

List of Signatures

Page 1/1



Referat_Bestyrelsesmøde i GFÅ_050525.pdf

Name	Method	Signed at
	MitID	2025-05-30 18:58 GMT+02
Ove Halfdan Adriaan Dahl Kristensen	MitID	2025-05-27 11:56 GMT+02
Michael Demsitz	MitID	2025-05-27 08:30 GMT+02
Bente Hyldahl Fogh	MitID	2025-05-26 13:23 GMT+02
Emil Hahn Pedersen	MitID	2025-05-26 13:09 GMT+02
Kenneth Eyolf Sejersen Darre	MitID	2025-06-11 10:33 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 509D3553D48345CB97843C7134B07F1A

Confidential, Knøfler, Lotte, 16-06-2025 14:57:37

Bestyrelsesmøde i GFA

mandag 5 maj 2025, 16.30 - 19.00

NREP, Southamptongade 4



Deltagere

Bestyrelsesmedlemmer

Lotte Knøfler, Bente Hyldahl Fogh, Kenneth Darre, Emil Hahn Pedersen, Ove Dahl Kristensen, Michael Demnitz, Renata Gomes

Fraværende: Anne Frederikke Aage, Lykke Ors, Peter Juul Andersen

Mødereferat

1. Referat af bestyrelsesmøde d. 3. marts 2025

Orientering

Der var ikke kommet nogle indsigelser til referatet fra den 03.03.2025 indenfor fristen, og det er derfor underskrevet digitalt.

2. Orientering om udviklinger i området

Orientering

AFA og CLO havde meldt afbud til mødet, og der blev derfor ikke orienteret om udviklinger i området. Bestyrelsen kunne dog konstatere, at der var åbnet en ny øl bar og en Matcha café er på vej.

3. Opfølgning og evaluering af generalforsamlingen

Diskussion

Bente Hyldahl Fogh

MD gjorde opmærksom på, at han syntes der manglede navne på de foreninger/ejere som deltog på generalforsamlingen. Dette har ikke været gjort tidligere, og er ikke et lovkrav. Det blev dog taget til efterretning, og LK tilføjer det derfor til referatet fra generalforsamlingen.

Bestyrelsen havde håbet på et bedre fremmøde på generalforsamlingen, som historisk aldrig har haft et stort fremmøde. Bestyrelsen drøftede derfor muligheden for, at de kunne arbejde for at deltage i nogle af GFA's medlemmers bestyrelsesmøder mellem 4. og 1. kvartal, for dels at orientere om det arbejde der pågår i GFA's bestyrelse, dels for måske at kunne få medlemmerne til at deltage lidt mere aktivt i generalforsamlingen.

Der skal endvidere præciseres i indkaldelsen, at det kun er de valgte repræsentanter fra de pågældende foreninger/ejere, som må deltage i generalforsamlingen.

3.1. Godkendelse af forretningsorden

Diskussion

Bente Hyldahl Fogh

Forretningsordenen skal ifølge vedtægten godkendes efter hver generalforsamling.

Ændringerne om referatgodkendelse, forhøjelse af bemyndigelsesbeløb til sekretariatet hos CEJ fra 10.000 kr. til 15.000 kr samt rettelse af GFA's hjemmesideadresse blev alle vedtaget.

Confidential, Knøfler, Lotte, 16-06-2025 14:57:37



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
509D3553D48345CB97843C7134B07F1A

3.2. Arbejdsfordeling i bestyrelsen

Beslutning

Bente Hyldahl Fogh

BHF havde i forbindelse med mødet sendt en liste ud til bestyrelsen med arbejdsopgaver, som hver især kunne byde ind på.

Arbejdslisten blev gennemgået på mødet og opgaverne blev fordelt blandt bestyrelsens medlemmer.

Alle behold deres tidligere opgaver, og nogle fik lidt ekstra opgaver.

Bente taler med Renata som var fraværende og udsender herefter ny arbejdsfordeling, som er gældende i denne generalforsamlingsperiode.

4. Kommende overdragelser

Orientering

4.1. Kronløbsøen

Orientering

Ove Dahl Kristensen / Bente Hyldahl Fogh

Overdragelsen er trådt i kraft 1. februar 2025. Mangeludbedring pågår stadigvæk og styres af Cowi. Parkeringsaftale er trådt i kraft. Skiltning nødvendig mht. badning og adfærd efter samme model som Sandkaj modellen.

BHF har været på gennemgang på Kronløbsøen sammen med Cej og Grøn Vækst mht det grønne areal, og der udestår fortsat lidt mangler.

De små affaldscontainere er nu blevet byttet ud med større.

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.2. Stubbekaj, Fortkaj, Dunkerquegade m.fl.

Orientering

Bente Hyldahl Fogh / Ove Dahl Kristensen

Arbejdet skrider fremad, men der opstår nye problemstillinger hen ad vejen. Der er fortsat drøftelser om punkter på vores mangelliste, herunder vores opmærksomhedspunkter vedrørende bolværker og brygger samt de grønne områder.

Orienteringen blev taget til efterretning.

4.2.1. Servitut om bebyggelsesforbud

Diskussion

Bente Hyldahl Fogh

By og Havn vil gerne tinglyse nogle servitutter i forbindelse med denne overdragelse. Servitutterne er belastende for GFÅ. Den ene servitut omhandler bebyggelsesforbud. Hvis GFÅ på længere sigt ønsker at bygge et skur til opbevaring af materialer eller andet, vil det ifølge servitutten ikke kunne lade sig gøre. GFÅ's advokat anbefaler derfor, at GFÅ ikke tilslutter sig denne servitut, hvilket bestyrelsen valgte at følge.



4.2.2. Øvrige servitutter

Bente Hyldahl Fogh

Arealerne i Etape 5 er forbundet med en række servitutter, som på forslag af vores advokat har været gennemgået af COWI. To af servitutterne kræver særlig opmærksomhed.

1. Anløb af skibe, husbåde etc.

Den ene handler om **anløb af både** etc. Det er den samme servitut, som vi kender fra Sandkaj, hvor vi diskuterede ansvar og muligheder for anlæg af både og Cej lavede et notat til os om servituten.

Servituten giver By & Havns ret til at tillade skibe og husbåde at anløbe og fortøje ved kajstrækningerne. Vedrører desuden By & Havns ret til etablering af broer/brygger og landgange samt forsyning af skibe/husbåde, og at der skal stilles et areal på 5 m² pr. husbåd til rådighed for skibe/husbåde.

Alle havneafgifter tilfalder By & Havn.

By & Havn har ret til at foretage indgreb i kajer og promenader for skibenes /husbådernes anløb, fortøjning og betjening.

By & Havn har ret til at etablere flydebroer, pontoner og tilsvarende anlæg.

By & Havns ret til etablering af stikledninger samt stik i og fra bolværket og til areal til opstilling af tekniskskabe e.l.

By & Havn er berettiget til at placere affaldscontainere o. lign. ud for broer, brygger og henliggende skibe/husbåde.

Servituten er allerede tinglyst for flere år siden. Servituten kan dog ikke overskygge lokalplanen, hvilket betyder at der skal være hjemmel i lokalplanen til f.eks. at etablere områder for husbåde. I den nuværende lokalplan er mulighed for dette i et område ved Kronløbsøen ud mod Kronløbet - og ikke andre steder.

2. Vedligeholdelse af bolværker

Den anden bebyrdende servitut handler om pligter til **vedligeholdelse af bolværkerne**.

Servituten går længere end, hvad der normalt kræves, særligt i forhold til krav til redningsudstyr, men der kræves ikke noget, som ikke er normal god skik, eller som grundejerforeningen ikke i forvejen normalt ville udføre i h t COWI. Dog gøres der opmærksom på, at der endnu ikke er opnået enighed om, hvorvidt By & Havn skal udføre yderligere reparationer af bolværket ved Fortkaj inden overdragelsen. Der er fornyligt etableret en hel del redningsudstyr i lommevandsrummet ved Stubkaj og langs bryggerne. Vi skal være sikre på at alt nødvendigt redningsudstyr er etableret ved overdragelsen. Der er ingen gældende standarder for redningsudstyr, men B&H har som havnemyndighed udarbejdet forslag til standarder for sikkerhedsudstyr.

Normalt er det ejerne som iht den meget gamle lov har ansvaret, dvs. GF. På Kronløbsøen er det dog ejerforeningen iht grænsedragningen.

Bestyrelsen diskuterede emnet, og fandt frem til, at der ikke var så meget at gøre ved de to servitutter andet end at acceptere dem.

4.3. Nordø

Bente Hyldahl Fogh / Ove Dahl Kristensen

Der pågår fortsat arbejde med overdragelsesaftalen i samarbejde med PFA. Der er modtaget meget materiale, som ligger på Dalux og tjekkes af Cowi. Der er ikke enighed om D&V materiale, som ikke har været medtaget i udbud, og derfor ikke kan fremskaffes. Der er endnu ikke foretaget en teknisk mangelgennemgang, da for meget dokumentation er udestående. PFA presser på for at få aftalt teknisk gennemgang, og har forslået overtagelse 1. juni, hvilket vi ikke anser for tidsmæssigt muligt. Hertil kommer to problemstillinger, som der er redgjort for i de to nedenstående punkter 4.2.1. og 4.2.2.

Orienteringen blev taget til efterretning og der køres videre i det juridiske og tekniske spor.

Orientering



4.3.1. Olieudslip på Nordø

Bente Hyldahl Fogh

Der har været et olieudslip ved Nordø lige før påske som medførte lukning af badezonen og udlægning af spærre.

Flydespærren ligger der stadig. GFÅ's advokat har bedt om aktindsigt hos Miljøforvaltningen i KK, og den er netop modtaget, men endnu ikke gennemgået. Tilsvarende er anmodet om en redegørelse fra PFA, som endnu ikke er modtaget.

GFÅ ønsker ikke at overtage før der er sikkerhed for der er sket en oprensning og afklaring af baggrund og risici.

Diskussion

4.3.2. Bestemmelse i overdragelsesaftalen vedr. lystbådehavn på Nordø

Bente Hyldahl Fogh

Der er i det sidste udkast til overdragelsesaftale indsat et nyt pkt. 5 med følgende ordlyd:

5. Vandarealer

5.1. I henhold til Lokalplanen § 5, stk. 1 er en del af vandarealet nord for Nordø udlagt til lystbådehavn, jf. Bilag 5.1, hvor arealet er angivet med "Y" ("Vandarealet").

5.2. Uanset, at Ejendomsarealet overdrages til Grundejerforeningens adkomst, er Parterne enige om, at Grundejer som direkte nabo til Ejendomsarealet sammen med By og Havn skal være berettiget til at beslutte og forestå udlejning af Vandarealet samt det nødvendige areal af kajkanten på Ejendomsarealet for at etablere en lystbådehavn i overensstemmelse med Lokalplanen § 5, stk. 1.

5.3. Grundejer friholder Grundejerforeningen for enhver omkostning relateret til etablering og drift af anlæg med eventuel aktivering af vandareal samt kajkant. Eventuelle indtægter fra Vandarealet og aktivitet fra det tilgrænsende kajareal tilfalder Grundejer som afregner med By og Havn i forhold til deres rettigheder.

5.4. Forud for Overtagelsesdatoen tinglyser Grundejer en servitut på Ejendomsarealet, hvorefter de/den til enhver tid værende ejer(e) af matr.nr. 2bx og 2bz, begge Frihavnskvarteret, København, i overensstemmelse med pkt. 5.2 og 5.3, er berettiget til sammen med By og Havn at forestå udlejning af Vandarealet samt det nødvendige areal af kajkanten på Ejendomsarealet for at etablere en lystbådehavn i overensstemmelse med Lokalplanen § 5, stk. 1 og opkræve eventuel leje for kajarealet. Der vedlægges et format for den nævnte deklaration som Bilag 5.4.

Området Y i lokalplanen, som er udlagt som lystbådehavn, fylder hele strækningen langs Gdanskgade (forlængelsen af Helsinkigade) og vi afgiver med disse formuleringer vores råderet over kajkanten i tilknytning til lystbådehavnen, som vi ikke kender udstrækningen eller størrelsen på. Herudover har vi ingen indflydelse på det valg om bygning af lystbådehavn, der skal træffes, driften, afledte konsekvenser heraf etc.

Det besluttet, at sagen kører i det juridiske spor, idet det opfattes som indgribende i vores ansvar for Nordøen at vi har ansvar for hele kajkanten og vej og dermed for afledte økonomiske belastninger fra en evt. lystbådehavn uden at have indflydelse på udformning og økonomi. Bestyrelsen er ikke som sådan imod en lystbådehavn, men det vil medføre betydelig adfærdssændringer og slitage, der ikke bør være grundejerforeningens ansvar.

Diskussion

5. Mangeludbedringer

Bente Hyldahl Fogh og Ove Dahl Kristensen

Status på mangeludbedringerne fra etape 1-3 Sandkaj og Sankt Petersborg Plads.

Orientering

5.1. Sankt Petersborg Plads

Bente Hyldahl Fogh

Orientering



Der har været afholdt møde med By og Havn, GFÅ og CEJ, hvor mangelpunkterne og især den manglende dræning af græsplænen blev drøftet. Hvis dræning skal laves som forslået af den entreprenør GFÅ har bedt undersøge forholdene, ser GFÅ ind i en udgift på 237 t.kr. Der henstår stadig en garantisum hos den entreprenør, som anlagde pladsen, men vi kender ikke til hvad den er nedskrevet til. Afventer pt. en tilbagemelding fra By og Havn, gerne med et andet forslag, som kan løse problemet med den manglende dræning.

Der har også på Sankt Petersborg Plads været udfordringer med lyset. GFÅ har fået anvist en elektriker fra By og Havn, som kender lidt mere til området for at få afdækket udfordringerne på det manglende lys i hele området Århusgadekvarteret.

Orienteringen blev taget til efterretning.

5.2. Sandkaj

Ove Dahl Kristensen

Der er stadig ikke rensset ordentligt op på træbryggen og fremdriften går lidt trægt. Cowi har taget styring på sagen, og det forventes at den bliver løst.

Orienteringen tages til efterretning.

Orientering

6. Den kommende sommer - forholdsregler Kronløbsøen, Stubkaj etc.

Kenneth Darre / Bente Hyldahl Fogh

Der er sat ordensskilte op ved Sandkaj og KD oplyser, at han vil have nye skilte klar til Kronløbsøen indenfor 14 dage svarende til Sandkaj. Det blev aftalt, at der også skal laves et skilt med hovedspring forbudt, som skal hænge ved indgangsbroen på Kronløbsøen, da der ikke er særligt dybt.

Der var enighed om, at der igen i år indgås aftale med Security Service, som runderer ved Sandkaj. Umiddelbart er Kronløbsøen ikke med i aftalen, men hvis der opstår behov for en rundering der, kan vi blot bede vagtfirmaet om en udvidelse af kontrakten. KD har løbende dialog med vagtfirmaet.

Diskussion

6.1. Nyt om badning i Nordbassinet

Bente Hyldahl Fogh

GFÅ har modtaget en henvendelse fra Kultur- og Fritidsforvaltningen om en ejerfuldmagt fra Grundejerforeningen således at KF kan sende en ansøgning til B&H/Havnemyndigheden om forslag til at imødekomme det af Borgerrepræsentationen vedtagne budgetforslag for 2025 om at udvide badeadgangen på Sandkaj. Formålet er at B&H som myndighed kan igangsætte en høring og give deres indstilling til KF, som herefter kan forelægges det politisk ansvarlige niveau.

GFÅ-bestyrelse enedes om at imødekomme anmodningen om ejerfuldmagt, men med tilknyttede bemærkninger om, at godkendelsen ikke på nogen måde kan tages til indtægt for en positiv stillingtagen til ansøgningen, at vi lægger vægt på at være høringspart, samt at vi ønsker at inddrages i sagen når hele processen administrativt er gennemført og inden Kultur og Fritidsforvaltningen fremsender endelig indstilling til det ansvarlige politiske niveau. Bestyrelsens svar tjekkes forinden afsendelsen af med jurist Dorthe Schade.

Orientering

7. Aktivitetsliste driften

Ove Dahl Kristensen

ODK orienterede om, at han og PJA løbende holder møder med driftsfolkene fra CEJ.

Belysning har været gået mange steder i området, og nogle steder er problemet blevet løst.

På legepladsen Legehavet ligger der nogle jordbunker som ikke er blevet fjernet i forbindelse med at det nye legeredskab Ubåden blev sat op. Det har vist sig, at der i aftalen med firmaet GFÅ købte legeredskabet fra, ikke var inkluderet, at de skulle fjerne jorden. CEJs driftsfolk er opmærksom på det og arbejder på en løsning på at jorden fjernes evt. flyttes snarest mulig.

Orientering



8. Ansøgninger

Lotte Knøfler / Bente Hyldahl Fogh

Orientering

8.1. SaunaNor

Ansøgning

Har sendt ny ansøgning til sæsonen 2025/2026 på samme vilkår som sidste sæson. Bestyrelsen godkender ansøgning, dog foreslås det, at lejen pristalsreguleres efter nettoprisindekset.

8.2. Nordhavn IF

Orientering

De ønsker at gå videre med deres projekt om opsætning af sauna i vinterhalvåret under de forudsætninger som bestyrelsen har opsat, som er:

- Opsætning i perioden 1. september – 30. april (fjernes senest 1. maj). Kontrakt for 2025/2026 med mulighed for forlængelse.
- Betaling for elforbrug
- Lugtfri opvarmning
- Designmæssigt udseende godkendes af Grundejerforeningen

CEJ vil efterspørge en tidsplan hos Nordhavn IF, så vi ved om de kan være klar til efterårssæsonen.

8.3. SaunaHouse

Diskussion

SaunaHouse har været uforstående overfor det afslag de har modtaget fra GFA på etablering af en dypezone til brug for saunagæsterne.

Bestyrelsen besluttede at fastholde deres svar til SaunaHouse.

8.4. Orientering om behandlede sager

Orientering

Lotte Knøfler

8.4.1. Tilladelse til udeserveringer

Orientering

Lotte Knøfler

Københavns Kommune har pr. 1. januar 2025 indført nyt administrationsgrundlag for udstedelse af tilladelse til udeservering. For private fællesveje gælder det, at der kun skal betales et engangsbeløb på 1.000 kr. for sagsbehandlingen til KK, som gælder i 3 år ad gangen, med mindre ansøger ønsker at ændre på ansøgningen. Følgende har pt. fået udeserveringstilladelse efter den nye ordning:

Andersen & Maillard

Corsa

Jagger

John&Woo

Orienteringen blev taget til efterretning.

9. Økonomi

Bente Hyldahl Fogh

Orientering



9.1. Budgetopfølgning

Budgetopfølgningen blev taget til efterretning.

10. Orientering fra formanden

BHF og MD har været til Dialogmøde med nærpolitiet den 23. april. Her kunne politiet oplyse, at der er meget få anmeldelser i Nordhavn, og det er et af de mindst urolige områder. Nyt møde forventes i september 2025.

BHF er blevet interviewet af Wonderful Copenhagen samt Estate Media.

Der er kommet en høring fra Københavns Kommune, om GFÅ kan godkende der bliver bål på vandet. Da vi selv er involveret i afholdelse af eventen sammen med Kulturdistriktet, godkender vi naturligvis høringen. CEJ sender svar til Kommunen.

11. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

