erne på den ene side af Kagsåen og af villabebyggelse fra samme periode på den anden side af Kagsåen.

Den valgte placering for det påtænkte byggeri er dog væsentlig tættere på villabebyggelsen end de øvrige etageejendomme, som ligger i passende afstand fra netop villabebyggelsen.

Herudover skal jeg bemærke at bebyggelsen ikke er en naturlig forlængelse af hverken bebyggelsen i Husumparken eller parcelhuskvarteret på den anden side af Kagsåen. Den bryder afgørende med vinklen i stokbebyggelsens regelmæssige takt og karakter af fritliggende volumener på en åben flade. Selv hvis hovedbygningen kun var i fx 1. etage, ville den stadig udgøre et markant brud med den omgivende bebyggelses karakter med sin indeklemning af et stort volumen på en lille grund. Den bryder også med det rumlige træk at fleretages-byggeriet holder afstand til åens grønne korridor, som dermed kommer til at danne en letaflæselig og naturlig grænse mellem Husumparken og parcelhuskvarteret på den anden åbrink.

Ad 2 – Anvendelse, lysforhold, indbliksgener m.m.

På den påtænkte placering af byggeriet er efter mine oplysninger placeret 41 p-pladser, som ikke på samme måde er til gene eller belastning for det tilstødende villaområde og naturområde.

Den nuværende anvendelse medfører således ingen gener i forhold til hverken lysforhold eller indblik – det vil den påtænkte bebyggelse dog i høj grad gøre.

Bebyggelsen bliver 3 etager høj og altaner vil blive placeret i de to øverste etager med retning direkte mod mine klienters ejendom – de vil i praksis komme til at fungere som tribune med direkte udsyn til mine klienters bolig og have.

På **bilag 1** – Estimeret Placering, kan man se, hvor tæt på, ejendommen placeres. Eneste delvise værn mod indsigten er de træer placeret langs Kagsåen, som med al sandsynlighed vil blive bortfjernet som led i bebyggelsen – herefter har den påtænkte ejendoms beboere frit udsyn til mine klienters ejendom.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at selv på nuværende tidspunkt, oplever mine klienter indbliksgener fra de eksisterende ejendomme, især når bladene er faldet af træerne om efteråret – så disse gener vil selvfølgelig blive væsentlig større, hvis den påtænkte ejendom opføres – ikke blot fra altaner og svalegange, men også fra vinduer mod mine klienters ejendom.

Generne vil få meget stor betydning for mine klienters benyttelse af ejendommen, og selvfølgelig også for værdien af mine klienters ejendom.

Ydermere vil ejendommen kva sin placering have en væsentlig skyggepåvirkning især forår og efterår for mine klienters ejendom – mine klienter noterer således:

Afstanden mellem vores hus (Sonatevej 2) og den nye bygning vil være ca 17,5 meter (estimeret) og da den nye ejendom er 9,6 meter høj, så vil dette give en alvorlig skygge påvirkning for os.

Herudover vil den naturlige benyttelse af den påtænkte ejendom få stor betydning for mine klienter – de noterer således følgende:

Da altanerne er vendt mod os og med tagterassen på ejendommen, vil dette give støjgener for os når disse benyttes, da selv tale i almindelig niveau vil kunne høres hos os.

Ad 3 – Friarealer

Med den påtænkte placering er det svært at se, hvordan man kan sikre tilfredsstillende friarealer og opholdsarealer til bebyggelsens beboere og beskæftigede, idet tegningsmaterialet indikerer en meget stor udnyttelse af grundens reelle arealer, således at der alene henstår arealet mellem bygningen og Kagsåen (se bemærkninger nedenfor) som fri- eller opholdsarealer – dette synes efter alle standarder uhensigtsmæssigt og utilstrækkeligt.

Ad 4 – Adgangsforhold

Det må forventes, at den øgede bebyggelse i forhold til nuværende, vil medføre yderligere pres på de allerede belastede tilkørselsforhold og adgangsveje (se nedenfor under parkeringsarealer) og der synes ikke at være taget stilling til dette, endsige beskrevet en løsning for dette i det modtagne materiale.

Ad 5 – Parkeringsarealer

På nuværende tidspunkt eksisterer der 41 parkeringspladser på det område, som bebyggelsen forventes opført på – dette antal til blive nedbragt til 5, på trods af, at der tilføres 16 boligenheder med deraf følgende behov for ca. 24 pladser (hvis der regnes med den sædvanlige norm på 1½ pr. boligenhed) eller som minimum 16 pladser (hvis der regnes med sædvanlig norm for etagebyggeri).

Der er ingen normer, som foreskriver, at 5 p-pladser er tilstrækkeligt for 16 boligenheder.

Hertil skal bemærkes, at området allerede er kraftigt påvirket af mangel på p-pladser, hvilket blandt andet ses ved den massive parkeringsaktivitet på den anden side af Kagsåen (Sonatevej), hvor vejene benyttes af blandt andet Åfløjens beboere til parkering i stor stil.

Som dokumentation for dette fremlægges billeddokumentation som **bilag 2** sammen med nærværende skrivelse.

Allerede som følge af de manglende parkeringspladser må tilladelse til byggeriet nægtes.

Herudover har mine klienter noteret følgende:

Ifølge plantegningen ender parkerings pladserne foran ejendommen med at spærre broen over Kagsåen. Hvordan tænker de at den skal kunne benyttes af cyklister og gående?

Ad 6 – Tilstødende arealer m.m.

Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Det påtænkte byggeri støder op til villabebyggelse, som er placeret på den anden side af Kagsåen.

Bebyggelsen er ikke medtaget i tegningsmaterialet, men mine klienter har udarbejdet bilag, som dokumenterer dette – bilaget er ligeledes benævnt under pkt. 2.

Ad 1-6 samlet

Med de ovenstående bemærkninger i betragtning, bør det påtænkte byggeri ikke tillades som følge af en helhedsvurdering, henset til områdets karakter, indsigtsgener, parkeringsforhold m.m.

Øvrige bemærkninger

Den påtænkte bebyggelse er placeret meget tæt på Kagsåen, som fungerer som natur- og afvandingsvej for arealet nord for Frederikssundsvejen.

Der pågår i Herlev Kommune og Gladsaxe Kommune for nuværende et meget stort byggeprojekt, som skal sikre miljøet omkring Kagsåen – projektet er betegnet Kagsåparkens Regnvandsprojekt.

Kagsåparkens Regnvandsprojekt er et stort klimatilpasningsprojekt for Kagsåparken. Afløbssystemet omkring Kagsåparken har svært ved at følge med, når det regner kraftigt. Spildevand og regnvand presser sig op gennem de overfyldte kloakker og løber direkte ud i Kagså, som går over sine bredder og skaber oversvømmelser.

Kagsåparkens Regnvandsprojekt skal mindske antallet og omfanget af oversvømmelser og samtidig forbedre vandkvalitet i Kagså. Projektet skal skabe bedre plads til regnvandet både over og under jorden.

Yderligere oplysninger om projektet kan tilgås via følgende link:

Kagsåparkens Regnvandsprojekt - HOFOR

Det område, som på bilag 2 er fremhævet med blåt, er netop Kagsåen, og således den naturlige følge af det klimatilpasningsprojekt, som pågår på den anden side af Frederikssundsvejen.

Henset til den forventede klimaudvikling, herunder de tiltagende skybrud og deraf følgende oversvømmelser, kan det ikke udelukkes, at det i fremtiden vil være nødvendigt at udvide klimatilpasningsprojektet til også at omfatte den del af Kagsåen, som det påtænkte byggeri er placeret meget tæt, hvilken placering således kan få endog store konsekvenser for fremtidige projekter og dermed for klimatilpasningen for hele området.

Allerede af den grund bør bebyggelse i så umiddelbar nærhed af Kagsåen ikke tillades.

Kagsåen leder ned til Kagsmosen, som er en fredet mose med et rigt fugle- og dyreliv.

Man kan læse mere om Kagsmosen via følgende link:

Kagsmosen

Ovenstående er et link til Dansk Ornitologisk Forening, som blandt andet skriver følgende om mosen:

Fugle:
Ynglefugle:
Ynglende vandfugle omfatter bl.a. lille lappedykker, gråstrubet lappedykker, knopsvane, grågås, gråand, troldand, grønbenet rørhøne og blishøne. Området huser desuden ynglende stor flagspætte, skovskade, halemejse, sjagger og nattergal, samt mange sangere, deriblandt rørsanger og kærsanger. Gærdesmutte, jernspurv, stær og rørspurv yngler også fast i mosen. Tidligere år har den relativt sjældne pungmejse ynglet i mosen. Korttået træløber er konstateret ynglende siden 2012. Musvåge og rørhøg yngler visse år. På Vestvolden op til mosen eller i selve mosen yngler ofte spurvehøg.
Træk- og rastefugle:
Forår og efterår er Kagsmosen en udmærket lokalitet for rastende og trækkende fugle. Der ses andefugle såsom grågås, krikand, skeand, troldand og taffeland, og af rovfugle en del musvåger og færre hvepsevåger, spurvehøg, samt af og til rød glente, duehøg, fjeldvåge, havørn, fiskeørn, blå kærhøg, rørhøg og dværgfalk. Traner passerer årligt mosen. Af vadefugle ses bl.a. vibe, mudderklire, dobbeltbekkasin og skovsneppe. Desuden trækker sanglærke, svaler, pibere, drosler, sangere og finker gennem området. Grå fluesnapper og broget fluesnapper ses årligt rastende i mosen.
Vinterhalvåret byder ofte på en hel del andefugle, bl.a. knopsvane, krikand og troldand, samt en gang imellem stor skallesluger, fiskehejre og vandhøns. Af rovfugle ses spurvehøg og musvåge. Udover en del forskellige småfuglearter ses sommetider vandstær og visse år

pæne flokke af silkehale. Isfugl er en fåtallig men almindelig gæst året rundt. De senere år har korttået træløber kunne træffes i mosen.
Om vinteren kan man med fordel besøge den til fods nærliggende lokalitet Harrestrup Å, Islev, hvor især stykket mellem Brunevang og motorvejen kan opvise både isfugl, vandstær og bjergvipstjert.

I Danmark er blandt andet Isfuglen fåtallig og en art, som bør beskyttes bedst muligt. Det samme gælder flere af de andre observerede arter, herunder Bjergvipstjert og Vandstær.

Med ovenstående beskrivelse af områdets dyreliv, er også det stykke af Kagsåen, som passerer i umiddelbar nærhed af den påtænkte bebyggelse en særdeles vigtig og formentlig altafgørende livsnerve for Kagsmosens eksistens, og dermed for naturens bevarelse i området.

Det påtænkte byggeri vil uafværgeligt medføre en stor påvirkning af Kagsåen, idet dette påtænkes placeret i så umiddelbar nærhed, at den nuværende bevoksning m.m. vil blive kraftigt berørt – herudover vil det ugenerede dyreliv blive påvirket af ophold af mange mennesker få meter fra åen.

Flere kommuner herunder Herlev, Gladsaxe og Københavns Kommune har i 2023 udarbejdet regler for beskyttelse af åer, hvilket har medført udarbejdelsen af Fællesregulativ for Harrestrup A, Bymose Rende, Sømose Å og Kagså, hvoraf fremgår følgende:

7.3 Arbejdsbælte langs vandløbet
Ejere og brugere af arealer, der grænser op til vandløbet, skal tåle de fornødne vedligeholdelses- arbejders udførelse - herunder transport af materialer og maskiner samt disses arbejde langs vandløbet.

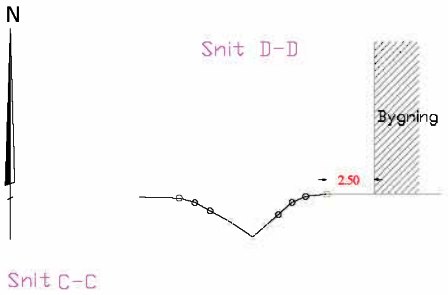
Bygninger, bygværker, faste hegn og lignende anlæg af blivende karakter må ikke, uden vandløbsmyndighedens tilladelse, anbringes nærmere vandløbets øverste kant end angivet i Ta- bel 24.

Tabel 24 Afstandskrav til bygninger, bygværker, faste hegn og anlæg af blivende karakter

Vandløb	*Strækning*	*Afstand fra vandløbets kant*
Harrestrup Å	*St. 0 til st. 16930*	*8 meter*
Bymose Rende		*8 meter*
Sømose Å		*6 meter*
Kagså	*St. 0 til st. 874*	*2 meter*
Kagså	*St. 874 til st. 1872*	*8 meter*

Af hensyn til adkomst for maskiner og materiel ved vandløbets vedligeholdelse, skal anlæg af nye tilløb, medmindre vandløbsmyndigheden giver dispensation, udføres med en overkørsel, hvis bredde fremgår af Tabel 25.

Af tegningsmaterialet fremgår blandt andet følgende figur:



Figuren viser med al tydelighed, at bygningen forventes placeret meget tæt på Kagsåens brink – dette er både yderst risikabelt for bebyggelsen, og ødelæggende for det naturlige miljø omkring Kagsåen.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at åen i signaturforklaringen er benævnt "grøft" – dette er følgelig ikke korrekt – det er vigtigt at notere sig, at der er tale om en å og en åbrink, som skal beskyttes.

I øvrigt synes sædvanlige å-byggelinjer ikke at være iagttaget ved denne placering af bebyggelsen.

Ovenstående skal i øvrigt ligeledes ses i forhold til, at der efter det oplyste forventes anlagt haver for stuelejlighederne, hvilket utvivlsomt vil påvirke åen og naturen omkring den i yderligere omfang.

Herudover henvises til Københavns Kommunes strategi for biodiversitet, hvorfra følgende uddrag fremgår
"Vi skal blive bedre til indtænke natur på naturens præmisser, når vi udvikler byen. Med denne strategi ønsker vi at sætte en ny retning for udviklingen af København. En retning, hvor biodiversitet spiller en central rolle i byens fortsatte vækst og udvikling, og hvor naturen indgår som et samlingspunkt i byens sociale fællesskaber, udfoldelsesmuligheder og læringsmiljøer. Vores vision er at vende tilbagegangen af arter i København, sikre, at alle københavnere har god adgang til natur og naturoplevelser, samt sikre viden og uddannelse om biodiversitet."
Strategi 2022-2050 – Biodiversitet i København, side 4

Mere specifikt udmønter dette sig bl.a. i følgende tiltag:

"Bevar og kortlæg den eksisterende biodiversitet i og omkring projektområdet ved at kigge på arter og levesteder med raste , yngle og fødesøgningsområder for dyr og planter…"
"Beskyt og forbedr levevilkårene for projektområdets arter med fokus på levesteder og fødegrundlag."
Bevare og forbedre i den grønne by
"Den eksisterende natur og biodiversitet har stor værdi for københavnernes livskvalitet og sundhed, og byens miljø, og bevaringen af denne skal ses som en langsigtet investering i en bæredygtig, grøn by. Byens eksisterende biodiversitet med levesteder, fødesøgningsområder og stor artsrigdom skal bevares og understøttes dér, hvor den allerede findes. Eksisterende biologiske korridorer og grønne forbindelser mellem de grønne og blå områder skal bevares og understøttes."
Strategi 2022-2050 – Biodiversitet i København, side 18 -19.

Støtteerklæringer

Mine klienters indsigelser står ikke alene.

Så vidt jeg er orienteret vil både Danmarks Naturfredningsforening og Dansk Ornitologisk Forening indsende indsigelser mod projektet, hvor de formentlig vil uddybe forhold omkring natur og dyreliv nærmere.

Herudover har mine klienter modtaget støtteerklæringer fra andre beboere i området, som fremsendes sammen med nærværende indsigelse som **bilag 3**.

Af støtteerklæringerne fremgår blandt andet bemærkninger omkring indbliksgenere, parkering i Musikkvarteret (på den anden siden af Kagsåen i forhold til påtænkt byggeri) og bemærkninger omkring naturen ved Kagsåen og Kagsmosen.

Kort skal jeg citere følgende, som på ingen møde er dækkende for indholdet, men alene udvalgte passus

Vi vil gerne tilslutte os, protesten mod nybyggeriet på overstående adresser.Det vil åbenlyst være til stor gene, for ikke kun fuglelivet, overbegloede haver, men så sandeligt også tilkæmpe stor gene mht. parkering.

Og

Selvom byggeriet fysisk ligger i Københavns Kommune, vil det have betydelig negativ indvirkning på os som beboere i Herlev Kommune. Området lider allerede under en meget begrænset parkeringssituation, hvilket har medført, at mange beboere fra Københavns side benytter vores blinde vej i Herlev til parkering – noget der skaber store daglige gener, blandt andet i form af øget trafik, pladsmangel og begrænset adgangsforhold.

Derudover ønsker vi at fremhæve de alvorlige natur- og miljømæssige konsekvenser, som byggeriet vil medføre. Området rummer i dag betydelig grøn beplantning – herunder gamle træer og en mindre å – som er levested for et varieret dyreliv. Det er os bekendt, at en sjælden isfugl er blevet observeret i området for få år siden. Denne type naturmæssige værdi kan ikke uden videre genetableres, især ikke når byggegrunden planlægges nedgravet til teknisk infrastruktur som kloak og fjernvarme, hvilket i praksis forhindrer genplantning.

Samt

2. **Byggeri i mulig strid med åbeskyttelseslinjen og tab af natur**
Projekttegningerne viser et byggeri, der placeres ekstremt tæt på Kagsåen. Vi ved ikke om åen er omfattet af naturbeskyttelsesloven §16, men det grønne område omkring den lille å, har grundet nedgravede rør, kun mulighed for træer på siden mod Husum. Hvis der bygges så tæt på åen som tegningen ser ud til at angive, må det betyde at alle eksisterende træer fældes uden der kan plantes nye. Dette vil give mindre natur I området og fjerne levesteder for insekter og fugle. Det burde ikke være I tidens ånd at fjerne natur, specielt så ekstremt tæt på vandløb.

Og

Det vil være til stor gene for os på Menuetvej, både p.g.a. overbegloning i vores have, samt forværring af de i forvejen overbelastede parkeringsforhold på vores vej. Hvor både deres erhvervsbiler og privatbiler holder i dage- og ugevis til stor gene for bebeboere, gæster og

andre med ærinde på vejen. Vejens beskaffenhed gør i øvrigt færdslen farlig med de dårlige oversigtsforhold.
Hertil kommer skaden for naturen og fuglelivet i området og den planlagte udvidelse af åen af hensyn til Kagsaa projektets regnvands afledning.

Og endelig

Parkeringsforhold
Allerede nu holder der mange biler på Menuetvej fra Åfløjen. Det er tydeligt at, de kommer derfra, da man kan se at folk fra bilerne går derover. De mange parkerede biler vanskeliggør passage i bil og har også medført at andre beboere er blevet lukket inde. Dertil er der problemer med at folk holder ud for dobbeltoptrukne linjer i svinget til fare for cyklister og andre billister. Vi kan kun se, at flere boliger på Åfløjen uden et tilstrækkeligt antal medfølgende parkeringspladser vil forværre disse problemer.

Naturen og lokalmiljøet
Vi mener, at det ny byggeri helt ned til Kagsåen vil være skæmmende i forhold til det grønne stræk, som åen udgør. Dertil passer sådan tæt bebyggelse ikke ind i områdets mere åbne karaktér. Byggeriet vil derfor medføre en væsentlig forringelse af det nærmiljø, vi færdes i, samt en forringelse i let adgang til offentlig transport via broen over Kagsåen til Åfløjen og Husum Station.

Konklusion

Af ovenstående bemærkninger og henvisninger fremgår mange grunde til, at byggeriet ikke skal tillades gennemført, både af hensyn til de omkringboende, men især af hensyn til områdets følsomme natur, som utvivlsomt vil blive påvirket i en voldsom negativ grad, hvilket ikke kan være ønsket i denne tid, hvor netop bevarelse af natur og sikring af arters overlevelse i Danmark er en stor prioritet for både Regeringen og landets miljøorganisationer, og ikke mindst selvfølgelig den almindelige befolkning som os.

Med venlig hilsen

Jacob Jansson Christensen
Advokat

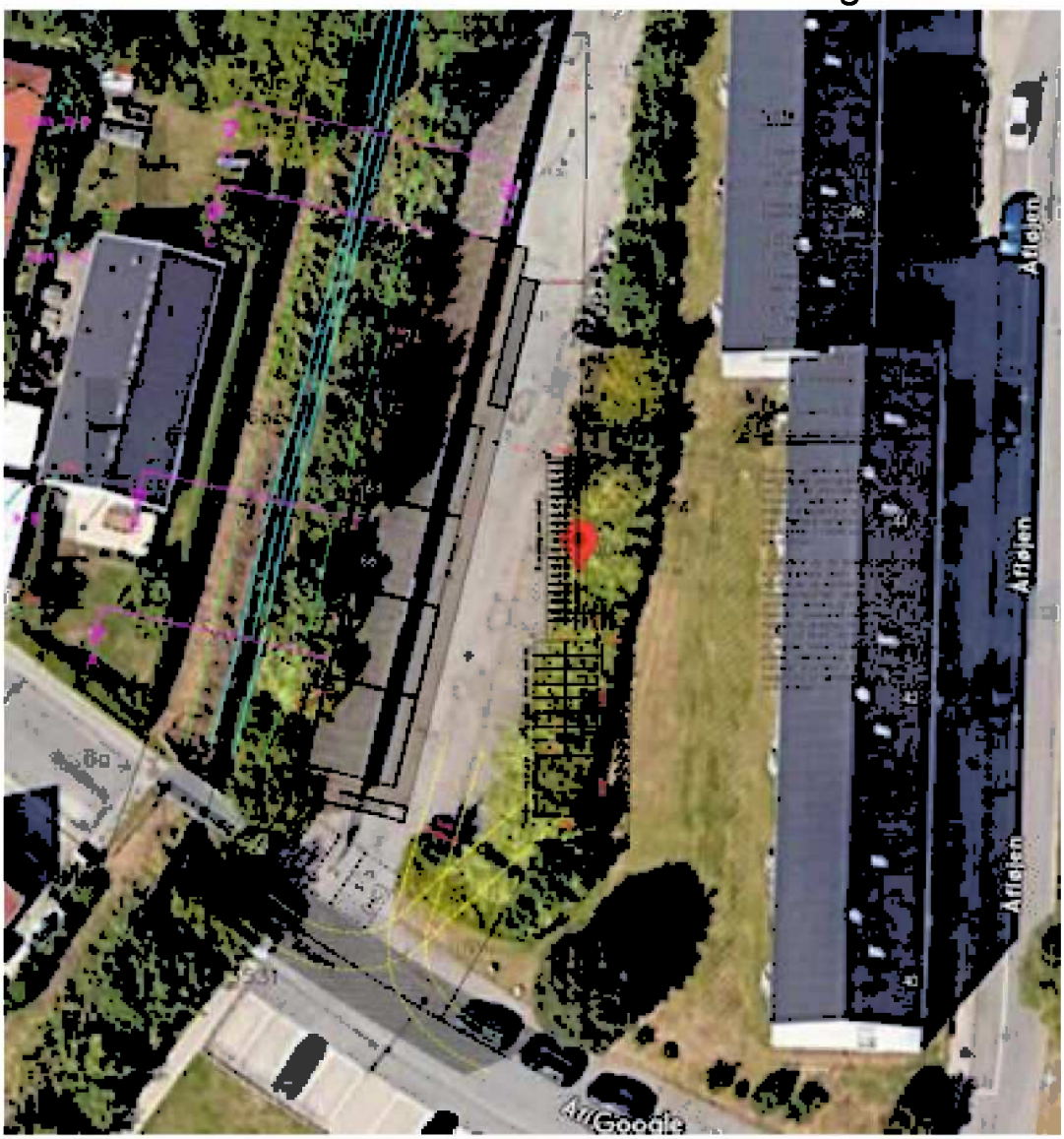
Bilag

Bilag 1 – Estimeret Placering

Bilag 2 – Billeder af parkerede biler

Bilag 3 - Støtteerklæringer

Bilag 1


Ørestads Boulevard
Arnold Nielsens Boulevard
Arnold Nielsens Boulevard
Arnold Nielsens Boulevard
Google









Svarnr.: 31 Borger

Vejnavn: Sonatevej

Postnr. og by: 2730 Herlev

Høringssvar:
Dette byggeri burde absolut ikke godkendes, da der er så mange ting, eller personer det vil genere.
Indsigelse i forhold til Partshøring af byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj
Sagsnummer
S2024-732267
Jeg forstår slet ikke det kan påtænkes at bygge noget så tæt på en å der skal udvides til 15 meter i bredden, enda i den retning man påtænker at bebygge.
Dermed er der slet ikke taget hensyn til parkering, hvor vi bor på Sonatevej, må vi dagligt lide med dårlig fremkommelighed samt, at vi ofte er spæret helt eller delvist inde, da biler fra Åfløjen, altid parkere på vores vej da der slet ikke er pladser nok, dertil vil der nu fjernes og tilføres mange biler, her i overvejet hvor de skal parkere? har i overhovedet været ude og bese området i nu tænker at ødelægge?

Jeg er meget ked af, at der fra de fleste nye lejligheder vil være direkte indsigt i vores soveværelse og køkken, det gør sig også gældende på en del andre parceller på Sonatevej og menuetvej. Derfor burde dette byggeri ikke godkendes.

Der er i Åen idag et rigt dyreliv, så som isfuglen og andre dyrearter der er omfattet at beskyttelse, dette er meldt til div. natur foreninger.

Jeg synes man skal tage ud og se området da det så giver mening at man ikke skal godkende dette byggeri, bla, vil det ødelægge vores ejendom da der vil være direkte indkig i vores soveværelse og køkken, dette er en kæmpe gene vil ville skulle leve med, hvis i godkender dette!

Parkering er endnu en kæmpe gene, da der vil fjernes mange p pladser, hvor skal de biler nu parkere? dette punkt burde der tages stilling til, da der ikke er plads, ej heller hvor de idag parkere, på Sonatevej og menuetvej
Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

På tegningen er der vist fem parkeringspladser til 16 boliger. Dette finder vi er et urealistisk lavt ansat
behov. Parkeringsmulighederne i Åfløjen er utilstrækkelige allerede i forhold til det nuværende behov.
Dette problem vil forstærkes i og med der kommer flere beboere til uden at et dertil passende antal
parkeringspladser oprettes. Tværtimod nedlægges to parkeringspladser, på arealet som EF Husumparken beboere har adgang til jf. deklaration om brug af carporte på matrikelnummer 3574. Dette
er en uacceptabel forringelse af forholdene for os og andre beboere i EF Husumparken.
Ifølge tegningen vil den yderste af de ny parkeringspladser (nr. 5) desuden blokere for adgang til broen
og dermed passage for gående og cyklister til den anden side af åen. De resterende kommer til at ligge,
hvor der nu er fortov og brostenspassage indtil projektmatriklen – altså på fodgængerareal. Fodgængere,
der krydser Kagsåen, ville dermed tvunget ud på vejbanen. Det er svært at se, hvordan de projekterede
parkeringspladser overhovedet kan realiseres.
Her er det åbenlyst at flere beboere i Åfløjen
allerede nu parkerer på Menuetvej og Sonatevej i Herlev. Her udgør det et trafikmæssigt problem, da det

ofte besværliggør passage. Ikke mindst er der også tale om et sikkerhedsmæssigt problem, da der som
regel holder biler ulovligt parkeret ved dobbeltoptrukne linjer i sving til fare for både cyklister og bilister.
Det virker indlysende, at dette problem yderligere forstærkes, når der kommer flere beboere og gør i det
hele taget området mindre sikkert.
Vi finder dermed ikke at projektet tager ansvar for det øgede parkeringsbehov, det skaber.

Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse,
skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.
Området omkring Åfløjen og Menuetvej er karakteriseret ved at være en blanding af grønne områder,
parcelhuse og spredte lejlighedsblokke tilbagetrukket fra Frederikssundsvej og dennes mere tætte
bebyggelse. Det ny byggeri kommer til at ligge helt ned til Kagsåen (med spuns?) på en måde som den
øvrige bebyggelse ikke gør og bryder dermed med karakteren af området. Særligt for dette åstræk er, at
det løber som en fredelig grøn korridor uden stier på bagsiden af parcelhuskvarteret og lejlighedsblokkene, hvilket ellers er sjældent i byer.
Af disse grunde er det et velkendt fourageringsområde for isfugl, hvor den især ofte ses fra broen ved
Sonatevej. Isfugle holder til og yngler i hele vandsystemet Utterslev Mose, Kagsmosen og Vestvolden.
Om vinteren er dette stræk et vigtig fourageringsområde for isfuglen, hvor den kan have svært ved at
finde føde andre steder. Fra Frederikssundsvej og ned til Sonatevej udgør åen et strøg karakteriseret ved
et væsentligt fald og lavt vand med småsten, der gør at det ikke fryser til. Ikke kun isfuglen, men også
bjergvipstjert, vandrikse og vandstær benytter om vinteren dette som et fourageringsområde (se vedlagte
oversigt fra Dofbasen). Strækket er dermed væsentligt for opretholdelse af områdets fuglebestande og
en biodiversitet, der er usædvanlig i en bymæssig sammenhæng - og som er til glæde for os og mange
andre i området.
Det planlagte nybyggeri vil medføre fuglene skræmmes væk ligesom fjernelse af buske og træer langs
åbredden vil medføre at isfuglen ikke længere har udkigsposter, hvor den kan sidde.
Isfuglen betegnes som som sårbar på den Danske Rødliste, blandt andet på grund af dens indskrænkede muligheder for at søge føde om vinteren. Dertil står den anført i EU

Fuglebeskyttelsesdirektiv, bilag 1.
https://ecos.au.dk/forskningraadgivning/temasider/redlist/soeg-en-art?artid=1053

Brunflagermus, dværgflagermus, troldflagermus, vandflagermus og sydflagermus findes i Kagsmosen
(Se Projekterne ved Kagsåen og Kagsmosen - Miljøkonsekvensrapport Cowi 2022). Da alle danske
flagermus-arter er optaget på Habitatdirektivets Bilag IV nyder de en særlig beskyttelse betydende, at
deres levesteder ikke må forringes. Når man færdes i området ses det, at flagermusene bruger Kagsåen

som fourageringskorridor. Er det påvist, at det ny byggeri ikke vil påvirke flagermusenes muligheder for at
jage insekter langs åen?

Håber i vil nægte dette byggeri.

Svarnr.: 32 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Se venligst vedhæftet høringsvar angivet i bilagssektion.

Høringssvar vedrørende foreslået byggeri

Kommentarer i henhold til Bygningsreglementet 2018 (BR18), § 188

Att.:
Byggesagsbehandler
Klaus Wahid Zxicky

11. Juli, 2025

Vedr. ansøgning om opførelse af bygning i 3 etager bestående af 16 boligenheder inkl. 12 altaner og 1 svalegang, Åfløjen 60. Undertegnede skal hermed, som part i sagen, fremkomme med bemærkninger til det foreslåede byggeri, jf. kriterierne i BR18 188 og relaterede bestemmelser:

Ad Punkt 1 – Bebyggelsens omfang og områdets karakter
Det er vores opfattelse, at det foreslåede byggeri i tre etager ikke er foreneligt med områdets eksisterende bebyggelsesstruktur og karakter. En bygning i denne højde vil fremstå dominerende og disharmonisk i forhold til den eksisterende bebyggelse i karreen og vil dermed stride imod det i § 188, stk. 1, anførte krav om hensigtsmæssighed og tilpasning til det sædvanlige i kvarteret.

Det aktuelle matrikelnummer anvendes i dag som nødvendigt parkeringsareal for det omkringliggende område, der i forvejen lider under betydelige parkeringsudfordringer. En fjernelse heraf vil forværre den nuværende trafikale belastning væsentligt.

Ydermere er den foreslåede facadebeklædning med skiffer og stålplader fremmed for området og vurderes at ville fremstå visuelt malplaceret. Det anbefales derfor, at bebyggelsen reduceres til én etage, hvilket vil være i bedre overensstemmelse med områdets skala og arkitektoniske udtryk.

Ad Punkt 2 – Lys- og indbliksgener
Den foreslåede bygningshøjde og facadebeklædning med reflekterende stålplader vurderes at medføre væsentlige gener for de omkringliggende boliger, både i form af reduceret adgang til dagslys og potentielt generende reflekser i sollys.

Ydermere indebærer projektet belysning på svalegange, hvilket vil give anledning til lysgener for nærtliggende beboere, særligt på Åfløjen. Da beplantning forventes fjernet i forbindelse med opførelsen, vil dette yderligere forringe privatlivets fred og øge risikoen for indbliksgener.

Der hersker endvidere usikkerhed omkring planløsningen i de nye boligenheder, hvilket medfører risiko for direkte indblik mellem ejendommene Åfløjen 60 og Åfløjen 40–48. Dette kan begrænse beboernes ret til privat og uforstyrret brug af egen bolig, hvilket strider mod intentionerne bag § 188, stk. 2.

Ad Punkt 3 – Friarealer og opholdsarealer
Det planlagte friareal, bestående af en enkelt sandkasse i terrænniveau, vurderes ikke at opfylde kravet om tilfredsstillende opholdsarealer, jf. BR18 § 393. Sandkassens placering i konstant skygge reducerer yderligere dens anvendelighed.

Det foreslåede supplement i form af tagterrasse kan ikke sidestilles med egentlige friarealer i terræn, og vil desuden medføre øgede støj- og indbliksgener for beboere i Åfløjen, Sonatevej og Menuetvej – områder, der i dag er præget af ro og privathed. Tagterrasser er ikke en almindelig bebyggelsesform i området, og opførelsen heraf vurderes derfor at være uhensigtsmæssig.

Høringssvar vedrørende foreslået byggeri

Kommentarer i henhold til Bygningsreglementet 2018 (BR18), § 188

Ad Punkt 4 – Adgangs- og redningsforhold
Der henvises til, at adgangsforholdene for redningsberedskabet er utilstrækkelige, idet den foreslåede bebyggelse placeres for enden af en blind vej uden mulighed for vendemulighed på kommunalt areal eller matriklen. Dette er i strid med beredskabslovgivningens krav og udgør en potentiel fare i nødsituationer.

Situationsplanen viser endvidere en kørekurve, som ligger uacceptabelt tæt på cykelparkering og bygningshjørner, hvilket øger risikoen for færdselsuheld. Desuden vil adgang til afhentning af storskrald fra matrikel 3574 være umuliggjort ved gennemførelse af byggeriet.

Ad Punkt 5 – Parkeringsforhold
Den nuværende parkeringsplanlægning, med blot 4 parkeringspladser til 16 boligenheder, er åbenlyst utilstrækkelig og i strid med BR18 §§ 399–402. Hertil kommer, at der vil ske en nettoreduktion af tilgængelige p-pladser, både på egen grund og på offentlig vej.

Manglende parkeringsmuligheder for motorcykler samt fraværet af besøgsparkeringspladser vil føre til yderligere pres på de i forvejen begrænsede ressourcer i området og skabe betydelige trafikale og sikkerhedsmæssige problemer.

De planlagte p-pladser er desuden beliggende tæt på åbrinken, hvilket rejser alvorlige spørgsmål om grundens stabilitet i lyset af fremtidige klimarelaterede vandstigninger. Risikoen for erosion, oversvømmelse eller grundsætning må vurderes særskilt, da disse forhold kan medføre væsentlige skadevirkninger og sikkerhedsproblemer.

Ad Punkt 6 – Randbebyggelse og hensyntagen til tilstødende områder
Projektets placering som randbebyggelse fordrer, jf. § 188, stk. 6, en særlig hensyntagen til den eksisterende bystruktur og karakteren af de tilstødende områder, herunder lav bebyggelse på Sonatevej og tæt/lav struktur på Menuetvej.

Med den foreslåede højde og tagterrasse vil projektet i betydeligt omfang kompromittere udsigts- og lysforhold samt privatlivets fred for de omkringboende. Det anbefales derfor, at bebyggelsen begrænses til én etage uden tagterrasse, svarende til højden på det nuværende garageanlæg, hvilket vil minimere de potentielle gener og værditab for nærliggende ejendomme.

Endvidere henvises til, at området er omfattet af Kapacitetsplanen for Harestrup Å og Kagsåen, hvori udvidelser af brink og å-løb er påtænkt som led i klimatilpasning. Nærhed til Kagsåen må derfor underkastes en særskilt risikovurdering med henblik på oversvømmelsesfare og konstruktionens langsigtede stabilitet.

Afsluttende bemærkninger
Det er vores vurdering, at det påtænkte byggeri ikke alene vil medføre væsentlige gener for de omkringliggende beboere i form af indblik, støj, skygge og trafikale forringelser – men tillige udgør en risiko for værdiforringelse af nærliggende ejendomme og en overordnet forringelse af det lokale bo-miljø og områdets karakter.

Vi henstiller derfor til, at kommunen foretager en fornyet vurdering af projektet, og anbefaler, at byggeriet revideres betydeligt – herunder reduceres til én etage uden tagterrasse, samt at der foretages en helhedsorienteret vurdering af de klimamæssige, trafikale og arkitektoniske konsekvenser.

Svarnr.: 33 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Se venligst høringssvar og generelle overvejelser i vedhæftede dokument.

Att.: Byggesagsbehandler Klaus Wahid Zwicky 11. juli 2025

Bemærkninger til høring

Vedr. ansøgning om opførelse af bygning i 3 etager bestående af 16 boligenheder inkl. 12 altaner og 1 svalegang, Åfløjen 60.

Kommentarer jf. Kriterier iht. BR18, § 188

Til Punkt. 1. *Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.*

Det tænkes at et treetages byggeri alt andet lige vil ødelægge den grundlæggende udformning af området, samt skabe en værdiforringelse for hele området. For nuværende anvendes matriklen som ekstra parkeringspladser for området, som er essentiel, da området i forvejen er ramt af for få parkeringspladser.

Herudover er ingen andre boliger i området beklædt med skiffer eller stålplader, hvorfor denne idé vil virke malplaceret i området/kvarteret. Det må forslås at der kigges på kun at opføre en enetages bebyggelse, da tætheden til andre bebyggelser vil virke meget tæt, især når man sammenligner med resten af kvarteret/området. Det vil have den samme højde som den nuværende anvendelse af matriklen.

Til Punkt 2. *Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.*

Med tanke på anden sal skal beklædes med stålplader vurderes det til at have en ekstraordinær reflekterende effekt i sollys, hvilket vil virke yderst generende. Herudover vil bygningen medføre et stort tab af naturligt lys i alle nærliggende lejligheder samt huse i Herlev kommune.

Ydermere vil det medføre ekstra lysopsætning på svalegangene som vil kunne genere beboere på Åfløjen, da det kan sandsynligvis ikke kunne skærmes af.

En del beplantning vil også skulle fjernes hvilket vil give mindre privatliv og større indkigsgener for beboerne i Herlev kommune. Desuden forventes det at svalegangen, som ikke er normalt for området/kvarteret, vil medføre større gener ift. generelt ophold i hjemmet på Åfløjen. Da ingen ved hvordan planløsningerne af de enkelte lejligheder udtænkes, er det svært at vurdere om der vil være indkigsgener fra Åfløjen 60 mod Åfløjen 40-48, som igen vil kunne begrænse vores frihed til gøren og laden.

Til Punkt 3. Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.

Der er umiddelbart kun planlagt en sandkasse til friareal i grundplan, hvilket ikke virker tilfredsstillende og hvorfor det må formodes, at de potentielle nye beboere vil anvende legepladsen og det grønne område på resten af Åfløjen. Denne sandkasse ville ligeledes være beliggende i skygge det meste af dagen, hvilket alt andet lige vil gøre at anvendelsen påtænkes at være minimal. Tagterrassen menes ikke at kunne gøre det ud for det manglende område i terræn. Tagterrassen vil alt andet lige genere de nuværende beboere i Åfløjen og på Sonatevej/Menuetvej. Tagterrasse er ej heller normalt for området/kvarteret og der må forventes ekstra gener i form af støj og indkigsgener.

Att.: Byggesagsbehandler Klaus Wahid Zwicky 11. juli 2025

Til Punkt 4. *Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.*

Redningsberedskabet har ikke mulighed for at komme ind og ud samtidigt og desuden er bygningen for enden af blind vej, hvilket umuliggør at der kan vendes, da der ingen vendeplads forefindes på den kommunale vej. Det vil ej heller være muligt at vende på selve matriklen. Dette vil gøre alarmerende situationer meget bekymrende. Den påtænkte kørekurve vil ifølge situationsplanen ligge meget tæt på de tiltænkte cykelparkeringer og den nordlige ende af bebyggelsen, hvorfor det kan forventes at der sker uheld og ulykker på området.
Ydermere vil storskrald på matrikel 3574 ikke kunne afhentes med denne bygnings opførsel.

Til Punkt 5. *Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.*

Med kun 4 parkeringspladser til 16 boligenheder, er der kun plads til en fjerdedel af biler Per lejligheder. Dette anses for ikke at være nok. Herudover fjernes en del parkeringsmuligheder i et allerede overfyldt parkeringsområde. Flere beboere i området, vil alt andet lige medføre flere biler, hvilket vil gøre trafiksikkerheden værre og skabe en overflod af biler. Ligeledes vil der blive fjernet mindst 3 parkeringspladser på offentlig vej, hvilket vil forværre den nuværende parkeringssituation på Åfløjen endnu mere. Der er ej heller anlagt parkeringspladser til motorcykler på grunden, hvilket også vil generere mere plads optaget på Åfløjen. Parkeringspladserne ligger også meget tæt på åen og brinken og risikerer dermed med tanke på yderligere klimaforandringer at styre i åen eller synke ned. Det lader ej heller til at der er overvejet at der kan være besøgende til beboerne i lejlighederne, for hvor skal de parkere henne. Det vil yderligere skabe trængsel og farlige situationer på hele Åfløjen.

Til Punkt 6. *Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.*

Den eventuelle bebyggelse grænser op til både et lavt og et højt byggeri, og med den nuværende afstand for de eksisterende bygninger føles det ikke generende for nogle parter og ej for tæt, til at kunne kigge ind til hinanden. Med bebyggelsens mulige opførelse og kilen ind imellem de to berørte områder, vil den obstruere udsynet fra Åfløjen og medføre en væsentligt mindre privatsfære hos Sonatevej, Menuetvej og Åfløjen. For at sikre den mindst mulige obstruktion og frihedsberøvelse vil det anbefales Max at opføre 1 etage og ikke anlægge tagterrasse, da det må forventes at producere ekstra støj i et ellers roligt område. Dette er den samme højde som det nuværende garageanlæg, hvilket vurderes til at medføre de mindste gener for de nærværende parter.

Det er besluttet som en del af Kapacitetsplanen fra 2018 omkring Harestrup Aa, at Kagsåen og brinkerne skal udvides som en del af Københavns kommunes/ Hofors klimasikringsstrategi. Det vil derfor tilrådes at man overvejer om dette byggeris nærhed til Kagsåen vil udgøre en ekstra gene/fare for at der kommer vand i kældrene og/eller at bygningen vil sætte sig unødigt meget og risikere en eventuel sammenstyrtning.

Det må formodes at denne bygnings opførsel alt andet lige vil medføre en værdiforringelse for de omkringliggende lejligheder samt huse og skabe et mere presset lokalmiljø, som er kendt for at være åbent og velkomment.

Svarnr.: 34 Borger

Vejnavn: Sonatevej

Postnr. og by: 2730 Herlev

Høringssvar:
Til: Københavns Kommune – Teknik- og Miljøforvaltningen Vedr.: Partshøring af byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj Sagsnummer: S2024-732267
INDSIGELSE SOM NABO TIL PLANLAGT BEBYGGELSE PÅ ÅFLØJEN 60
Som nabo og parcelhusejer Pernille Christiansen på Sonatevej 1, 2730 Herlev. Fremsendes hermed min indsigelse mod det planlagte byggeri på Åfløjen 60. Jeg finder, at projektet er uforeneligt med områdets karakter og vil medføre betydelige gener og forringelser for både naboejendomme, trafikforhold og de lokale naturforhold.
Som nabo til området og som en beboer, der dagligt færdes i nærheden af Kagsåen, bekymrer det mig dybt, at der planlægges byggeri så tæt på dette sårbare naturområde. Kagsåen er ikke blot en vigtig del af det lokale dyre- og planteliv – den har også stor betydning for os, der bor her, som et grønt åndehul og et værdifuldt rekreativt område i hverdagen.
Samtidig spiller Kagsåen en helt central rolle i områdets håndtering af regnvand. Som mange andre i lokalområdet har jeg med egne øjne oplevet, hvordan kraftige regnskyl fører til oversvømmelser – både på offentlige arealer og i private ejendomme. Vi har selv haft flere oversvømmelser i vores kælder som følge af stigende nedbør, og derfor er vi meget glade for, at Herlev og Gladsaxe Kommuner i samarbejde med HOFOR har iværksat det ambitiøse regnvandsprojekt i Kagsåparken. Projektet har til formål at aflaste kloaksystemet, forbedre vandkvaliteten i Kagsåen og ikke mindst forebygge oversvømmelser i fremtiden.
Det planlagte byggeri på Åfløjen 60 ligger i direkte forlængelse af det område, hvor regnvandsprojektet udfolder sig, og det risikerer desværre at stå i vejen for fremtidige klimatilpasningstiltag. Det er ikke svært at forestille sig, at behovet for yderligere klimatilpasning vil vokse i takt med klimaforandringerne – og at bebyggelse i dette følsomme område kan være en væsentlig hindring.
Derfor mener jeg, at det vil være både kortsigtet og uforsvarligt at tillade byggeri så tæt på Kagsåen.

Trafikbelastning og parkering- en voksende udfordring

Det planlagte byggeri opererer med blot fire parkeringspladser til 16 boligenheder. Det står i skærende kontrast til det reelle behov, som fagfolk vurderer til at være omkring 2-2,5 biler pr. bolig. Allerede i dag er der stor mangel på parkeringspladser i området, og konsekvenserne mærkes tydeligt på både Sonatevej og Menuetvej.
Det er blevet stadig mere almindeligt, at der parkeres ulovligt i begge sider af vejen, hvilket skaber så snævre passager, at vi flere gange har været fuldstændig afskåret fra at komme ind eller ud af vores egne indkørsler. Det har ført til gentagne henvendelser til både politiet og Herlev Kommune. I flere tilfælde har det været nødvendigt for politiet at kontakte bilejere direkte – dog uden garanti for, at bilerne blev flyttet, og vi har i visse tilfælde været spærret inde i op til et døgn.
Kommunen har forsøgt at afhjælpe problemerne med dobbelte striber, opsætning af stopforbudsskilte og lejlighedsvise besøg af parkeringsvagter. Men tiltagene har ikke været tilstrækkelige. Og med det nye byggeri risikerer vi, at situationen forværres markant: To eksisterende parkeringspladser fjernes, og de nye boliger vil tilføre endnu flere biler – uden at der samtidig etableres den nødvendige kapacitet. Det vil føre til en uholdbar og dagligt frustrerende situation for både nuværende og kommende beboere.
Det er desuden stærkt bekymrende, at de planlagte parkeringspladser ifølge projektmaterialet er placeret direkte ved broen over Kagsåen og tæt på fodgængeradgang. Det skaber en konkret trafiksikkerhedsrisiko for både gående og cyklende.
Endnu mere alvorligt er det, at de i forvejen trange og tilstoppede vejforhold gør det vanskeligt for rednings- og brandkøretøjer at komme frem. I en nødsituation kan hvert sekund være afgørende – og hvis adgang for beredskabet blokeres af parkerede biler, kan det få alvorlige konsekvenser. Med den øgede belastning, byggeriet vil medføre, er risikoen

for, at redningskøretøjer ikke kan komme hurtigt frem, både reel og helt uacceptabel.

Gener af privatlivets fred.

Som nærmeste nabo til det planlagte byggeri er vi dybt bekymrede over de konsekvenser, det vil få for vores hverdag og boligliv. Byggeriets højde og placering betyder, at vi fra både køkken og soveværelse vil få direkte udsyn til de nye boliger - og endnu vigtigere: at der bliver direkte indkig den anden vej. Vi mister muligheden for at opholde os privat i vores hjem, og det er en reel krænkelse af vores privatliv.
Indbliksgenerne vil påvirke vores dagligdag mærkbart og skabe en følelse af konstant overvågning. Når man ikke længere kan føle sig uforstyrret i sit eget hjem, går det ud over både trivsel og livskvalitet. Det er en væsentlig forringelse af de kvaliteter, der burde være grundlæggende for alle boligejere.
Derudover må det forventes, at det øgede antal beboere og trafik vil medføre betydelige støjgener - både fra biler, daglig aktivitet og færdsel tæt på vores bolig. I et område, der i forvejen er tæt bebygget og trafikeret, vil den ekstra belastning gøre det vanskeligt at finde ro i hjemmet, særligt i aftentimer og weekender.
Samlet set vil projektet medføre væsentlige indbliksgener og støjgener, som vil påvirke både vores hverdag og boligens værdi negativt. Det er vores klare vurdering, at disse forhold ikke er tilstrækkeligt inddraget i planlægningen, og at de overskrider, hvad man som nabo med rimelighed bør acceptere.

Pernille Christiansen
Sonatevej 1, 2730 Herlev
pernillechristiansen74@gmail.com
Tlf. 42650705

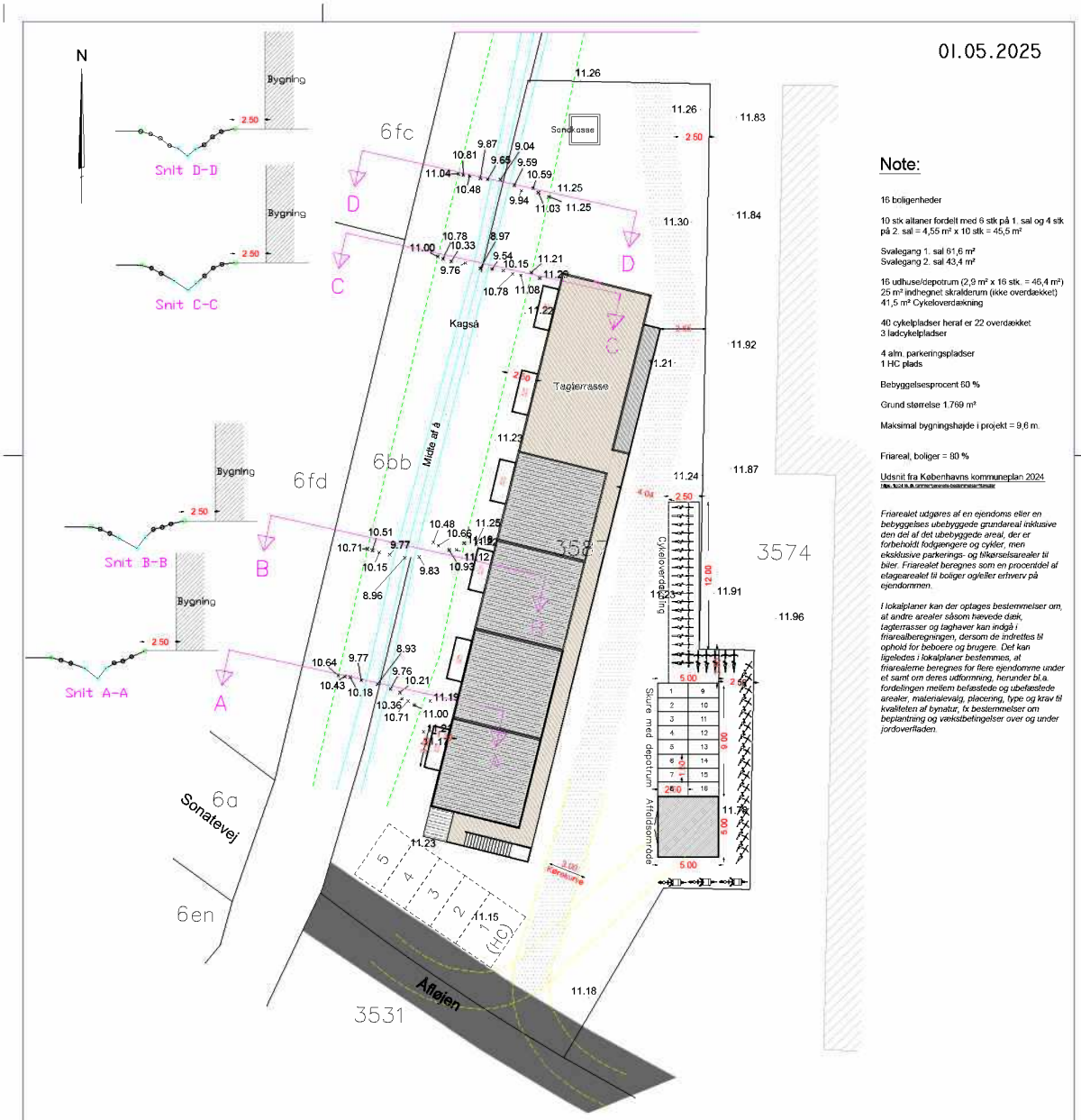
Høringsbilag

Svarskema

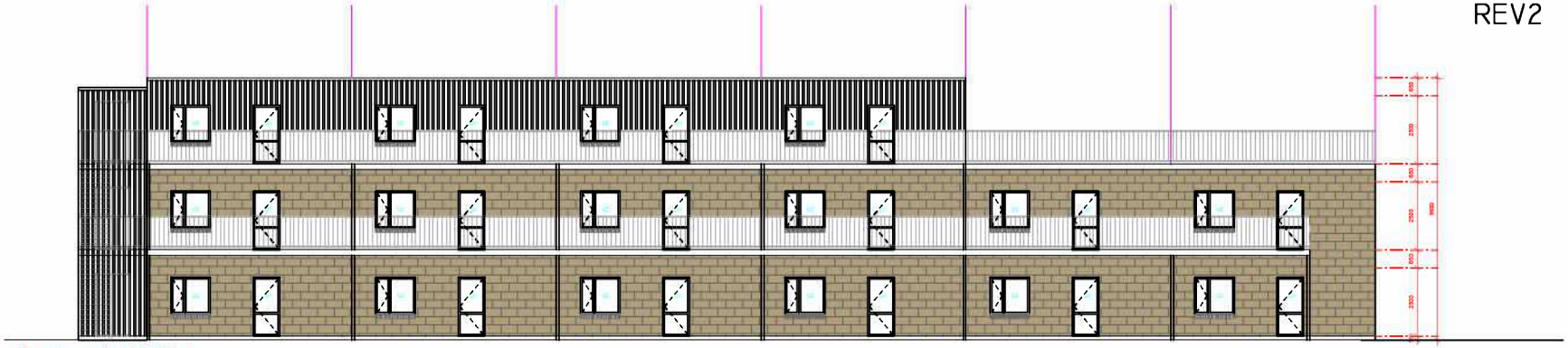
De generelle kriterier, som skal indgå i vores helhedsvurdering, fremgår af skemaet herunder. Du kan med fordel anvende skemaet til at komme med kommentarer direkte relateret til de(t) enkelte kriterie(r):

Kriterier iht. BR18, § 188
1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.
4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.
5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.
6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

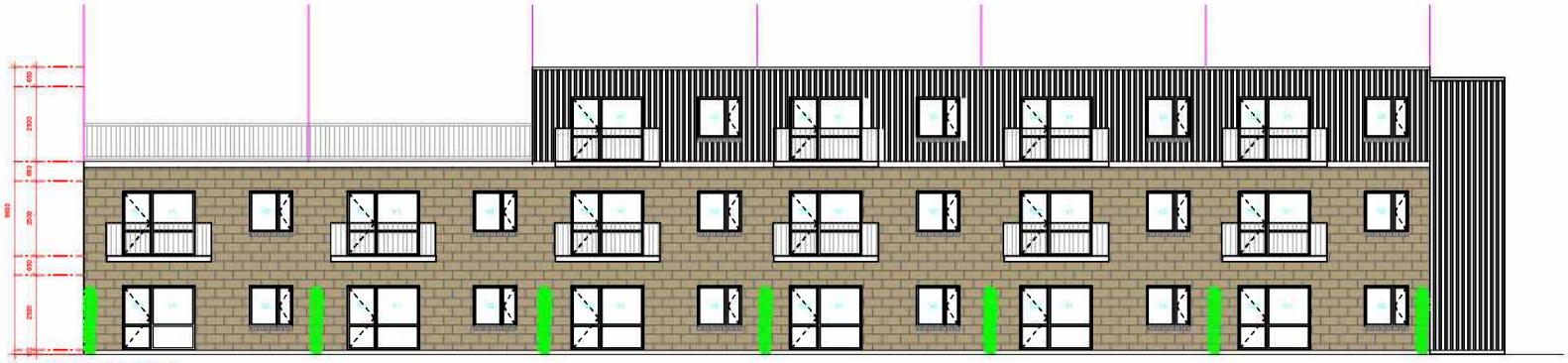
Bilag til høring


N
01.05.2025
Bygning
Snit D-D
Snit C-C
Snit B-B
Snit A-A
6fc
6bb
6fd
6a
6en
Sonatevej
Måde af 4
Kagsså
Tagterrasse
Cykeloverdækning
Skure med depotrum
Affaldsområde
Kørebane
Åfløjen
3581
3574
3531
11.26
11.83
11.84
11.30
11.92
11.21
11.87
11.24
11.91
11.96
11.23
11.18
11.15
Note:
16 boligenheder
10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²
Svalegang 1. sal 61,6 m²
Svalegang 2. sal 43,4 m²
16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²)
25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)
41,5 m² Cykeloverdækning
40 cykelpladser heraf er 22 overdækket
3 ladcykelpladser
4 alm. parkeringspladser
1 HC plads
Bebyggelsesprocent 60 %
Grund størrelse 1.769 m²
Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.
Friareal, boliger = 80 %
Udsnit fra Københavns kommuneplan 2024
Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler, men eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler. Friarealet beregnes som en procentdel af etagearealet til boliger og/eller erhverv på ejendommen.
I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at andre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, dersom de indrettes til ophold for beboere og brugere. Det kan ligeledes i lokalplaner bestemmes, at friarealerne beregnes for flere ejendomme under et samt om deres udformning, herunder bl.a. fordelingen mellem befæstede og ubefæstede arealer, materialevalg, placering, type og krav til kvaliteten af bynatur, fx bestemmelser om beplantning og vækstbetingelser over og under jordoverfladen.
tionsplan
Signaturforklaring
Grøft overkant
Grøft begrænsning
Grøft bund
Kørevej befæstet
Skel ej fastlagt
Skel generelt (blindt)
Skel vej og gadejord (blindt)
Bygning
11.21 Terrænkote
NYBYGNING AF LEJLIGHEDER
Åfløjen 60
2700 Brønshøj
Revision:
Skala: 1:250
Dato: 25.11.2024
Papir str.: A3
Situationsplan
Tegningsnr.: T_X_001
Projektfase: Skitseforslag Projektforslag Myndighedsprojekt Hovedprojekt
Byggevejledningen - tlf. 31 18 00 51 - byggevejledningen@gmail.com

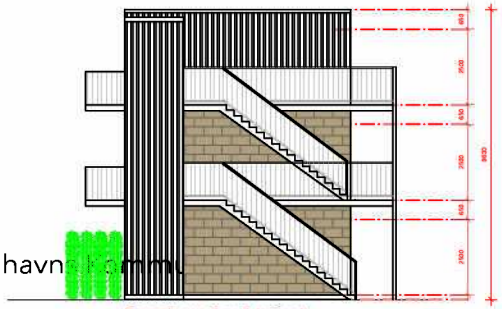
REV2



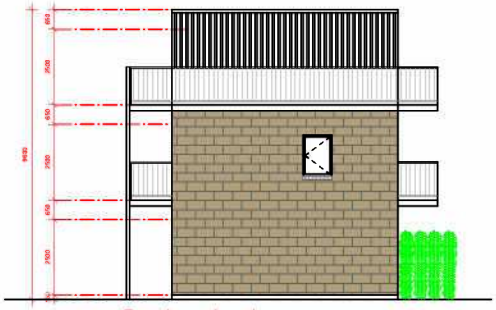
Facade mod øst (Cykler)



Facade mod vest (åen)



Facade mod syd (vejen)



Facade mod nord

Note:

Alle mål er i mm.

Stålplade

Skifer

NYBYGNING AF LEJLIGHEDER

Åfløjen 60
2700 Brønshøj

Revision:

Skala: 1:150

Dato: 25.11.2024

Papir str.: A3

Facadetegning

Tegningsnr.: T_X_003

Projektfase: Skitseforslag ☐ Projektforslag ☐ Myndighedsprojekt ☒ Hovedprojekt ☐

Byggevejledningen - tlf. 31 18 00 51 - byggevejledningen@gmail.com

Til KBHS kommune! 3/7-25.

Vi hedder Kim og Dina. Og vi bor i Åfildjen 46. 1. Tv. 2700 Brønshøj. Vi har bo'et her siden 1997. Vi er rigtig glade for at bo her. Dejlige mennesker, tæt på offentlig transport (har ikke bil) Tæt på indkøbs muligher. og vidden hvor vi ofte går ture. Vi har tænkt os at blive boende her resten, af vores liv. Nu har vi fået stor frustration følet at vide. Der er planer om at bygge boliger lige overfor bla vores lejelighed. Vi vil hermed få ødelagt den dejlige udsigt over husene og Herlev. og den vil ikke kunne komme lys ind i vores lejelighed. Vi mener ikke disse planer er rolige. Vi kommer til at bo meget tæt. Vi tænker også på, at hvis der opstår en brand. vil en brandbil ikke kunne passer. Vi vil derfor bede jer ikke, at give lov. Til dette byggeri. Vi er frustret, kede af det, vrede og i stor Chock.

Desunden vil det være meget
Stressene, at skulle leve med
Støj og larm. Fra en byggeplads.
I måske 1-2 år.

Vi vil afligevel bede jer. Tage nogle
menneskelige hensyn. Jeg (Dina)
har indenfor 2 år. Haft 2 blod-
propper i hjernen. og har brug
for ro og må ikke blive stressed.
Disse planer vil måske kunne
medføren. At jeg vil få en ny
blodprop.
Tænk også over dette.

Vi har ikke mulighed. For at sende
mail.
Håber at høren fra jer.

M.v.h.
Dina Marina Isbrand
Kim Løsde Jensen

Åkjen 46. 1. tv
2700 Brønshøj.

Sags nr- S2024- 732267

Matrikel nr- 3587 Husum-KBH

BFE- nr- 6009361.

Byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj

Høringsdata:

Høringstype: Partshøring

Bydel: Brønshøj - Husum

Høringsperiode: 20. June 2025 til 11. July 2025

Høringsform: Partshøring

Svarform: Lukket

Resume

Projektet drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse i tre etager på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj.

Høringstekst

Høring om byggeprojekt

Vi skriver til dig, fordi vi har modtaget en ansøgning om et byggeprojekt på adressen Åfløjen 60, 2700 Brønshøj.

Vi har i dag sendt projektet i høring hos de berørte parter. Partshøringen med tegningsmateriale er vedlagt i bilag 2 og 3, samt svarskema i bilag 1.

Da du er andelshaver eller lejer, betragter vi dig ikke som part i sagen. Vi vil dog gerne sikre, at sagen er fuldt oplyst, inden vi træffer en afgørelse. Du har derfor mulighed for at sende dine eventuelle bemærkninger til byggeprojektet.

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem senest den **11. juli 2025**.

Det videre forløb

Dette er en praksishøring og ikke en lovpligtig høring. Da vi ikke betragter dig som part i sagen, har du heller ikke mulighed for at klage over den endelige afgørelse, når vi træffer den. Dine eventuelle bemærkninger vil dog indgå i sagsbehandlingen.

Når svarfristen er udløbet, træffer vi afgørelse i sagen. Afgørelsen vil blive sendt til ejeren af din ejendom.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan

henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager (itera.dk).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik .

Bilag vedhæftet høringsmaterialet vil være bagerst i PDF'en

Høringssvar opsummeret

I alt: 9 svar
Borger: 9
Virksomheder: 0
Medarbejdere: 0

Svar afgivet på vegne af andre: 0

Oversigt over høringssvar

ID	Indsendt af	Virksomhed / organisation	På vegne af	Vejnavn	Post nr.	By	Ændret
1	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
2	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
3	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
4	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
5	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
6	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
7	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	
8	Borger			Banefløjen	2700	Brønshøj	
9	Borger			Åfløjen	2700	Brønshøj	

Høringssvar vedrørende: Byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj

Svarnr.: 1 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Vi er ikke enig med det.

Svarnr.: 2 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Subject: Bemærkninger til byggeprojekt på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj

Jeg skriver i forbindelse med høringen om det planlagte byggeprojekt på Åfløjen 60.

Jeg bor i nærheden af det pågældende område og ønsker at udtrykke min bekymring over projektet. Jeg er imod projektet, da jeg mener, at det vil have flere ulemper for os, der bor tæt på:

Øget støj og forstyrrelser under og efter byggeriet

Risiko for forringet udsyn og mindre dagslys

Øget trafik og parkeringspres i området

Mulig negativ påvirkning af områdets karakter og naboskab

Som beboer er jeg bekymret for, hvordan projektet vil påvirke vores daglige livskvalitet og det lokale miljø.

Jeg håber, at mine bemærkninger bliver taget i betragtning i sagsbehandlingen, og at der bliver foretaget en grundig vurdering af konsekvenserne for de omkringboende.

Svarnr.: 3 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Kære sagsbehandler

Jeg skriver, da jeg ønsker at gøre opmærksom på min bekymring i forhold til det planlagte byggeprojekt i vores område.

Jeg er imod dette byggeri, da jeg vurderer, at det vil have en negativ indvirkning på min lejlighed og området generelt. Byggeriet vil blandt andet medføre, at lysindfaldet i min lejlighed bliver væsentligt reduceret, hvilket vil forringe min daglige livskvalitet.

Derudover er vi allerede udfordret med at finde parkeringspladser til vores biler, og jeg er bekymret for, at denne udfordring kun vil blive større med yderligere bebyggelse og flere beboere i området.

Jeg er også bekymret for, at vores grønne arealer, som vi værdsætter højt, vil forsvinde, og at

bygningerne vil komme til at ligge meget tæt op ad hinanden. Det vil ændre områdets nuværende åbne og grønne karakter og skabe en følelse af indelukkethed.

Jeg håber, at disse synspunkter bliver taget med i overvejelserne, inden der træffes en endelig beslutning, og at vi som beboere kan blive hørt i processen.

På forhånd tak for at tage min bekymring i betragtning

Svarnr.: 4 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Kære [navn eller sagsbehandler

Jeg skriver, da jeg ønsker at gøre opmærksom på min bekymring i forhold til det planlagte byggeprojekt i vores område.

Jeg er imod dette byggeri, da jeg vurderer, at det vil have en negativ indvirkning på min lejlighed og området generelt. Byggeriet vil blandt andet medføre, at lysindfaldet i min lejlighed bliver væsentligt reduceret, hvilket vil forringe min daglige livskvalitet.

Derudover er vi allerede udfordret med at finde parkeringspladser til vores biler, og jeg er bekymret for, at denne udfordring kun vil blive større med yderligere bebyggelse og flere beboere i området.

Jeg er også bekymret for, at vores grønne arealer, som vi værdsætter højt, vil forsvinde, og at bygningerne vil komme til at ligge meget tæt op ad hinanden. Det vil ændre områdets nuværende åbne og grønne karakter og skabe en følelse af indelukkethed.

Jeg håber, at disse synspunkter bliver taget med i overvejelserne, inden der træffes en endelig beslutning, og at vi som beboere kan blive hørt i processen.

På forhånd tak for at tage min bekymring i betragtning

Svarnr.: 5 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Af materialet fremgår det at der opføres 5 parkeringspladser for ejendommen. Der bygges og det betyder at mere end 20 carport pladser bliver sløjfet. Der er i forvejen meget få parkeringsmuligheder på Åfløjen, som nu vil blive belastet med mere end 20 biler (fra carporte) + biler tilhørende de nye lejligheder. forventeligt 16 yderligere biler. Hvor skal de parkere på 5 pladser? Det virker ikke realistisk. Min bekymring går på adgangsforholdene for evt. brandbiler.

Blot mine kommentarer til byggeriet.

MVH
Per Frandsen
Åfløjen 31, 3
2700 Brønshøj
pfrands@outlook.com
25100320

Svarnr.: 6 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Vi ønsker ikke, at der skal bygges noget.Det vil være ødelægge vores levemiljø.Det vil være fuldstændig uretfærdigt for boligerne 40-48.Det vil være -Fald i værdien af vores boliger.
-Øget pres på parkeringspladser.
-Mere støj i området.
-Dårlig udsigt og mindre naturligt lys.

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 7 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Vi ønsker ikke, at der skal bygges noget.Det vil være ødelægge vores levemiljø.Det vil være fuldstændig uretfærdigt for boligerne 40-48.Det vil være -Fald i værdien af vores boliger.
-Øget pres på parkeringspladser.
-Mere støj i området.
-Dårlig udsigt og mindre naturligt lys.

Åfløjen 60

16 boligenheder

10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²

Svalegang 1. sal 61,6 m²

Svalegang 2. sal 43,4 m²

16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²

25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)41,5

Cykeloverdækning40 cykelpladser heraf er 22 overdækket3 ladcykelpladser

4 alm. Parkeringspladser

1 HC plads

Bebyggelsesprocent 60 % = 1000 m²

Grund størrelse 1.769 m²

Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.

Indsigelser:

Jeg mener ikke omtalte byggeri overholder BR18 § 82 stk. 4 og 5 § 188

Stk. 1-2 – 4 og 5 - § 192 samt § 195 af følgende årsager.

BR18

Sikkerhed ved brand

§ 82

Byggeri skal have en tilfredsstillende sikkerhed for personer i tilfælde af brand og acceptable forhold for redning af dyr i byggeri med erhvervsmæssigt dyrehold. Brandsikkerheden i et byggeri skal opretholdes i hele levetiden.

Stk. 2. **Design, projektering, udførelse, drift, kontrol og vedligehold af byggeri skal ske under hensyn til anvendelsen og under hensyn til, at:**

4) Det sikres, at der ikke sker brandspredning til byggeri på anden grund, at brand- og røgspredning til andet byggeri på egen grund begrænses, og at brand- og røgspredning i byggeri, hvor branden er opstået, begrænses i den tid, som er nødvendig for evakuering.

5) Det sikres, at redningsberedskabet har forsvarlig mulighed for redning af personer og for at gennemføre det slukningsarbejde og den

begrænsning af brandspredning, som er nødvendig herfor.

Helhedsvurdering

§ 187

Kommunalbestyrelsen skal foretage en helhedsvurdering, såfremt der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

§ 188

De generelle kriterier, som skal indgå i kommunalbestyrelsens helhedsvurdering, er følgende:

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

§ 192

Ved fastlæggelse af afstande skal det sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

§ 195

For at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelsen og dennes friarealer. Herudover skal fastlæggelsen af bebyggelsens højde og etageantal ske under hensyn til afstand og højde i forhold til vej og sti.

Indkig

Tagterrasse kommer til at ligge 7½ meter fra nabos altaner i 2. sals højde og 8,0 meter fra naboers vinduer.

Svalegange er også opholdsområde – de kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit og generende udsyn til naboer på 1.sal og stueetage måske også 2. sal da det er samme niveau.

End ikke Indre By har facader der ligger SÅ tæt med mindre det er en baggård.

Belysning

Belysning på svalegange og terrasser samt måske andet kommer grundet tæthed af bebyggelse til at være stærkt generende uanset om det bliver permanent eller periodisk.

Lysforhold

Grundet tæthed af bebyggelse kommer Stueetagerne i naboejendom til at blive berøvet en meget stor del lys om end ikke alt lys

Tekniske anlæg

Der er ikke opført tekniske anlæg på tegningerne så tegninger er ikke retvisende enten med højde eller flere bygninger

Parkeringsforhold

Antallet af parkeringspladser i området er i forvejen presset helt i bund – 16 nye boliger med kun 4-5 pladser vil belaste området voldsomt – det er ikke unormalt at hver husstand råder over 2 biler.

For at etablere p-pladser ser det ud til at fortovet er fjernet og pladserne kommer så tæt på gangbro over åen at den i praksis ikke er brugbar, samt gangsti/fortov for gående ser ud til at blive nedlagt.

Parkeringspladser aftegnet på plan til Åfløjen 60 indbefatter nedlæggelse af fortov – fortovet er en del af privat fællesvej – derudover er pladserne opført så de forhindrer at man frit kan gå over åen fra Sonatevej til Åfløjen.

Byggeprocent

Da matriklen Åfløjen 60 er udlagt til delvis ekspropriering (jvfr. Projekterne ved Kagsmosen og i Kagsåen) vil matriklen blive mindre og byggeprocent fremtidigt måske overstige matrikelstørrelse

Maksimal bygningshøjde i projekt

Projektet er angivet uden tekniske installationer – dette må bidrage til højde og/eller tilbygninger

Servitut

Ifølge nedenstående servitut har vi råderet over dele af Åfløjen 60

06.08.2008-83002-01

Dekl. om brugsret til carporte/garager Tillige matr.nr. 3587 husum

Servitut vedhæftet

Adgangsforhold Miljøplads

Den eksisterende Åfløj bliver omlagt fra bred lige vej – til smal bugtet vej meget tæt på skel og ny bygning – for at hentning af miljøaffald på Husumpark matrikel kan lade sig gøre skal lastbiler bakke ud ad meget besværlig vej med fare for bygning og skel – vejen bredde tillader ikke med bygning og skel som afgrænsning at en lastbil vil kunne bakke ud med et sving på vejens smalleste punkt. En lastbil er 2,55 meter bred + spejle og markeringslys – en skraldebil er op til 3,25 meter bred ifølge Itera – der er simpelthen ikke plads ifølge tegninger.

Brand

De nyeste brandslukningskøretøjer har en bredde på 2,9 meter – i tilfælde af brand kan køretøjer ikke komme til at slukke brand i blokke fra vestsiden – ej heller brand i Miljøgård. Der er ej heller afsat vendeplads til brandkøretøjer. Jeg mener der er risiko for røggener og brandspredning grundet afstand til andre bygninger. BR18 stk. 4 og 5

Udsigt

Stuelejlighederne især vil gå fra at have haft lang udsigt – til at kigge direkte ind i et 10 meter højt byggeri placeret 8-13 meter væk – hvilket svarer til ingen udsigt overhovedet – lejlighederne vil have væsentligt forringet udsigt – hvordan passer det med "ret til udsigt"

Værditab.

Lejlighederne i bageste blok af Husumpark vil gå fra at have haft bebyggelsens bedste placering til at have bebyggelsens nok dårligste placering – Udsigt og støjgener kan have en betydning op til 30% af

værdien – som i så fald kan betyde op til ½-1 milion pr. lejlighed i værditab.

Skel

Nuværende skel er levende hegn – Bestyrelsen Husumparken vil insistere i at der genetableres levende hegn hvilket begrænser tilkørselsvej yderligere

Anden bebyggelse

Husumpark er opført med minimum 30 meter mellem husfacader netop for at sikre grønne arealer – udkig samt ikke at genere andre med indkig – denne nye bygning tilsidesætter ALLE tanker for området. Kortere afstande er KUN ved husgavle.

Tilkørselsforhold

Åfløjen fællesvej er i forvejen hårdt belastet med kun 1 spor til trafik – yderligere boliger vil belaste vejen yderligere.

Åen

Det forlyder at åen af Hofor skal graves ud for vandafledning fra området så det giver ikke mening at bygge tæt på åen da der sandsynligvis skal eksproprieres.

Denne bebyggelse vil ligge for tæt på åen til at det er muligt

Vej/Byggeri

KK har lige fået beboerforeningerne ved Åfløjen til at lægge ny asfalt – den asfalt vil med stor sikkerhed blive ødelagt at så stor og tung trafik som der kommer til at køre på vejen under byggeriet – der må som minimum stilles krav om genetablering af slidlag, kantstene og evt. fortov. KK har ikke taget Åfløjen 60 APS med i betragtningen ved krav om pålægning af ny asfalt.

PROJEKTERNE VED KAGSMOSEN OG I KAGSÅEN

Københavns Kommune har på deres hjemmeside et projekt fra 2022 for udvidelse af Kagsåen. Jeg går ud fra at dette vil indbefatte ekspropriering og/eller adgang til å-bred. Dette omfatter ifølge tegning bl.a. Åfløjen 60.

I min optik vil det være en dårlig forretning at tillade et byggeri der vil repræsentere en værdi på måske 40-45 milioner for så at ekspropriere det hvis man kan nøjes med at ekspropriere en grund til 4 milioner.

Citat fra rapport: " I dag er der en snæver passage under Herlev Hovedgade og under Åfløjen/Sonatevej. De vil blive udvidet, så vandet kan strømme bedre."

" Anlægsarbejderne for Nedre Kagså, Vandløbsudvidelse mellem Motorringvejen og Herlev Hovedgade vil bestå i udvidelse af åen ved afgravning samt / ombygning/udvidelse af underføringerne under Herlev Hovedgade og Sonatevej/Åfløjen. "

" Å-løbet mellem Herlev Hovedgade og Sonatevej udvides, sådan at der bliver en strømmende i bunden til de lave vandføringer og bredde ovenfor til større vandmængder under skybrud. Udgravningen sker mod

øst, idet der i brinken mod vest ligger i en Ø1600 mm ledning. Se Figur 3-6. Der må i den forbindelse inddrages et areal fra de private matrikler langs den østlige bred"

Projekt vedhæftet.

Svarnr.: 8 Borger

Vejnavn: Banefløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Der vil være væsentlige gener for naboer i forhold til indblik i lavere lejligheder i nuværende ejerforening på Åfløjen, og parcelhusene på den anden side af Kagsåen, idet personer på tagterassen vil have direkte udsyn til haver og lejligheder.

I forbindelse med gennemførelse af planerne for udvidelse af Kagsåen vil der blive fjernet 10 meter fra nuværende åbred ind mod bebyggelsen. Det kan ikke lade sig gøre med den nuværende planlagte placering af bygningerne.

Åfløjen er i forvejen en farlig strækning med meget dårligt overblik. Vi ser dagligt farlige situationer, og det vil kun blive forværret med mere kørsel til de nye lejligheder.

Ifølge materialet vil der netto efter projektets gennemførelse være færre p-pladser til biler, hvilket harmonerer dårligt med forventet flere biler.

Svarskema i forbindelse med Åfløjen 60

De generelle kriterier, som skal indgå i vores helhedsvurdering, fremgår af skemaet herunder. Du kan med fordel anvende skemaet til at komme med kommentarer direkte relateret til de(t) enkelte kriterie(r): **Kriterier iht. BR18, § 188**
1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde. Der vil være væsentlige gener for naboer i forhold til indblik i lavere lejligheder i nuværende ejerforening på Åfløjen, og parcelhusene på den anden side af Kagsåen, idet personer på tagterassen vil have direkte udsyn til haver og lejligheder.
3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393. I forbindelse med gennemførelse af planerne for udvidelse af Kagsåen vil der blive fjernet 10 meter fra nuværende åbred ind mod bebyggelsen. Det kan ikke lade sig gøre med den nuværende planlagte placering af bygningerne.
4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393. Åfløjen er i forvejen en farlig strækning med meget dårligt overblik. Vi ser dagligt farlige situationer, og det vil kun blive forværret med mere kørsel til de nye lejligheder.
5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402. Ifølge materialet vil der netto efter projektets gennemførelse være færre p-pladser til biler, hvilket harmonerer dårligt med forventet flere biler.
6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Svarnr.: 9 Borger

Vejnavn: Åfløjen

Postnr. og by: 2700 Brønshøj

Høringssvar:
Jeg ønsker ikke at der bliver bygget bygninger på Åfløjen 60, 2700 Brønshøj.
Da bygningerne ville ødelægge natur område i Åfløjen, og bygninger som er i forvejen, vil ikke få så meget lys ind i lejlighederne, da de nye bygninger vil skygge for bygningerne.

-Det fremgår af Kommunens brev om partshøring af 20. juni 2025, at det påtænkte byggeri vil involvere en fælles tagterrasse på 2. sal, som placeres i den nordlige ende af bebyggelsen og vil fylde hele bygningens husdybde. Tagterrassen kommer til at ligge7,5 meter fra naboernes altaner i 2. sals højde og 8 meter fra naboernes vinduer. Der gøres opmærksom på, at der ikke er foretaget nøjagtige opmålinger, og at ovenstående blot er et estimat.

Derudover fremgår det, at byggeriet endvidere vil omfatte, at der etableres svalegange på facaden orienteret mod øst med adgang til byggeriets 1.- og 2. sal. Svalegangene, som også er opholdsområde, kommer til at ligge 10-13 meter fra vinduer med frit udsyn til naboernes private boliger på 2. og 1. sal samt stueetagen.

Høringsbilag

Svarskema

De generelle kriterier, som skal indgå i vores helhedsvurdering, fremgår af skemaet herunder. Du kan med fordel anvende skemaet til at komme med kommentarer direkte relateret til de(t) enkelte kriterie(r):

Kriterier iht. BR18, § 188
1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.
2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.
3) Der skal være tilfredsstillende friarealer i forhold til bebyggelsens anvendelse, herunder opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede, jf. § 393.
4) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse være tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere, herunder redningsberedskabet, jf. § 393.
5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.
6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Partshøring efter forvaltningslovens § 19

Vi har modtaget en ansøgning om at opføre en ny etageboligbebyggelse på adressen Åfløjen 60.

Vi vurderer, at du kan have væsentlig, individuel og retlig interesse i sagen, hvorfor du hermed som part efter forvaltningslovens § 19, har mulighed for at komme med dine eventuelle bemærkninger, inden vi træffer afgørelse.

Byggelov

Vi skal vurdere ansøgningen ud fra en konkret helhedsvurdering efter kriterierne i bygningsreglement 2018 (BR18), § 188, der blandt andet handler om bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Det er vores foreløbige vurdering, at det ansøgte projekt er foreneligt med de hensyn, som vi skal varetage efter kriterierne om helhedsvurdering.

Se vedlagte svarskema i bilag 1 samt tegningsmateriale i bilag 2.

Frist for dit svar

Hvis du ønsker at komme med bemærkninger, skal vi have dem **senest den 11. juli 2025**.

Bemærkninger der er saglige og byggelovsmæssigt relevante, vil kunne indgå i vores vurdering af byggesagen.

Det er alene forhold, som er reguleret af byggeloven, som vil kunne indgå i vurderingen af byggesagen. Det vil sige, at øvrige bemærkninger der vedrører forhold som fx økonomiske hensyn, familieforhold og lignende ikke vil kunne indgå i vores vurdering af byggesagen.

Byggeprojektet

Hvordan ser projektet ud?

Ansøgningen drejer sig om tilladelse til at opføre en ny etageboligbebyggelse i tre etager. Adgang til 1.-og 2. sal vil ske via svalegange på facaden orienteret mod øst. Der etableres altaner på 1.-og 2.sal på facaden orienteret mod vest. På 2. sal etableres en fælles tagterrasse for ejendommens beboere. Tagterrassen placeres i den nordlige ende af bebyggelsen og vil fylde hele bygningens husdybde.

Information og vejledning

Behandling af oplysninger

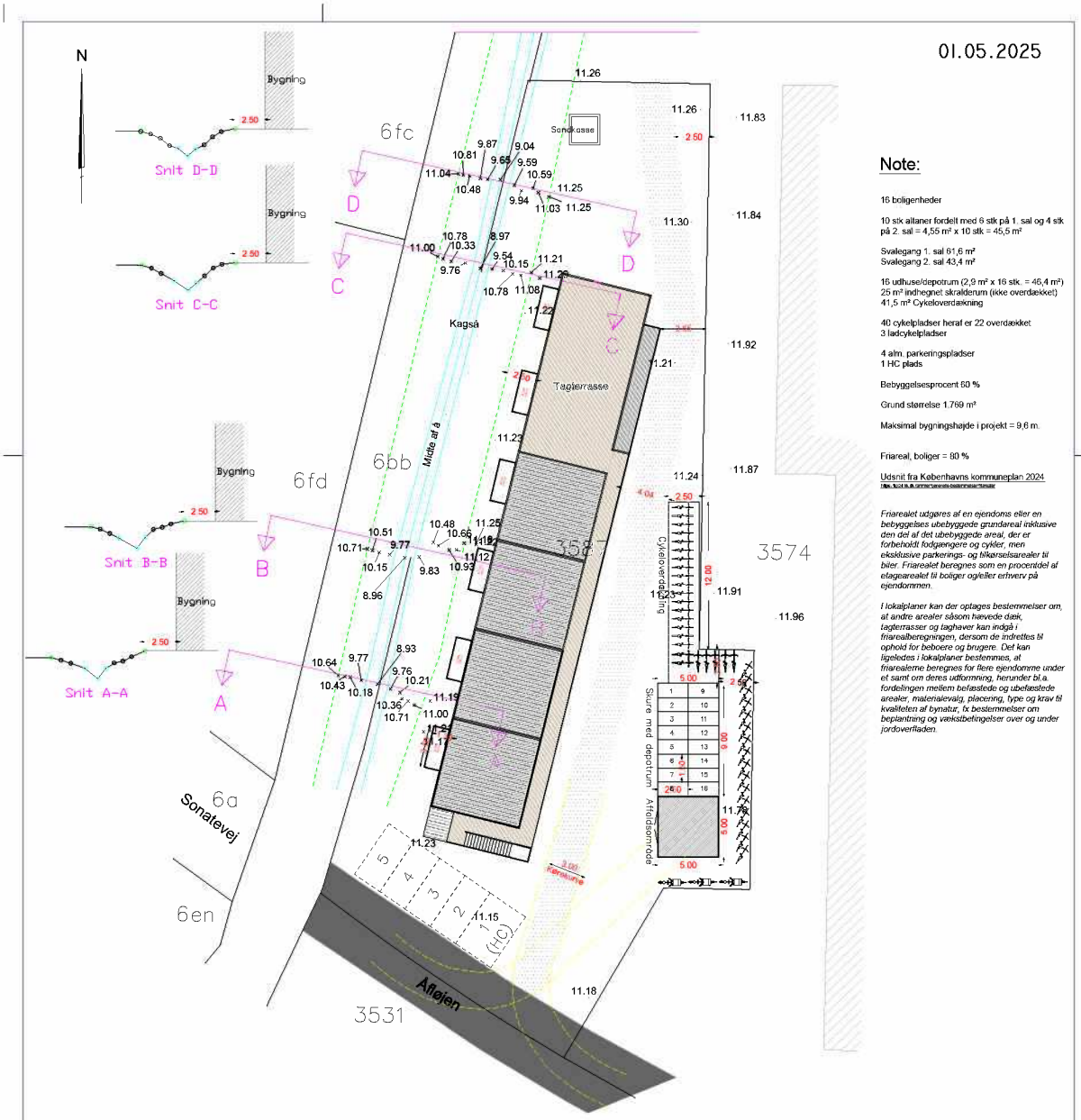
I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan fx være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold.

Ifølge databeskyttelsesforordningen har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger.

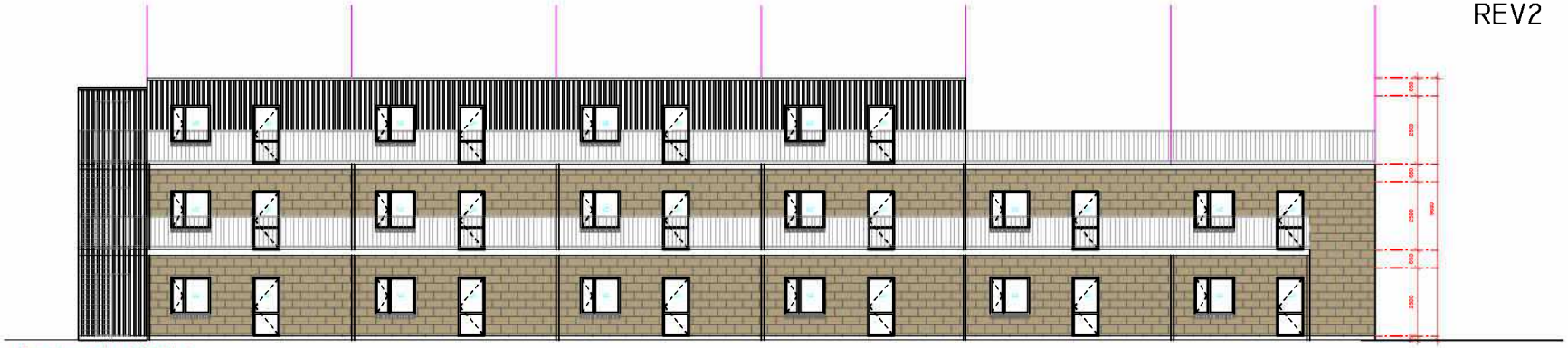
Hvis du vil vide, hvilke oplysninger vi behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, kan du læse mere om, hvad du skal gøre på vores hjemmeside om Behandling af personoplysninger i forbindelse med sagsbehandling af byggesager (itera.dk).

Videregivelse af personoplysninger kan også ske i forbindelse med en politisk behandling af en sag, hvor høringssvar offentliggøres på kommunens hjemmeside www.kk.dk/politik.

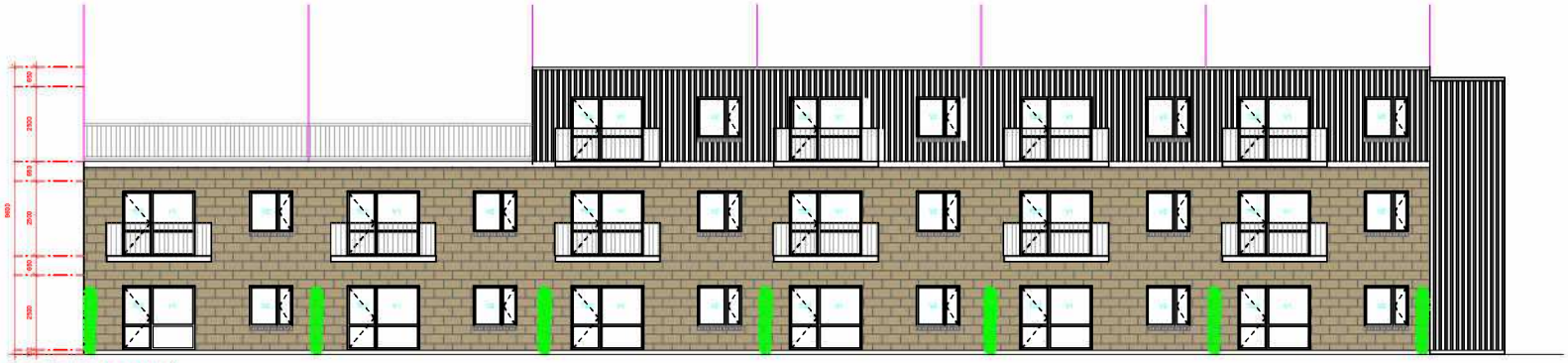
Bilag til høring


N
01.05.2025
Snit D-D
Snit C-C
Snit B-B
Snit A-A
Bygning
Sonokasse
Kagsså
Tagterrasse
Cykeloverdækning
Skure med depotrum
Affaldsområde
Midte af å
Sonatevej
Afløjen
6fc
6bb
6fd
6a
6en
3581
3574
3531
Note:
16 boligenheder
10 stk altaner fordelt med 6 stk på 1. sal og 4 stk på 2. sal = 4,55 m² x 10 stk = 45,5 m²
Svalegang 1. sal 61,6 m²
Svalegang 2. sal 43,4 m²
16 udhuse/depotrum (2,9 m² x 16 stk. = 46,4 m²)
25 m² indhegnet skralderum (ikke overdækket)
41,5 m² Cykeloverdækning
40 cykelpladser heraf er 22 overdækket
3 ladcykelpladser
4 alm. parkeringspladser
1 HC plads
Bebyggelsesprocent 60 %
Grund størrelse 1.769 m²
Maksimal bygningshøjde i projekt = 9,6 m.
Friareal, boliger = 80 %
Udsnit fra Københavns kommuneplan 2024
Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler, men eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler. Friarealet beregnes som en procentdel af etagearealet til boliger og/eller erhverv på ejendommen.
I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at ændre arealer såsom hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indgå i friarealberegningen, dersom de indrettes til ophold for beboere og brugere. Det kan ligeledes i lokalplaner bestemmes, at friarealerne beregnes for flere ejendomme under et samt om deres udformning, herunder bl.a. fordelingen mellem befæstede og ubefæstede arealer, materialevalg, placering, type og krav til kvaliteten af bynatur, fx bestemmelser om beplantning og vækstbetingelser over og under jordoverfladen.
tionsplan
Signaturforklaring
Grøft overkant
Grøft begrænsning
Grøft bund
Kørevej befæstet
Skel ej fastlagt
Skel generelt (blindt)
Skel vej og gadejord (blindt)
Bygning
Terrænkote
NYBYGNING AF LEJLIGHEDER
Åfløjen 60
2700 Brønshøj
Revision:
Skala: 1:250
Dato: 25.11.2024
Papir str.: A3
Situationsplan
Tegningsnr.: T_X_001
Projektfase: Skitseforslag Projektforslag Myndighedsprojekt Hovedprojekt
Byggevejledningen - tlf. 31 18 00 51 - byggevejledningen@gmail.com

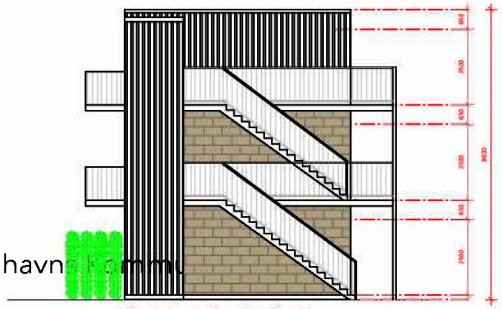
REV2



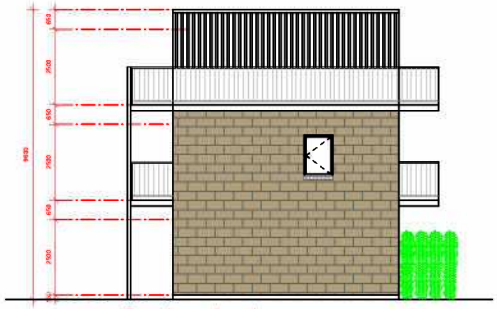
Facade mod øst (Cykler)



Facade mod vest (åen)



Facade mod syd (vejen)



Facade mod nord

Note:

Alle mål er i mm.

Stålplade

Skifer

København, [illegible] mm.

NYBYGNING AF LEJLIGHEDER

Åfløjen 60
2700 Brønshøj

Revision:

Skala: 1:150

Dato: 25.11.2024

Papir str.: A3

Facadetegning

Tegningsnr.: T_X_003

Projektfase: Skitseforslag ☐ Projektforslag ☐ Myndighedsprojekt ☒ Hovedprojekt ☐

Byggevejledningen - tlf. 31 18 00 51 - byggevejledningen@gmail.com

Indsigelse i forhold til partshøring på byggeprojekt Åfløjen 60, 2700 Brønshøj
Sagsnummer S2024-732267

Arkitekt MAA Sofie Bjerring Sørensen og biolog Alexander John Lee – juli 2025

Vi har købt lejligheden Åfløjen 46, 2 tv. 2700 i Brønshøj og har en købsaftale herpå. Vi overtager lejligheden per 15. september 2025

Nedenfor ses vore indsigelser opgjort i forhold til svarskemaet.

Ift. høringsprocessen finder vi, at det er en meget kort høringsperiode i betragtning af, at størstedelen af den ligger i skoleferieperioden. Derudover vil vi gerne have en begrundelse for at byggeriet ikke er omfattet af lokalplanpligt, da det indgriber på flere væsentlige områder på tværs af kommunegrænsen.

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til dens anvendelse og svare til det sædvanlige i karreen, kvarteret eller til det, der tilstræbes i området.

Byggeriets omfang og karakter er ikke hensigtsmæssig ift. hverken sædvane eller vedtagne retningslinjer for byliv og arkitektonisk kvalitet

Bebyggelsen er ikke en naturlig forlængelse af hverken stokbebyggelsen i Husumparken eller parcelhuskvarteret på den anden side af Kagsåen. Den bryder afgørende med vinklen i stokbebyggelsens regelmæssige takt og karakter af fritliggende volumener på en åben flade. Selv hvis hovedbygningen kun var i fx 1. etage, ville den stadig udgøre et markant brud med den omgivende bebyggelses karakter med sin indeklemning af et stort volumen på en lille grund. Den bryder også med det rumlige træk at fleretages-byggeriet holder afstand til åens grønne korridor, som dermed kommer til at danne en letaflæselig og naturlig grænse mellem Husumparken og parcelhuskvarteret på den anden åbrink.

Ej heller er der nogen reference til parcelhusenes relativt mindre ”korn” i kvarterets sammenhæng. Dette sker uden at bebyggelsen på overbevisende vis etablerer sin egen måde at være i kvarteret på.

I al sin upåfaldenhed udgør matriklen en kompleks rumlig situation at bygge i. En så lille grund mellem bebyggelser af meget forskellig karakter kræver en velovervejet tilgang til at arbejde med bygningskroppens udtryk og orientering på grunden. Samt ikke mindst en tilpasning af boligarealet til grundens dimensioner og størrelse, under hensyn til at kunne bygge i en arkitektonisk kvalitet, som harmonerer med kommunens egne målsætninger. Intet af dette er tilfældet i det nærværende projekt. Der er tale om en overdimensioneret, ubearbejdet bygningskrop og et facadeudtryk, som i tråd med dette er lemfældigt proportioneret.

Husumparken er til sammenligning ikke nødvendigvis udtryk for strålende arkitektur, men er dog med sine enkle, gule teglvolumener og saddeltage en bebyggelse med et stærk enhedspræg, som udgør en rolig baggrund for kvarterets liv.

Ovenstående kritikpunkter mener vi strider afgørende mod de principper, som er vedtaget i kommunens arkitekturpolitik:

> *"Hvert enkelt projekt sættes i gang for at opfylde en konkret funktion, som eksempelvis bolig, arbejdsplads, cykelsti eller rekreativt frirum. Det er vigtigt for byen, at det enkelte projekt, udover at opfylde sin funktion, tager højde for stedets lokale arkitektoniske egenart, fx byrumssammenhænge og overgange, grønne træk, bygningstyper, højder og facadeudtryk.*
>
> ***Give noget tilbage til byen***
>
> *Der skal også være fokus på, hvordan det nye giver værdi tilbage til stedet og omgivelserne. Det betyder også, at nye bygninger og anlæg skal understøtte det lokale liv og bidrage til at opfylde ønsker og behov i lokalmiljøet"*

Fra København Kommunes gældende arkitekturpolitik, s. 28

https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=1646

Der er bestemt ikke tale om et byggeri som "giver tilbage til byen". Det vil tværtimod betyde

- et mere fragmenteret, lokalt gadebillede
- dårligere fremkommelighed og trafiksikkerhed
- ringere muligheder for privatliv for naboer
- skade på lokalområdets biodiversitet
- et negativt bidrag til klimatilpasning/skybrudssikring

<u>Bebyggelsen har konkrete, negative konsekvenser for klimatilpasning og skybrudssikring</u>

Befæstelsesgraden på projektmatriklen (mat.nr. 3587) er allerede høj. At dømme ud fra tegningerne vil den høje udnyttelsesgrad af matriklen medføre en endnu højere befæstelsesgrad, når der etableres opbevaringsskure, skraldespande og bil- og cykelparkering på matriklens grønne arealer. Som reference er den gennemsnittelige befæstelsesgrad i kloakoplandet 34 pct. hvilket nærværende byggeri overskrider med noget der ligner det dobbelte. Dette vil betyde en øget afledning af overfladevand til og belastning af fælleskloakken og vil medvirke til øgede overløb til åer, søer og hav samt oversvømmelsesrisici. Det er en generel problematik forstærket af stadig voldsommere regnhændelser, hvor konsekvensen af lokale beslutninger ikke kan ignoreres.

Det er også en problematik kommunen er opmærksom på:

"Det er et stigende problem for kapaciteten i kloakken, at byen får en højere og højere andel af befæstet areal, den såkaldte fortætning. Fortætning medfører, at der ledes mere regnvand til kloakken, og det kan give et stort problem med etablerede kloakker, der efterfølgende bliver for små. Især i det fælleskloakerede opland er der behov for retningslinjer for, hvor stor en del af en grund som kan befæstes."

https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/bilag/administrationsgrundlag/fortaetning-af-byen/

Dertil står byfortætningen i skærende kontrast til de kæmpe summer af penge, der bruges på klimatilpasning.

Der er vedtaget omfangsrige separatkloakeringsprojekter for Kagsåparken samt for den nedre Kagså og Kagsmosen, hvor store vandmasser skal ledes til Kagsåen, hvilket blandt andet medfører en udvidelse af åen. Det er dog bemærkelsesværdigt, at udvidelsen er betydeligt mindre ud for projektmatriklen og umiddelbart nord for, sammenlignet med resten af strækket. (Se *Projekterne ved Kagsåen og Kagsmosen – Miljøkonsekvensrapport Cowi 2022*, side 106). Dette giver anledning til følgende overvejelser:

- Dette stræk må have en flaskehals-effekt på de opstrøms vandmasser. Hvordan vil området blive påvirket ved større regnhændelser, hvor store mængder regnvand skal afledes? Oversvømmelsesrisikoen må alt andet lige være større, end hvis denne indsnævring ikke fandtes.
- I forbindelse med udvidelsen af åen, udvides der ind mod projektmatriklen, da der løber et kloakrør på den anden side. Er projektbyggeriet forenligt med at bundløbet skal flyttes? Det må som minimum formodes, at der skal spunses ned mod åbrinken for at sikre bygningen. Kombineret med åens udvidelse vil dette medføre en eksponeret spuns ned til åen?
- Hvad er konsekvenserne ved en spuns ift. bortskylning og undergravning af den modstående brink og brinken opstrøms samt aflejringer nedenstrøms?
- Det er velkendt, at der kommer markant mere regn og voldsommere regnhændelser i fremtiden. Det forekommer derfor uansvarligt at bygge så tæt ned til åen, og give afkald på muligheden for at udvide åen på dette stræk, hvis yderligere afværgeforanstaltninger bliver nødvendige.

2) Der skal under hensyn til bebyggelsens anvendelse sikres tilfredsstillende lysforhold for bebyggelsen og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Med en afstand på blot 8-9 (!) (målt ud fra tegninger og miljoeportal.dk) vil beboere i det nye byggeri have direkte indkig til stue, soveværelse samt altan hos os samt de øvrige

beboere i blokken. Vi finder dette er en uacceptabel forringelse og en voldsom indgriben i vores privatliv. Denne gene forstærkes af, at der laves tagterrasse og svalegang. Tagterrassen vil være i højde med vores lejlighed, hvor der vil være folk, som sidder i det fri med uafskærmet og direkte indkig til vores og øvrige hjem i blokkene. Lyde derfra være tydelige at høre, og folk vil kunne samle sig flere på tagterrassen sammenlignet en lille altan, som vores. Lys fra svalegangen vil kunne lyse direkte ind i vores bolig.

Dertil vil etageejendommen tage en væsentlig del af eftermiddags- og aftenlyset samt udsynet for de nuværende lejligheder på første etage og i stuen. Mange af de ovenstående effekter vil være tilsvarende på den modsatte side af Kagsåen i den yderste række af parcelhuse.

Det vil ligeledes være en gene for os at kigge ind hos beboerne i lejlighederne i den ny ejendom.

Lejlighederne i den yderste blok ud mod Kagsåen har en højere kvadratmeterpris end resten af ejendommen – ikke mindst på grund af udsyn og lys fra vest. Denne kvalitet bliver væsentligt forringet med nybyggeriet – og er dermed en forringelse af livskvaliteten samt ejendomsprisen. Disse lejligheder vil komme til at stå som nogle af de mindst eftertragtede ift. beliggenhed.

5) Der skal være tilstrækkelige parkeringsarealer, jf. §§ 399- 402.

På tegningen er der vist fem parkeringspladser til 16 boliger. Dette finder vi er et urealistisk lavt sat behov. Parkeringsmulighederne i Åfløjen er utilstrækkelige allerede i forhold til det nuværende behov. Dette problem vil forstærkes i og med der kommer flere beboere til uden at et dertil passende antal parkeringspladser oprettes. Tværtimod nedlægges to parkeringspladser, på arealet som EF Husumparken beboere har adgang til jf. deklaration om brug af carporte på matrikelnummer 3574. Dette er en uacceptabel forringelse af forholdene for os og andre beboere i EF Husumparken.

Ifølge tegningen vil den yderste af de ny parkeringspladser (nr. 5) desuden blokere for adgang til broen og dermed passage for gående og cyklister til den anden side af åen. De resterende kommer til at ligge, hvor der nu er fortov og brostenspassage indtil projektmatriklen – altså på fodgængerareal. Fodgængere, der krydser Kagsåen, ville dermed tvunget ud på vejbanen. Det er svært at se, hvordan de projekterede parkeringspladser overhovedet kan realiseres.

Vi kommer ofte på Menuetvej for at besøge bekendte. Her er det åbenlyst at flere beboere i Åfløjen allerede nu parkerer på Menuetvej og Sonatevej i Herlev. Her udgør det et

trafikmæssigt problem, da det ofte besværliggør passage. Ikke mindst er der også tale om et sikkerhedsmæssigt problem, da der som regel holder biler ulovligt parkeret ved dobbeltoptrukne linjer i sving til fare for både cyklister og bilister. Det virker indlysende, at dette problem yderligere forstærkes, når der kommer flere beboere og gør i det hele taget området mindre sikkert.

Vi finder dermed ikke at projektet tager ansvar for det øgede parkeringsbehov, det skaber.

6) Ved bebyggelse i randen af tæt bebyggede byområder, der støder op til et ikke lokalbelagt areal, til et parcel-, sommerhus- eller kolonihaveområde, eller et område med tæt/lav bebyggelse, skal bebyggelsens samlede omfang fastlægges under hensyn til karakteren af de tilstødende arealer og omfanget af eventuel bebyggelse.

Området omkring Åfløjen og Menuetvej er karakteriseret ved at være en blanding af grønne områder, parcelhuse og spredte lejlighedsblokke tilbagetrukket fra Frederikssundsvej og dennes mere tætte bebyggelse. Det ny byggeri kommer til at ligge helt ned til Kagsåen (med spuns?) på en måde som den øvrige bebyggelse ikke gør og bryder dermed med karakteren af området. Særligt for dette åstræk er, at det løber som en fredelig grøn korridor uden stier på bagsiden af parcelhuskvarteret og lejlighedsblokkene, hvilket ellers er sjældent i byer.

Af disse grunde er det et velkendt fourageringsområde for isfugl, hvor den især ofte ses fra broen ved Sonatevej. Isfugle holder til og yngler i hele vandsystemet Utterslev Mose, Kagsmosen og Vestvolden. Om vinteren er dette stræk et vigtig fourageringsområde for isfuglen, hvor den kan have svært ved at finde føde andre steder. Fra Frederikssundsvej og ned til Sonatevej udgør åen et strøg karakteriseret ved et væsentligt fald og lavt vand med småsten, der gør at det ikke fryser til. Ikke kun isfuglen, men også bjergvipstjert, vandrikse og vandstær benytter om vinteren dette som et fourageringsområde (se vedlagte oversigt fra Dofbasen). Strækket er dermed væsentligt for opretholdelse af områdets fuglebestande og en biodiversitet, der er usædvanlig i en bymæssig sammenhæng – og som er til glæde for os og mange andre i området.

Det planlagte nybyggeri vil medføre fuglene skræmmes væk ligesom fjernelse af buske og træer langs åbredden vil medføre at isfuglen ikke længere har udkigsposter, hvor den kan sidde.

Isfuglen betegnes som som sårbar på den Danske Rødliste, blandt andet på grund af dens indskrænkede muligheder for at søge føde om vinteren. Dertil står den anført i EU Fuglebeskyttelsesdirektiv, bilag 1.

https://ecos.au.dk/forskningraadgivning/temasider/redlist/soeg-en-art?artid=1053

Brunflagermus, dværgflagermus, troldflagermus, vandflagermus og sydflagermus findes i Kagsmosen (Se *Projekterne ved Kagsåen og Kagsmosen – Miljøkonsekvensrapport Cowi 2022*). Da alle danske flagermus-arter er optaget på Habitatdirektivets Bilag IV er de omfattet af en særlig beskyttelse betydende, at deres levesteder ikke må forringes. Når man færdes i området ses det, at flagermusene bruger Kagsåen som fourageringskorridor. Det skal derfor påvises , at det ny byggeri ikke vil påvirke flagermusenes muligheder for at jage insekter her.

<u>Københavns Kommunnes strategi for biodiversitet</u>

Nedenstående er et uddrag fra kommunens biodiversitetsplan:

> *"Vi skal blive bedre til indtænke natur på naturens præmisser, når vi udvikler byen. Med denne strategi ønsker vi at sætte en ny retning for udviklingen af København. En retning, hvor biodiversitet spiller en central rolle i byens fortsatte vækst og udvikling, og hvor naturen indgår som et samlingspunkt i byens sociale fællesskaber, udfoldelsesmuligheder og læringsmiljøer. Vores vision er at vende tilbagegangen af arter i København, sikre, at alle københavnere har god adgang til natur og naturoplevelser, samt sikre viden og uddannelse om biodiversitet."*

Strategi 2022-2050 – Biodiversitet i København, side 4

Mere specifikt udmønter dette sig bl.a. i følgende tiltag:

> *"Bevar og kortlæg den eksisterende biodiversitet i og omkring projektområdet ved at kigge på arter og levesteder med raste , yngle og fødesøgningsområder for dyr og planter..."*
>
> *"Beskyt og forbedr levevilkårene for projektområdets arter med fokus på levesteder og fødegrundlag."*

Bevare og forbedre i den grønne by

> *"Den eksisterende natur og biodiversitet har stor værdi for københavnernes livskvalitet og sundhed, og byens miljø, og bevaringen af denne skal ses som en langsigtet investering i en bæredygtig, grøn by. Byens eksisterende biodiversitet med levesteder, fødesøgningsområder og stor artsrigdom skal bevares og understøttes dér, hvor den allerede findes. Eksisterende biologiske korridorer og grønne forbindelser mellem de grønne og blå områder skal bevares og understøttes."*

Strategi 2022-2050 – Biodiversitet i København, side 18 -19.

Som begrundet ovenfor modarbejder dette byggeprojekt netop disse hensigter.

Kontaktformular

ID: 1662214

Blankethistorik

Opstart	Indsendt	Beskrivelse	Notat
10-07-2025 22:42	10-07-2025 23:01	Udfyldt af Anonym	-
10-07-2025 23:01		Forløbet er afsluttet	-

Dit navn

Nicolai Halvorsen

E-mail

nicolaihalvorsen@gmail.com

Emne

Indsigelse ifb. Byggeri ved Åfløjen 60,2700 Brønshøj, sagsnummer S2024-762237

Meddelelse

Kagsåen udgør en fredelig grøn korridor og er fourageringsområde for isfugl og flagermus Området omkring Åfløjen og Menuetvej er karakteriseret ved at være en blanding af grønne områder, parcelhuse og spredte lejlighedsblokke tilbagetrukket fra Frederikssundsvej og dennes mere tætte bebyggelse. Det ny byggeri kommer til at ligge helt ned til Kagsåen (med spuns?) på en måde som den øvrige bebyggelse ikke gør og bryder dermed med karakteren af området. Særligt for dette åstræk er, at det løber som en fredelig grøn korridor uden stier på bagsiden af parcelhuskvarteret og lejlighedsblokkene, hvilket ellers er sjældent i byer. Af disse grunde er det et velkendt fourageringsområde for isfugl, hvor den især ofte ses fra broen ved Sonatevej. Isfugle holder til og yngler i hele vandsystemet Utterslev Mose, Kagsmosen og Vestvolden. Om vinteren er dette stræk et vigtig fourageringsområde for isfuglen, hvor den kan have svært ved at finde føde andre steder. Fra Frederikssundsvej og ned til Sonatevej udgør åen et strøg karakteriseret ved et væsentligt fald og lavt vand med småsten, der gør at det ikke fryser til. Ikke kun isfuglen, men også bjergvipstjert, vandrikse og vandstær benytter om vinteren dette som et fourageringsområde (se vedlagte oversigt fra Dofbasen). Strækket er dermed væsentligt for opretholdelse af områdets fuglebestande og en biodiversitet, der er usædvanlig i en bymæssig sammenhæng. Det planlagte nybyggeri vil medføre fuglene skræmmes væk ligesom fjernelse af buske og træer langs åbredden vil medføre at isfuglen ikke længere har udkigsposter, hvor den kan sidde. Isfuglen betegnes som som sårbar på den Danske Rødliste, blandt andet på grund af dens indskrænkede muligheder for at søge føde om vinteren. Dertil står den anført i EU Fuglebeskyttelsesdirektiv, bilag 1. https://ecos.au.dk/forskningraadgivning/temasider/redlist/soeg-en-art?artid=1053 Brunflagermus, dværgflagermus, troldflagermus, vandflagermus og sydflagermus findes i Kagsmosen (Se Projekterne ved Kagsåen og Kagsmosen – Miljøkonsekvensrapport Cowi 2022). Da alle danske flagermus-arter er optaget på Habitatdirektivets Bilag IV nyder de en særlig beskyttelse betydende, at deres levesteder ikke må forringes. Når man færdes i området ses det, at flagermusene bruger Kagsåen som fourageringskorridor. Vi mener derfor, at der bør udarbejdes en konsekvensvurdering af nybyggeriet jf. habitatdirektivets bilag IV ift. hvordan nybyggeriet vil påvirke Kagsåen som fourageringsområde og ledelinje for flagermus. Og alt vurderer vi at åens økologiske funktion nedsættes som resultat af nybygeriet. Mvh Nicolai Halvorsen Dof Kbh. Medlem af det grønne råd Kbh

I nogle tilfælde kan vi hjælpe dig hurtigere og bedre, hvis vi må ringe dig op. Hvis du her skriver dit telefonnummer, giver du os tilladelse til at ringe dig op. Vi ringer dog kun, hvis vi vurderer, at det er den bedste løsning.

Telefonnummer

5133334

Tilføj eventuelle filer

Isfugl
bjergvipstjert
vandstÃ¦r Husum.xlsx

Jeg kan læse om mine rettigheder, når Københavns Kommune behandler mine oplysninger på:

Databeskyttelsesrådgiverens side

Fra:	KFFKP Digitale Blanketter
Til:	TMFKP BPM OBY Bygninger
Emne:	Indsigelse fra Nicolai Halvorsen
Dato:	10. juli 2025 23:05:07
Vedhæftede filer:	Isfugl, bjergvipstjert, vandstÃ¦r Husum.xlsx Blanket.pdf flettefelter.txt

---

Henvendelse via kontaktformular

EMNE: Indsigelse ifb. Byggeri ved Åfløjen 60,2700 Brønshøj, sagsnummer S2024-762237
NAVN: Nicolai Halvorsen
EMAIL: nicolaihalvorsen@gmail.com
BESKED:
Kagsåen udgør en fredelig grøn korridor og er fourageringsområde for isfugl og flagermus

Området omkring Åfløjen og Menuetvej er karakteriseret ved at være en blanding af grønne områder, parcelhuse og spredte lejlighedsblokke tilbagetrukket fra Frederikssundsvej og dennes mere tætte bebyggelse. Det ny byggeri kommer til at ligge helt ned til Kagsåen (med spuns?) på en måde som den øvrige bebyggelse ikke gør og bryder dermed med karakteren af området. Særligt for dette åstræk er, at det løber som en fredelig grøn korridor uden stier på bagsiden af parcelhuskvarteret og lejlighedsblokkene, hvilket ellers er sjældent i byer.
Af disse grunde er det et velkendt fourageringsområde for isfugl, hvor den især ofte ses fra broen ved Sonatevej. Isfugle holder til og yngler i hele vandsystemet Utterslev Mose, Kagsmosen og Vestvolden. Om vinteren er dette stræk et vigtig fourageringsområde for isfuglen, hvor den kan have svært ved at finde føde andre steder. Fra Frederikssundsvej og ned til Sonatevej udgør åen et strøg karakteriseret ved et væsentligt fald og lavt vand med småsten, der gør at det ikke fryser til. Ikke kun isfuglen, men også bjergvipstjert, vandrikse og vandstær benytter om vinteren dette som et fourageringsområde (se vedlagte oversigt fra Dofbasen). Strækket er dermed væsentligt for opretholdelse af områdets fuglebestande og en biodiversitet, der er usædvanlig i en bymæssig sammenhæng.
Det planlagte nybyggeri vil medføre fuglene skræmmes væk ligesom fjernelse af buske og træer langs åbredden vil medføre at isfuglen ikke længere har udkigsposter, hvor den kan sidde.
Isfuglen betegnes som som sårbar på den Danske Rødliste, blandt andet på grund af dens indskrænkede muligheder for at søge føde om vinteren. Dertil står den anført i EU Fuglebeskyttelsesdirektiv, bilag 1.
https://ecos.au.dk/forskningraadgivning/temasider/redlist/soeg-en-art?artid=1053

Brunflagermus, dværgflagermus, troldflagermus, vandflagermus og sydflagermus findes i Kagsmosen (Se Projekterne ved Kagsåen og Kagsmosen – Miljøkonsekvensrapport Cowi 2022). Da alle danske flagermus-arter er optaget på Habitatdirektivets Bilag IV nyder de en særlig beskyttelse betydende, at deres levesteder ikke må forringes. Når man færdes i området ses det, at flagermusene bruger Kagsåen som fourageringskorridor. Vi mener derfor, at der bør udarbejdes en konsekvensvurdering af nybyggeriet jf. habitatdirektivets bilag IV ift. hvordan nybyggeriet vil påvirke Kagsåen som fourageringsområde og ledelinje for flagermus.
Og alt vurderer vi at åens økologiske funktion nedsættes som resultat af nybygeriet.

Mvh
Nicolai Halvorsen
Dof Kbh.
Medlem af det grønne råd Kbh
TELEFON: 5133334
LINK:
Se henvendelsen i vedhæftede PDF

Isfugl

Dato	Turtidfra	Turtidtil	Loknr	Loknavn	Artnr	Artnavn	Latin	Sortering	Antal
2024-03-10	14:05		101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-03-07			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-02-22	09:45	10:35	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-02-16	16:20	16:25	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-02-09	10:20	10:30	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-02-08	09:45	10:00	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-02-07	11:48	11:55	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-02-03	09:30		101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-01-25	10:40	11:20	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-01-14			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-01-13	13:35	13:50	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	2
2024-01-10	11:30	11:45	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-01-10	13:50	13:55	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-01-08	12:25	12:30	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-01-08	11:15	11:35	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-01-08	13:28		101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	2
2024-01-08	14:45	15:15	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	2
2024-01-07	11:00	11:30	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	2
2024-01-07	11:10	12:40	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	2
2024-01-07			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	2
2024-01-06	14:00	14:25	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2024-01-06	14:00	14:25	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-30			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-29	11:00	11:40	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-28			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-26	09:20	10:35	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-25	15:20	15:35	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-24	11:55		101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-23	14:30	14:50	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-23	12:30		101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-15	12:55	13:00	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-13	14:45	14:50	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-11	14:00	15:00	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-07	09:40		101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-07	11:20	11:40	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-02	12:00		101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-02	13:30		101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-02			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-02			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-12-01			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-11-29	12:03	12:15	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-11-29	13:45	14:30	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-11-29	10:52	12:12	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-11-28	11:30		101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2023-11-28			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	2
2022-02-18	11:15	12:15	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2022-01-07	10:45	11:30	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2021-12-09	12:00	12:15	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2021-12-08	10:15		101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2021-12-06	10:30	11:30	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2021-01-16	12:55	13:00	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2021-01-04	15:00	15:30	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-02-22	10:00	10:05	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1

2020-02-21	09:15	09:20	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-02-20	09:20	09:30	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-02-19	15:40	15:45	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-02-18			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-02-13	14:10	14:20	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-02-12			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-02-11	10:10	10:15	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-02-06	11:05	11:15	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-01-22			101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-01-21	11:00	11:45	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-01-11	11:45	12:05	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-01-10	10:05	11:00	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	2
2020-01-08	10:50	11:30	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1
2020-01-07	14:25	14:35	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	2
2020-01-02	12:00	12:30	101038	Husum	8310	Isfugl	Alcedo atthis	4970	1

Koen	Adfkode	Adfbeskrivelse	Alderkode	Dragtkode	Dragtbeskrivelse	Obserkode	Fornavn
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
F	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	SY	Syngende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
F	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2730LPA	Lars
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	1770JJM	Jesper
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2500JAS	Jakob
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2800PN	Paul
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	4180JSJ	Jan Svejgaard
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2730LPA	Lars
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2610MC	Morten
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2605TA	Tim
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2610JHC	Jørgen
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ECPM	Erik
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700KDU	Kim
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2300KBL	Karsten
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2860LFR	Leif
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700EAG	Erik
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
F	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2730SSN	Steffen
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2730LPA	Lars
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700KDU	Kim
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700KDU	Kim
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700EAG	Erik
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2730LPA	Lars
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700KDU	Kim
M	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
M	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
M	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2860LFR	Leif
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig

-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2750JCS	Jan
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2730SSN	Steffen
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
F	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2730SSN	Steffen
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
M	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig

Efternavn	Obser_by	Medobser		Turnoter
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj	C m. f.		
Paaby	Søborg			
Johannes Madsen	København			Kagså, mellem Frederikssundsvej og jernbanen
Prehn	Brønshøj	BP		
Smidt	Valby			
Prehn	Brønshøj			
Nilsson	Sorgenfri		1	
Jensen	Sorø			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj	mc		
Paaby	Søborg			
Christensen	Rødovre	LP		
Andersen	Brøndby	JHC m.fl.		Obs. fra broen ved Åfløjen (Sonatevej på Herlev-siden).
Hulbæk Christiansen	Rødovre	TA + 5		
Mogensen	Brønshøj			kagsåen
Prehn	Brønshøj	PB mfl.		
Duus	Brønshøj			Obs fra broen ved Sonatevej
Busk Laursen	Kastrup	JES		
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Frederiksen	Rødovre			
Prehn	Brønshøj			
Agertoft	Brønshøj			Kagsåen
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj	BP		
Prehn	Brønshøj	je		
S. Nielsen	Søborg			
Paaby	Søborg	KDu		
Duus	Brønshøj	LPa, SJ + 3		
Duus	Brønshøj	SJ, AW +3		Set fra broen over Kagså ved Sonatevej
Agertoft	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj	BP		
Paaby	Søborg	MCh +2		Kagsåen mellem Sonatevej og Frederikssundsvej
Prehn	Brønshøj			
Duus	Brønshøj	LPa		
Prehn	Brønshøj	BS		
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj			
Prehn	Brønshøj	IP		
Frederiksen	Rødovre			
Prehn	Brønshøj			

Prehn	Brønshøj		
Prehn	Brønshøj		
Prehn	Brønshøj		
Prehn	Brønshøj		
Sørensen	Holmegaard		
S. Nielsen	Søborg		
Prehn	Brønshøj		Let regn
Prehn	Brønshøj	IP	
S. Nielsen	Søborg		
Prehn	Brønshøj	BP	
Prehn	Brønshøj	MR	
Prehn	Brønshøj		
Prehn	Brønshøj	IP	
Prehn	Brønshøj		
Prehn	Brønshøj		

Fuglnoter
Fløj fra Kagsåbrinken - Herlev op i træerne bag carportene Åfløjen
i kagsåen
I Kagsååen -først ved S-banen senere ved carportene
fløj fra Kagsåbrinken til S-banebroen
Ved Kagsåen halvejs mod Frederiksundsvej
Fløj mod Frsundsvej
Ved S-banen over Kagsåen
Hørt fint i den stille lørdagsmorgen ved Kagsåen
Skiftevis på højre og venstre bred mod FRs.vej
Kagsåen ved S-banebroen
De fløj hver sin vej, én mod Kasmosen og én igennem rørøret under Frederikssundsvej
Kagsåen mod Frs. vej

Sad ved Kagsåbrinken -uberørt af vor viceværт der skrabede isdække væk på 20m afstand

2 isfugle sad i bevoksningen mod Frs.vej da en fiskehejre landede i Kagsåen og gik
målrettet imod dem. Den ene isfugl snuppede en fisk foran hejren og ... desværre lød Hjemis-bilens rklokke
2 fugle nord for Sonatevej - den ene fangede en fisk -den anden fløj til Kagsmosen
MC så 2 sammen, jeg fik kun set den ene.
To sammen Nord for Sonatevej. 1 fløj mod Kagsmosen
Kagsåen nord for broen. Sås dykke en enkelt gang - uklart om den fangede noget.

KL 11.10 og 11.30-40 på højre bred af Kagsåen v. carportene

Først siddende på sten ved banen, så flyvende op mod Frsundsvej.
Sad på udkig over Kagsåen nær Fr. sundsvej
Fløj mod Fr.sundsvej over Kagsåen
Åen ved Sonatevej
Fløj ud fra åbriken mod Frederisssundsvej
Syd for Frederikssundsvej
Fløj ud under S-banebroen mod Kagsmosen
KL 14.05- fløj ud under Sonatevejbroen - kl.1455 Sad ved S-banebroen over Kagsåen
Fløj ud i Kagsåen fra carport mod Frederikssundsvej
På begge sider af S-banebroen v Kagsåen
Ved S-banen - set fra Sonatevej - Tak til Jette for at blive på broen og fastholde fuglen til andre kom forbi. Is

Kagsåen ved jernbanebroen på NØ-siden
Set i Kagsåen fra broen ved Sonatevej

Kagsåen mellem Kagsmosen og Frederikssundsvej
Fløj ud fra carportene ved Kagsåen mod S-banen
Kagsåen (set fra gangbroen ved Sonatevej). Ikke en af de to set i SV-hjørnet af mosen. Der er altså 3 fugle i
Ved jernbanebroen Sonatevej
1 par. Set sammen fra broen ved Sonatevej. Kollagefoto.
Sad ved Kagsåen på blåt reb bag carportene. En ringdue fouragerede ufortrøden under isfuglen
Fiskede fra Kagsåbredden dels i HUsum dels i Herlev - set fra Sonatevejbroen
Atter ved S-banebroen - fløj over i mosen
Sad ved S-banebroen over Kagsåen
I kagsåen set fra Frederikssundsvej - flot han
Sad ved Kagsåen carporte Åfløjen - lettede og fløj under S-banen
Kagsåen
ved sonatevej

Isfugl

Bag carportene ved Kagsåen
På gren ved S-banen ved Kagsåen
Fløj fraFrederikssundsvej langs Kagsåen mod syd.
Genfundet fra Sonatevej - fløj til sidst mod Frederikssundsvej
Genfundet mellen broen ved Sonatevej og Fredeikssundsvej

Sad på gren bag carport -set fra bro Åfløjen-Sonatevej - fløj mod Frsundsvej
Ved carportene -set fra Sonatevejbroen

Obs fra Frederikssundsve fløj ud fra brofæstet
Set på begge sider af Frsundsvej samt ved jernbanen
Så er det helt sikkert med to individer -set i Kagsåen ved Frederikssundsvej. Først fløj en isfugl ned og satte
Ud for carporte - fem min senere ny isfgl i Kagsåknækket - formentlig to individer
2 fugle set samtidig fra broen ved Sonatevej/Åfløjen. Den ene fiskede efter carportene mod Frederikssundsve
Sad med fangst på højre side af Kagsåen bag carportene.

Metode	Obstidfra	Obstidtil	Hemmelig	Kvalitet	Turid	Obsid	DOF_afdeling
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5276413	33817859	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	16:00	16:15	0	1	5273280	33801350	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5256656	33708229	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5249917	33671196	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5242482	33632434	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5241470	33627135	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5240474	33622457	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5236741	33603958	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	10:45	10:55	0	1	5226284	33551896	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	12:30		0	1	5216414	33502980	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5215066	33495003	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5210820	33474062	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5215171	33495565	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5208823	33463671	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5208963	33464320	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5209032	33464804	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5209349	33466563	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5207231	33456438	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5207717	33458890	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5207924	33459852	DOF København
Delvis optælling			0	1	5206498	33452949	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5223208	33537214	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5197959	33405596	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5196675	33398150	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5195938	33394460	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5193943	33383811	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5193405	33381122	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5192772	33377976	DOF København
Delvis optælling			0	1	5192349	33375368	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	12:30		0	1	5192514	33376421	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	12:57		0	1	5186958	33346197	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5185720	33339759	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5184440	33332270	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	09:40		0	1	5181604	33316635	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	11:20	11:40	0	1	5181809	33318119	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5178240	33298203	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5178353	33298862	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5178457	33299665	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5178463	33299707	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5177622	33295014	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5176146	33286438	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	13:48		0	1	5176231	33286993	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5176427	33287987	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5175331	33281734	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5175537	33283098	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	11:55	12:15	0	1	4540330	29137893	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	10:55	11:05	0	1	4491663	28878396	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	12:00		0	1	4463906	28730974	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	4463305	28727312	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	11:15	11:30	0	1	4461999	28720331	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	4131113	26584520	DOF København
Delvis optælling			0	1	4109640	26195000	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	3779853	24089402	DOF København

Uspecificeret/tilfældig			0	1	3778970	24084531	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	09:20	09:30	0	1	3778315	24080849	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	3777728	24077416	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	10:35	10:40	0	1	3776189	24069232	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	3771404	24043628	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	3770466	24037824	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	10:12	10:14	0	1	3769265	24031432	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	11:10	11:12	0	1	3764333	24004740	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	3748201	23923529	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	11:30		0	1	3747444	23919728	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	11:45	12:05	0	1	3736146	23861565	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	10:25	10:35	0	1	3735168	23857296	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	10:51		0	1	3733547	23850190	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	14:25	14:35	0	1	3733013	23847281	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	12:05	12:30	0	1	3726196	23813776	DOF København

lok_laengdegrad	lok_breddegrad	obs_laengdegrad	obs_breddegrad	radius	obser_laengdegrad
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58158E+11
12	472744	55	7117609	12	4,57415E+14
12	472744	55	7117609	12	458289
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58158E+14
12	472744	55	7117609	12	4,58209E+14
12	472744	55	7117609	12	4,58303E+13
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58123E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58305E+11
12	472744	55	7117609	12	4,58269E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,584E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,5769E+13
12	472744	55	7117609	12	45743651396
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58136E+11
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,57906E+11
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58587E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,5811E+14
12	472744	55	7117609		

12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,5752E+13
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58212E+14
12	472744	55	7117609	12	4,58398E+14
12	472744	55	7117609	12	4,58314E+14
12	472744	55	7117609	12	4,58324E+11
12	472744	55	7117609	12	4,58169E+14
12	472744	55	7117609	12	4,57466E+14
12	472744	55	7117609	12	4,58845E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	45887696743
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,5819E+14

obser_breddegrad

55	71513645405	50
55	7,14188E+13	50
55	715339	50
55	7,14925E+13	28
55	7,15288E+13	50
55	7,15454E+13	20
55	7,15047E+13	50
55	7,15352E+11	24
55	7,15245E+13	50
55	7,15756E+14	50
55	7,18492E+13	50
55	7,14201E+11	50
55	7,1502E+11	50
55	7,14759E+11	50
55	7,15977E+13	50
55	7,14952E+13	50

55	7,14224E+13	34
55	7,15091E+14	50
55	7,15151E+13	50
55	7,1704E+13	50
55	7,15272E+11	50
55	7,14982E+13	50
55	7,15927E+13	50
55	7,16599E+13	50
55	7,16596E+11	50
55	7,15212E+13	50

Vandstær

Dato	Turtidfra	Turtidtil	Loknr	Loknavn	Artnr	Artnavn	Latin	Sortering	Antal
2024-01-12			101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-30			101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-30	11:05		101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-30			101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-30	14:50	15:10	101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-28			101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-26	09:20	10:35	101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-26	14:45		101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-26			101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-25			101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	2
2023-12-25			101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	2
2023-12-25	15:20	15:35	101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-25		14:45	101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-12-01			101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-11-28	10:25	11:30	101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-11-28	11:30		101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1
2023-11-28			101038	Husum	####	Vandstær	Cinclus cinclus	7350	1

Koen	Adfkode	Adfbeskrivelse	Alderkode	Dragtkode	Dragtbeskrivelse	Obserkode	Fornavn
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2730JJE	Jacob
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700EAG	Erik
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2200IBJ	Ib
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ECPM	Erik
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2860LFR	Leif
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700KDU	Kim
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2300KBL	Karsten
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2730SSN	Steffen
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2100ABK	Andreas
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2400AES	Anders
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2610JHC	Jørgen
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700KDU	Kim
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2730LPA	Lars
-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt	2700ISP	Stig
-	R	Rastende	-	-	Uspecificeret dragt	2700KDU	Kim

Efternavn	Obser_by	Medobser	
Jespersen	Herlev		
Agertoft	Brønshøj		
Jensen	København		
Mogensen	Brønshøj		
Frederiksen	Rødovre		4
Duus	Brønshøj		
Busk Laursen	Kastrup	JES	
Prehn	Brønshøj		
S. Nielsen	Søborg		
Bruun Kristensen	København N		

E. Sørensen	Herlev	
Prehn	Brønshøj	
Hulbæk Christiansen	Rødovre	
Duus	Brønshøj	SJ, AW +3
Paaby	Søborg	KDu
Prehn	Brønshøj	
Duus	Brønshøj	LPa

Turnoter

kagsåen
Ved Kagsåen
Obs fra broen ved Sonatevej

Set fra broen over Kagså ved Sonatevej
Obs fra gangbroen over Kagsåen for enden af Sonatevej

Fuglnoter
Gik efter isfugl, men var overrasket over i stedet at se vandstær. :)
Obs fra Sonatevej indtil en fotograf jagede den opstrøms mod Frederikssundsvej

I Kagsåen ved carportene

set samtidig fra Sonatevej, 1 100 m nord for og 1 10 m syd for
+ ABK.
1 vandstær i kanalen ned mod frederiksundssvej, set fra broen ved Sonatevej, og 1 vandstær rst på den anden side af broen blot 10 m væk. Naturligvis set samtidig
Fouragerede i Kagsåen 30- 50m nordfor Sonatevej

Kagsåen mellem Sonatevej og Frederikssundsvej
I Kagsåen 50m nord for Sonatevej Tak til BP
Set fra broen ved Sonatevej

Metode	Obstidfra	Obstidtil	Hemmelig	Kvalitet	Turid	Obsid	DOF_afdeling
Uspecificeret/tilfældig	12:00		0	1	5212876	33484723	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	15:38		0	1	5197235	33405247	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	11:59		0	1	5197398	33402833	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5197959	33405601	DOF København
Delvis optælling			0	1	5198044	33406165	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5195938	33394462	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5193943	33383790	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5194191	33385130	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5194296	33385725	DOF København
Uspecificeret/tilfældig	14:00		0	1	5193314	33380829	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5193348	33380927	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5193405	33381119	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5198375	33407873	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5177622	33295011	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5175313	33281614	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5175331	33281740	DOF København
Uspecificeret/tilfældig			0	1	5175537	33283100	DOF København

lok_laengdegrad	lok_breddegrad	obs_laengdegrad	obs_breddegrad	radius	obser_laengdegrad
12	472744	55	7117609	12	4,58134E+13
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58671E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58367E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,5848E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58772E+14
12	472744	55	7117609	12	4,58681E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58462E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,58095E+14
12	472744	55	7117609		
12	472744	55	7117609	12	4,57938E+14

obser_breddegrad		
55	7,14934E+13	4
55	7,16032E+13	5
55	7,1517E+13	50
55	7,1575E+13	50
55	7,14997E+13	50
55	7,16136E+13	50
55	7,15958E+14	50
55	7,14912E+13	50
55	7,14831E+13	50

Bjergvipstjert

Dato	Turtidfra	Turtidtil	Loknr	Loknavn	Artnr	Artnavn	Latin	Sortering
2023-12-01			101038	Husum	####	Bjergvipstjert	Motacilla cinerea	7550
2021-09-11			101038	Husum	####	Bjergvipstjert	Motacilla cinerea	7550
2020-11-28	11:30		101038	Husum	####	Bjergvipstjert	Motacilla cinerea	7550
2020-01-11	11:45	12:05	101038	Husum	####	Bjergvipstjert	Motacilla cinerea	7550

Bjergvipstjert

Antal	Koen	Adfkode	Adfbeskrivelse	Alderkode	Dragtkode	Dragtbeskrivelse
1	-	R	Rastende	1K	-	Uspecificeret dragt
1	-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt
1	-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt
1	-	FU	Fouragerende	-	-	Uspecificeret dragt

Obserkode	Fornavn	Efternavn	Obser_by	Medobser
2700KDU	Kim	Duus	Brønshøj	SJ, AW +3
2700ISP	Stig	Prehn	Brønshøj	
2700ISP	Stig	Prehn	Brønshøj	
2700ISP	Stig	Prehn	Brønshøj	MR

Turnoter	Fuglnoter	Metode
Set fra broen over Kagså ved Sonatevej		Uspecificeret/tilfældig
	I Kagsåen set fra Sonatevej-broen	Uspecificeret/tilfældig
	I Kagsåen set fra Frederikssundsvej	Uspecificeret/tilfældig
	Forevist af MR ved Frsundsvej	Uspecificeret/tilfældig

Obstidfra	Obstidtil	Hemmelig	Kvalitet	Turid	Obsid	DOF_afdeling	lok_laengdegrad
		0	1	5177622	33295015	DOF København	12
14:00	14:30	0	1	4396032	28288960	DOF København	12
		0	1	4075923	26004112	DOF København	12
		0	1	3736146	23861572	DOF København	12

lok_breddegrad	obs_laengdegrad	obs_breddegrad	radius	obser_laengdegrad	obser_breddegrad
472744	55	7117609			
472744	55	7117609			
472744	55	7117609			
472744	55	7117609	12	4,58153E+14	55

7,15798E+13 50

DN København og DN Herlev

Dato: 11. juli 2025
Til:
Fra:
Knud Erik Hansen, formand DN København - 40404344, knuderik@dn.dk
Ole Damsgaard, næstformand DN København - 50515880, ole.damsgaard@outlook.dk
Ejner K. Holst, formand DN Herlev, 20241685 - ejner2211@gmail.com

Danmarks Naturfredningsforening

Byggeprojekt på Åfløjen 60

DN finder ikke, at der bør gives byggetilladelse til projektet.

Bebyggelsen vil komme til at ligge meget tæt ved Kagsåen og vil dermed markant kunne forstyrre det liv, der er i og omkring åen. Strækningen fra Frederikssundsvej og til Sonatevej/Åfløjen er karakteriseret ved, at de ikke er nogen betydelige menneskelig aktivitet langs åen. Det gavner fuglelivet. Dertil kommer, at der i denne del af åen er en strøm som gør, at den sjældent fryser til. Denne del af åen er derfor fourageringsted for isfuglen og også for bjergvipstjert, vandrikse og vandstær.

Vi finder, at kommunen med udgangspunkt i kommunens biodiversitetsstrategi bør prioritere biodiversiteten og ikke tillade en bebyggelse, så tæt op ad åen. Den skaber en menneskelig aktivitet ved åen, der vil forstyrre biodiversiteten.

Vi finder i øvrigt, at bebyggelsen bryder med den arkitektoniske helhed som bebyggelsen i Åfløjen udgør og som også holder en vis afstand til åen.

Vi ser ikke projektet afklaret i forhold 'Projekterne ved Kagsmosen og Kagsåen' (august 2022), hvor Kagsåen generelt søges gjort bredere. Byggeprojektet ser ud til at umuliggøre en sådan udvidelse, om det skulle blive nødvendigt.

Vedr.: Sagsnummer 2024-732267
Matrikelnummer : 3587 Husum, København

Herlev d. 4. juli 2025

Reaktion på høring udsendt til mine omkringboende naboer, men ikke til mig Marianne Holst-Knudsen, boende Menuetvej 15, 2730 Herlev i anledning af det planlagte byggeri på Åfløjen 60.

Jeg svarer i overensstemmelse med det til mine naboer sendte svarskema, da jeg i den grad mener, at have interesse i/blive voldsomt påvirket af det planlagte byggeri.

1: Jeg mener ikke, at det planlagte byggeri vil svare til det sædvanlige i karreen eller kvarteret eller, det som tilstræbes i området, fordi det vil blive klemt voldsomt inde mellem den til nu mest vestligt beliggende karré og Kagsåen. Hele kvarteret på begge sider af Åfløjen blev i sin tid bygget med henblik, på, at man selvom, man boede i lejlighed, skulle have fuldt lysindfald, ingen snagede naboer, der kunne se ind af vinduerne på få meters afstand og grønne områder omkring bygningerne. Der blev endda optaget flere film i området, der viste de ideelle forhold: Støv på hjernen serien fra 1961 og de efterfølgende år.

2: Det planlagte byggeri vil komme til at ligge meget tæt på det eksisterende og dermed ikke passe ind i det eksisterende ”luftige og grønne miljø”. Det vil få direkte udsyn til og indsyn i lejlighederne i den eksisterende boligblok. Endda forværret, af, at der etableres svalegange som adgangsvej og en tagterrasse i 2. sals højde.
Da det vil blive nødvendigt at fælde den grønne beplantning på hele parcellen vil parcelhuskvarteret blive udsat fra totalt uhindret indblik. Grundet at der ligger et 1600 mm kloakrør i Kagsåens vestbrink er det muligt at lave en skærmende beplantning på den side af åen. Både mit og min nabos hus, Sonatevej 2, ligger så tæt på skel, at der ikke kan plantes træer der vil dække for udsynet. Vi har i forvejen direkte udsyn til vores soveværelser og badeværelse fra flere lejligheder. Fremadrettet vil det dreje sig om langt flere lejligheder og på meget kortere afstand samt fra tagterrassen. Trods matterede og riflede ruder i badeværelset, fik vi for år tilbage en henvendelse, fra en beboer i Åfløjen, som følte sig generet af, at hun, fra sin altan, når hun stod og røg, kunne se vores silhuetter, når vi var i badeværelset og lyset der, var tændt. Det må det være en del af året, både morgen og aften. Det er ikke rart at være overvåget på den måde i et intimt rum!

3: Dette punkt kan jeg ikke udtale mig om, på nær, at der fra tagterrassen vil være åben for totalt overblik over de i Herlev beliggende ejendomme samt den eksisterende boligblok.
4: Dette har jeg ikke forudsætningerne for at vurdere.

5: Jeg kan se, at der planlægges at etablere 4 parkeringspladser til de 16 lejligheder. Det reelle behov vil være langt større. Fagfolk vurderer, at det vil dreje sig om 2,5 bil pr. lejlighed.
Der er i forvejen MEGET stor mangel på parkeringspladser i Åfløjen og det mærker vi tydeligt på Sonatevej og Menuetvej. Det har medført, at vi flere gange har været lukket inde/ude fra vores parceller, da der er parkeret i begge sider af vejen, så det ikke var muligt, at komme forbi. Dette har medført utallige opkald til politiet og Herlev kommune. Førstnævnte har ringet til dem, som har parkeret, så vi var lukket inde. Det virkede første gang, men anden gang kom vedkommende ikke og flyttede sin bil, før han skulle på arbejde næste dag.
Herlev kommune har nu lavet dobbelte striber og da det ikke var nok, sat yderligere stopforbudsskilte op og en gang imellem kommer der parkeringsvagter forbi og uddeler afgifter. Dette har dog ikke løst problemet. Nu kan vi, hvis byggeriet gennemføres, se frem til, at der kommer færre pladser i Åfløjen, da parkeringsanlægget nedlægges og de, biler, der har holdt der, bliver ”hjemløse”. Dertil kommer de nye beboeres biler. Det vil blive en utålelig situation.
På tegningen er de tilhørende parkeringspladser placeret så de lukker for trafikken til broen over Kagsåen. Man vil skulle gå eller cykle hen over de parkerede biler, når man skal over broen.

6: Nærheden til Kagsåen og den voldsomme indgriben, der er nødvendig for at etablere byggeriet vil totalt ødelægge den grønne kile som åen udgør. Der bruges nu 750 mill. på strækningen mellem Klausdalsbrovej og ringmotorvejen, for at gøre åen klar til skybrud, mindske forurening og forgrønne området. Strækningen fra Ringmotorvejen til og med Kagsmosen er under udarbejdelse. Jeg kan se på tegningerne at der på den aktuelle strækning mellem Frederikssundsvej/Herlev Hovedgade er planlagt at åløbet skal udvides og at brinken på den østlige side skal flyttes nogle meter mod øst, for at give mere plads i åløbet. Ligeledes skal ”flaskehalsene”: Frederikssundsvej/Herlev Hovedgade, Broen over Kagsåen ved Sonatevej udvides. Alt dette er meget bekosteligt og jeg formoder, at der skal afgives jord fra både ejerlejlighedsforeningen og AAB. Det giver derfor ingen mening, at der på strækningen for det planlagte byggeri ikke skal afgives jord, men i stedet nedbankes spuns og hele forløbet kommer til at fremstå som en gold jern og

beton kanal. Isfuglen, som er fredet i Danmark og optaget på fugledirektivets bilag 1 og strengt beskyttet i EU, har sit faste tilholdssted på netop denne strækning af Kagsåen. Det samme gælder vandriksen. I vinterperioden, hvor der kan være is på vandet i Vestvolden og Kagsmosen, er Kagsåen det eneste sted med åbent vand, hvor de kan fouragere. Dette er meget tydeligt, da der er trængsel hver vinter på broen mellem Sonatevej og Åfløjen af mennesker med endog meget store telelinser, som kommer for at fotografere de fredede fugle i deres naturlige habitat. Dansk Ornitologisk Forening er i dag blevet orienteret om situationen via min mand, Dr.Scient. (biologi) Jens Høeg, Københavns Universitet.
Jeg er vidende om, at Hofors arbejde med at udvide åløbet også vil påvirke området. Arbejdet er dog fastsat til at kunne udføres på 9 måneder. Det vil derfor være muligt, at undgå vinterperioden., hvor fuglene ikke har andre steder at søge tilflugt. Samtidig vil de skåne træerne og kun fjerne den nødvendige mængde buske og krat. Det vil være en midlertidig påvirkning, og der vil kunne komme genvækst, når arbejdet er afsluttet. Byggeriet vil efterlade et goldt område med liv trafik til og fra, samt på altaner og tagterrasse, som vil skræmme alt dyreliv, nok bortset fra rotterne, bort. Husk, grundet det nedlagte kloakrør i vestbrinken, kan der ikke der kompenseres med beplantning. Jeg kommer til at tænke på Nordhavns udvikling, mens jeg skriver dette. Der var alle dog på forhånd klar over, hvordan det ville blive. Her forsøges at presse noget helt forkert ind i et grønt område.
Kunne man i stedet, efter der var afgivet den samme mængde jord til udvidelsen af åløbet som nord og syd for parcellen, anbefale, at der foretages en renovering og sikkert også en effektivisering af parkeringsanlægget, så det er muligt at tilgodese både naturen og den store mangel på parkeringspladser, samt tilkørsel til containerpladsen og et rimeligt afkast af investeringen?

Marianne Holst-Knudsen
Menuetvej 15, 2730 Herlev
Marianne@holst-knudsen.dk
Tlf.: 50598411




DT 50 702


Sonatevej
Menuetvej
DG 10 344
Trailers