

Bestyrelsesmøde i GFA

mandag 16 juni 2025, 16.30 - 19.00

NREP, Southamptongade 4

Deltagere

Bestyrelsesmedlemmer

Lotte Knøfler, Bente Hyldahl Fogh, Kenneth Darre, Anne Frederikke Aage, Emil Hahn Pedersen, Ove Dahl Kristensen, Lykke Ors (Fraværende ved: 3, 3.1, 3.2, 3.3, 4, 5, 6, 6.1, 6.2, 6.2.1, 7, 8, 9), Michael Demnitz, Renata Gomes

Fraværende: Peter Juul Andersen

Mødereferat

1. Referat af bestyrelsesmøde den 5. maj 2025

Orientering

Der var ikke kommet nogen indsigelser til mødereferatet, som blev endeligt godkendt.

Referatet var blevet underskrevet digitalt af de på mødet den 5. maj tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen ønsker dog, at det skal være alle bestyrelsesmedlemmer som underskriver, uanset om man deltager/ikke deltager i mødet. Det vil fremgå af referatet, at man ikke har været til stede. CEJ genudsender derfor referatet til underskrift hos alle.

 Referat_Bestyrelsesmøde i GFA_050525.pdf

2. Orientering om udviklinger i området

Orientering

Anne Frederikke Aage og Lykke Ors

Orientering til bestyrelsen om relevante udviklinger i Nordhavn/Århusgadekvarteret i henholdsvis By og Havn og NREP/Urban Partners.

Lykke orienterede om, at der bl.a. er åbnet en ølbar, og udlejet nogle kontorlokaler i området. Derudover er der åbnet en japansk spisebar samt et fitness center. Der åbner muligvis en gourmet restaurant i den gamle bygning "Bådhuset". Ved p-huset kommer der en bager. Lykke oplyste, at 86 % af erhvervslejemålene er udlejet.

Anne kunne berette, at der er indgået en betinget aftale ved Gl. Kalkbrænderihavnsgade/Århusgade, og byggeriet højst sandsynligt går i gang til efteråret. De to byggefeltet ved Helsinkigade/Sundkrogsgade sættes snart til salg. Byggerierne ved Trelleborggade/Århusgade/Billedvej forventes færdige til efter året, hvor gaderne skal overdrages til GFA.

2.1. Lokalplan for det yderste af Sundmolen

Bente Hyldahl Fogh

BHF orienterede om lokalplanen for det yderste af Sundmolen.

Teknik- og miljøudvalget har i maj måned vedtaget en ny lokalplan for den yderste del af Sundmolen. For GFÅ er det især værd at hæfte sig ved, at der bliver lagt op til 4 husbåde, der kan få plads ved Sundmolen, forudsat der bygges en træbrygge. Der kan også etableres træbrygge på Orientbassin siden af Sundmolen. Der bliver også mulighed for et offentlig tilgængeligt badeanlæg, flydende anlæg til kultur - og fritidsaktiviteter yderste hvor BIG ligger. Der er også mulighed for husbåde ved Kronløbsøen, men det er spørgsmålet om denne mulighed så ønskes udnyttet. Der bliver også krav om en grøn promenadevej ned gennem kvarteret og plantræng af grønt samt 112 nye træer. Der lægges også op til at etablere en ny grundejerforening for dette lokalplansområde, således at der er to grundejerforeninger på Sundmolen.

Bente kunne endvidere oplyse, at hun på forespørgsel har modtaget ny udvidet statistik for besøgende ved Sandkaj sammenlignet med andre hotspots. Fra januar til november 2024 er der registreret 380.000 besøgende ved indgangen til Sandkaj og vi er stadig det markant største hotspot. I vinteren er der også registreret en pæn stigning, hvilket måske skyldes vinterbadere og brug af saunafaciliteter.

Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning og ønsker ikke at afgive høringssvar vedr. Sundmolen.

 Forslag til Lokalplan Sundmolen Øst.pdf

 Pkt. 2.1 Lokalplan Sundmolen.pdf

 Statestik for adgang til bedefaciliteter i Kbh. og Århusgadekvarteret 02.06.2025.pdf

2.2. Offentlige toiletter

Bente Hyldahl Fogh

Bestyrelsen orienteres hermed om en beslutning i Teknik-og Miljøudvalget om hvorledes der fremadrettet er et administrationsgrundlag for toiletter i Københavns Kommune. I indstillingen lægges blandt andet vægt på at områder - selvom de er private - men har stor offentligadgang fx. ved badning kan tilgodeses. Det anbefales også at der i lokalplaner tages stilling til toiletbehov. Indstillingen er interessant, da der åbnes op for t f.x. nye bydele og områder med stor tilstrømning kan være berettiget til toiletter, som vi har argumenteret for.

Orienteringen blev taget til efterretning.

 Administrationsgrundlag nye offentlige toiletter.pdf

3. Overdragelser

Under dette punkt redegøres for status på de verserende overdragelsessager samt særlige problemstillinger, som bestyrelsen skal diskutere og give retning for til det videre arbejde med overdragelser.

3.1. Kronløbsøen

Ove Dahl Kristensen og Bente Hyldahl Fogh

Overdragelsen er trådt i kraft 1. februar 2025.

Der er med Kenneths indsats etableret skilte om badning forbudt og adfærdregler i begge dele af øen. Der kan foreløbig konstateres, at der bades - også på Stay-siden - men foreløbig synes aktiviteten at være langt mere afdæmpet end på Sandkaj. Der er dog anlæg af mindre både også. Vi har ikke hørt mere fra Sauna House siden vores afslag.

Herudover har vi udestående om de sidste mangeludbedringer af teknisk art og beplantningsmæssigt. Marianne fra COWI forfølger ihærdigt vores interesser, og vi støtter op. Igen er det tydeligt, at det forhold, at der er flere involverede partnere, gør det vanskeligere.

Andre uløste problemer er at få vandingsanlægget til at fungere. Det er et problem, når der er tørke, og kan udløse merudgifter til "håndvanding". CEJ skubber bagpå leverandørerne af anlægget og KP. Vores kontaktperson (som flytter fra Kronløbsøen) og bestyrelsens formand er blevet rykket for at underskrive driftsaftale mellem GFÅ og ejerforeningen i Kronløbsøen om drift af vandingsanlægget.

EHP undersøger pt. om privatbåde må anløbe ved Kronløbsøen. Han afventer svar fra By og Havns jurist. Bestyrelsen vedtog at der herefter tilføjes til Q&A listen på hjemmesiden, om hvad både må i området som også lægges ud på vores Facebook side.

3.2. Nordø

Bente Hyldahl Fogh

Der er ikke modtaget nye informationer fra PFA omkring olieudslippet. Overdragelsesaftalen er langt i proces, men den tekniske gennemgang afventer endnu. Der er dog kommet nye krav til vedr. lystbådehavn og problemet med olieudslip i det juridiske spor, jfr. sidste bestyrelsesmøde. Vi har gjort indsigelser, men endnu ikke fået svar.

Der er desværre en del affaldsproblemer på Nordøen, fordi skraldespandene er klart underdimensionerede. Det vil være hensigtsmæssigt at få det løst inden vi overtager.

Der ligger stadig flydespærre ved Nordø, og der kommer fortsat olie ud når det regner. Bestyrelsen afventer fortsat at få en forklaring fra PFA.

AA oplyste, at By & Havn og PFA sammen vil finde ud af hvilke servitutter PFA mener de skal være påtaleberettiget på.

Der har endnu ikke været en teknisk gennemgang, da der stadig aflevering af dokumenter og en del spørgsmål af juridisk karakter, selvom der er fremdrift.

3.3. Stubkaj, Fortkaj, Dunkerquegade m.fl.

- 1) Den tekniske gennemgang er næsten i mål, idet der er udvekslet mangeldokumenter. Cowi har kommenteret på det sidste dokument og vi afventer pt. de sidste kommentarer fra B&H.
- 2) På sidste bestyrelsesmøde enedes vi - med rådgivning fra vores advokat - om at sætte spørgsmålstegn ved, hvorfor B&H ønskede en tinglysning omkring byggeretten. Der vedlægges kopi af det svar, vi har modtaget mellem vores jurist og B&Hs jurist til diskussion.
- 3) Der skal indgås en driftsaftale mellem KK og GFÅ omkring dypezonen. Vi har fået et udkast, som Cowi har gennemgået og skabt god mening i.
- 4) Endelig mangler vi også en aftale med Nordhavn IF omkring kajakopbevaringsrummene, som ikke er sat i drift.
- 5) Mht beplantningen så er afgrænsningen i forhold til Stays arealer afklaret, og de bede vi har ansvaret for, kan vi stå for udbedringen af, mod at sende en regning efter godkendt tilbud. Det foreslås, at vi går i dialog med Stay om beplantningen og får tilbud fra Koi Garten, så der kommer en helhed i beplantningen hele vejen langs Fortkaj og ned til Stubkaj.
- 6) B&H presser på for at overtagelsen gennemføres inden sommerferien. Det tekniske spor indstiller at være klar til det, når det er konstateret at mangeludbedring er gået i gang. Det juridiske spor afhænger af diskussionen om byggeretten.

Ad 1 - Vi er nu ved at have en mangelliste på plads, men mangler fortsat vigtig dokumentation. B&H har indvilget i at udbedre de mangler vi indtil videre har påpeget.

Ad 2 - To udestående ting mangler på det juridiske spor, byggeret og anlæg af husbåde. BHF har foreslået, at der tages drøftelser mellem B&Hs og GFÅs advokat, hvor de to punkter diskuteres, hvilket bestyrelsen var enige i. AA oplyste, at det er normal procedure for B&H, at sætte begrænsning for byggeretten ved overdragelser, og at det ikke nødvendigvis betød, at grundejerforeningen ikke vil kunne opføre et opbevaringsskur eller lignende, hvis det er tilladt uden en byggeret i h t fx. byggereglementet.

Ad 3 - Vi skal samtidig indgå en driftsaftale med KK og GFÅ om dypezonen, hvor vi har behov for klarificering af GFÅs forpligtelser. Cowi har suppleret med deres tekniske forståelse. Bente går videre med sagen sammen med Ove.

Ad 4 - Kajakopbevaringen - bestyrelsen ønsker ikke at kajakklubben har mulighed for at leje nogle af opbevaringsrummene ud til 3. mand. GFÅ ønsker en diskussion af forretningsmodellen, da der i udkastet er foreslået af Kajakklubben kan få betaling fra brugerne. GFÅ har udgifter, der skal dækkes til renhold m.m. Bente, Emil, Bente og Kenneth tager forhandlingen med kajakklubben/Nordhavn IF.

Jurist Dorte Schade bistår gruppen.

Ad 5 - BHF påpegede, at der var enighed med B&H om at der var mangler ved de bede, som GFÅ skal overtage og de skal reetableres på B&Hs regning, mod godkendelse af tilbud. En stor del af beplantningen i området skal STAY vedligeholde, hvorfor det bør prøves at indgå et samarbejde med Stay, så området får et samlet udtryk som resten af de bede der er etableret af Koi Garten fra enden af Fortkaj/. BHF tager sig af denne opgave, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Ad 6 - B&H har foreslået en overdragelse pr. 19/6. BHF foreslår det i stedet bliver efter sommerferien den 15/8, så der i god ro og orden kan gennemføres de sidste udestående også omkring aftaler og igangsætning af drifte. Det blev på et tidligere møde aftalt, at vi starter op uden vagter.

Der mangler skiltning på Stubkaj. AA forhører sig hos B&H om, hvor langt de er med udarbejdelse af skilte. (Vi har siden mødet via Simon Brückner fået oplyst, at skiltning tidligst kommer i august 2025 fra B&H, men at GFÅ kan opsætte midlertidige skilte, hvis det bliver nødvendigt) BHF og EHP arbejder på at samle viden til et møde om skiltning, hvor vi kan mødes med B&H og Havnens Budkomite, hvis det er nødvendigt. Der vil også andre spørgsmål vedr. adgang til vandet kan drøftes.

-  Bilag om overdragelse af Stubkaj, Dunkerquegade m.fl..pdf
-  Driftsaftale vedr. Dyppezonen på Stubkaj Brygge.docx
-  Stubkaj Brygge_GAS_DOK3_C2_3C_055 Infotavle_Vigen_297x600_v4.0.pdf
-  Stubkaj brygge_I240038_F6_T13B-Ejendomsskitse_A4.pdf
-  Fortkaj Brygge, Stubkaj Brygge_Opdateret gennemgangsliste REDIGERES KUN AF BY HAVN Aflevering Århusgadekvarteret 23052025 1.0.pdf
-  7119 - Tillæg Stubkaj.pdf
-  Aftale om kajakopbevaring på Stubkaj_v1.3.docx
-  Mail fra Marianne, Cowi dyppezone Stubkaj.pdf

4. Mangeludbedringer Skt. Petersborg Plads

Orientering

Ove Dahl Kristensen/Bente Hyldahl Fogh

Der er ikke nogen afklaring. Dræneringen af området i midten er stadig den største økonomiske risiko. Sagen ligger i B&H til afklaring om resterende garanti fra entreprenøren m.v. CEJ v. Charlotte Rosenkilde er på sagen. Orienteringen blev taget til efterretning.

5. Aktivitetsliste driften

Orientering

Ove Dahl Kristensen/Renata Gomes

Da der skal være møde i teknisk udvalg fredag d. 20. juni, hvorefter der vil blive rundsendt en ny opdateret liste til bestyrelsen. Den vedlagte aktivitetsliste blev derfor ikke gennemgået. (Ny liste er nu fremsendt til bestyrelsen).

-  267 Århusgadekvarteret Aktivitetsark (002).xlsx

6. Henvendelser - faste p-tilladelser

Diskussion

Peter Juul Andersen

PJA har spurgt ind til, om det er muligt at få en fast p-tilladelse til ejendommens servicemedarbejder

Det indstilles til, at bestyrelsen drøfter om den vil acceptere der bliver udstedt faste p-tilladelser til viceværter og servicefolk til de enkelte ejendomme.

Bestyrelsen holdning er, at de ikke ønsker at udstede faste p-tilladelser, men at der kan søges om tilladelse i enkeltstående tilfælde.

-  Mail fra Peter Juul om p-tilladelse til deres servicemedarbejder.pdf
-  Svar fra Peter Juul Andersen om EF Fortkajs ansøgning.pdf

6.1. Henvendelse fra E/F Fortkaj om cykelparkering på Dover Passage

Diskussion

E/F Fortkaj har udfordringer med cykelparkeringsforholdene på Dover Passage, og ønsker GFÅ's hjælp til at løse dette, og har sendt nogle løsningsforslag.

Bestyrelsen ønsker at bevare den særligt designede cykelstativmodel, der også muliggør at cykler kan sikres med låse. Det fungerer andre steder fint, men der er mange cykler på lille plads på Dover Passage. Bestyrelsen besluttede, at EHP tager kontakt til Ejerforeningen Fortkaj med henblik på at tilskynde til adfærdsregulering, cykeloprydning og evt. mere brug af ejendommens egne cykelstativer.

-  Mail om cykel parkering EF Fortkaj_Dover Passage.pdf
-  Dover Passage - Cykel Parkering.pdf

6.2. Henvendelser i postkassen

Orientering

Til orientering vedlægges liste over henvendelser i GF's postkasse.

-  Henvendelser, indstilling og ansøgninger til mødet 18.08.25.pdf

6.2.1. Ansøgning fra Buster Filmfestival

Beslutning

Buster Filmfestival som er en del af de Københavnske Filmfestivaler ønsker at lave et arrangement på Hamborg Plads og Skt. Petersborg Plads i forbindelse med deres filmfestival i samarbejde med Big Bio Nordhavn. Det foregår i weekenden den 27-28. september.

Bestyrelsen valgte at give tilladelse til filmfestivalen, mod de sædvanlige betingelser om oprydning af affald og betaling for evt. strøm.

-  BUSTER FILMFESTIVAL i Nordhavn.pdf
-  Mail fra August Ottesen vedr. Buster Filmfestival.pdf

7. Budgetopfølgning

Orientering

Bente Hyldahl Fogh

Bestyrelsen orienterer sig i foreningens økonomi i forhold til budget, og tager stilling til evt. aktioner.

Det fremgår af budgetopfølgningen, at der er mange forventede udgifter som ikke er kendte endnu. Endelig har vi også brug for øge aftalen med COWI, da vi har brug for COWI og timerne er overskredet. Til gengæld har vi i første del af året kunnet reducere og begrænse det juridiske arbejde.

Der pågår stadig drøftelse om dele af mangelsagen på Sandkaj. Der er opnået enighed om udskiftning af brædder med råd, der skyldes placering af pullerter og sten mv. på brædderne.

-  Budgetopfølgning 31-05-2025.pdf

8. Orientering fra bestyrelsen/formanden

Orientering

Bente Hyldahl Fogh

BHF orienterede om, at hun deltager i en NREP film om Århusgadekvarteret, og derudover også har givet interview til Estate Media, som også omhandlede glæderne og udfordringerne ved at bo i Nordhavn.

9. Eventuelt

Der var ikke noget under eventuelt.

10. Næste møder

Næste møder er den: 18/8, 6/10 og 8/12 med efterfølgende middag