



Referat

Bestyrelsesmøde i G/F Århusgadekvarteret

Den 11.12.2023 kl. 16:30 – 19:00

Sted: NREB, Southamptongade 4, 2150 Nordhavn

Deltagere:

Bente Hyl Dahl Fogh, E/F The Silo (BHF)
Kenneth Darre, E/F Harbour Park (KD)
Anne Frederikke Aage, By&Havn (AA) **afbud til middag**
Ove Dahl Kristensen – E/F Frihavnstårnet (ODK)
Emil Hahn Pedersen – E/F Kronløbshuset (EHP)
Christina Lykke Ors – NREP (CLO)
Peter Juul Andersen – E/F Fortkaj (PJA)

Suppleanter:

Kurt Jørgensen – E/F Harbour Park (KJ)

Deltager fra CEJ:

Kristian Gomard (KGR) og Lotte Knøfler (LOK)

Referent:

Lotte Knøfler (LOK)

1. **Referat af bestyrelsesmødet 23. oktober 2023 er godkendt digitalt.**

2. **Orienteringspunkter**

2.1. Orientering om udviklingen i området

AA oplyste, at NREB går i gang med at bygge på byggefelterne 1.29 og 1.31 i løbet af foråret ved siden af det nye Stay. Der skal være boliger (udlejning til at starte med). Det forventes også at der startes op på byggefelt 2.04 syd for p-huset. P-huset forventes færdig til sommer. Byggeriet mod Kalkbrænderivej går i gang i 2024.

CLO kunne oplyse, at kontorudlejningen overfor Menu nu er ved at være lejet ud.

2.2. Henvendelser fra beboere, erhvervsdrivende m.fl.: herunder henvendelse om manglende vedligeholdelse, jfr. mail 4-12-23 om FB (KGO). Henvendelse fra beboer om manglende vedligeholdelse gav anledning til følgende status på forskellige udestående fra KGO: Det er et rids

over opgaver, der mangler at blive udført, og om de er godkendt i driftsudvalget eller ej.

Udskiftning af brædder på broen.

Vi afventer leveringsdato for 10 stk. Kebony brædder, hvor vi så skifter et prøvestykke. Herefter vurderes om vi fremover skifter egetræsbrædderne ud med Kebony for længere levetid og længere garanti.

Der kommer forventeligt ikke flere udgifter til promenadebroen i år, men der vil komme udgifter op mod 400.000 til dette næste år, nu vi ikke nåede at benytte nogen midler hertil i år.

Trappe på broen.

Der er modtaget pris på trappen, som udføres som "normal" trappe. Prisen er sendt til Ove og Peter den 11-12-23.

Udskiftning af træer og grøn pleje udover kontrakten.

Grøn Vækst er i gang med at skifte et træ i Antwerpengade, der var knækket i stormen, de afventer bedre vilkår og det plantes måske først i foråret.

Grøn Vækst har beskåret det grønne omkring legehavet, også ved Antwerpengade.

Overslaget der er accepteret fra Grøn Vækst, lyder på 25.000 + moms.

Udskiftning af relæer på Sandkaj.

Vi har tilbud på udskiftning af et relæ liggende. Det er på 51.435 + moms. Det er ældre af dato og jeg har rykket PH EI for at de tager ud og tjekker dem alle og kommer med en samlet pris. Jeg ved, udover det de har givet pris på som er placeret ved Bordeauxgade/Sandkaj, at der også er minimum et mere helt nede ved Aberdeengade. Der må forventes at skulle bruges minimum 125.000 + moms på dette til næste år.

Udskiftning af belægningsarbejde.

Af det arbejde der blev godkendt i driftsudvalget er 80% udført. Vi afventer et gravearbejde hvor der føres fibernet ind i en ejendom. Her udføres belægningsarbejdet når dette er overstået.

Alle pullerter er demonteret fra broen. Endelig placering af pullerter ned ved

Sandkaj/Murmanskgade afventer godkendelse fra Kenneth.

Vejsøm monteres i broen når brædder er skiftet.

Vejbump

Der indhentes priser på vejbump til Sassnitzgade og Rostockgade i det nye år.

Hitsa / miljøstationer.

Hitsa har bekræftet at de har bestilt det der skal til for at de kan lave alle låger samt gennemgå dem på ny.

Jeg har endnu ikke modtaget en dato for forventelig udførelse, men jeg har rykket dem i dag.

Hegn ved legehavet.

Efter påkørsel har både COWI og Cobe prøvet at finde den korrekte farve frem. Den oprindelige er udgået og Cobe har benyttet en ny Corten farve, som bør passe.

Vi afventer pris på udskiftning af de fag der er ødelagt.

Skt. Petersborg Plads - mangler.

Jeg har rykket Stine fra Cobe, som ikke har svaret på mail af 6. september omkring opfølgning på 1 års gennemgang.

Nye områder, der overdrages til GF.

Jeg har ikke drøftet med Grøn Vækst endnu, men jeg vil forvente at der vil være en forhøjelse af den nuværende aftale som nedenfor.

Kronløbsøen 8-10% af nuværende kontraktsum (forventeligt fra 1. februar)

Nordø 12-15% af nuværende kontraktsum (forventeligt fra 1. april)

Stubkaj 8-10% af nuværende kontraktsum (forventeligt fra 1. september)

2.3. Offentlige toiletter – budget 2024 KK

BHF kunne orientere om, at der afventes en toiletplan fra Københavns Kommune primo januar. Hun vil kontakte kommunen inden jul, for at følge op på sagen, herunder om den forventes at indgå i drøftelserne om "overførselsmidlerne". BHF har ligeledes præsenteret sagen overfor Østerbro Lokalråd, der også dækker Nordhavn, og bedt om at de skubber bagpå.

By & Havn har fået en henvendelse fra Københavns Kommune om, hvorvidt de vil betale for etablering af toilet på Hamborg Plads. By og Havn vedstår at vil betale for toiletbygningen, men da alle installationer er klar på Sankt Peterborg Plads, vil man ikke betale en gang til på Hamborg Plads. By og Havn peger i stedet på, at området i Sankt Petersborg Plads, der støder op til Hamborg Plads, kan udmatrikuleres til kommunen. AA holder bestyrelsen orienteret herom og det gør BHF også den anden vej.

2.4. Replik fra E/F Harbour Park om anløb af kommercielle både

BHF har aftalt et møde med formanden for Harbour Park.

Der er et behov for at få tingene afklaret med havnemyndighederne. Det blev derfor besluttet, at EHP og BHF kontakter Mette Myllin, havneudviklingschef i By & Havn med henblik på at få en myndighedsafklaring. Det er også By & Havn som er vandmyndighed. Bestyrelsen ønsker at der kan kommunikeres klart omkring havnereglementet fortolkning af reglerne for anløb af både ved Århusgadekvarterets kajer.

2.5. Nudging skilte i Sassnitzgade – afslag fra politiet.

KD har talt med Maja Carøe fra Vejtilsynet, da grundejerforeningen har fået afslag på de større nudgingskilte, idet politiet ikke kunne godkende dem. Det har ikke været muligt at få en uddybende forklaring på deres afslag. Maja Carøe foreslog i stedet, at grundejerforeningen kunne prøve at søge om at sætte et skilt op med højresving forbudt eller lægge vejbump.

Bestyrelsen vedtog at søge om begge dele. Der indhentes derfor tilbud på vejbump (KGO), også til Rostockgade, og KD udvirker en ansøgning til Vejtilsynet i kommunen v. Maja Carøe. om at både højresving forbudt skilt og vejbump.

2.6. Trappe ved badezonen – hvor langt er vi ?

Tømreren mangler besked om ønsket bredde. KGO sender derfor en indstilling til Ove og Peter med forslåede mål.

2.7. Sankt Petersborg Plads – hvornår skal vi overtage vedligeholdelsen?

Fra august 2024 overtager grundejerforeningen vedligeholdelsen af den grønne pleje. Alt anden vedligeholdelse er allerede overdraget grundejerforeningen.

2.8. Kloakker i området – mangler svar fra By og Havn om hvem der har ansvaret for hovedkloakker/gren- og drænrørskloakker

AA mener, at de overordnede kloakker er overdraget til Hofors, så grundejerforeningen har kun ansvaret for stikledningerne fra vejen ind til bygningerne. Dette får hun dog lige verificeret, og giver en tilbagemelding herom til bestyrelsen.

2.9. (nyt punkt) Københavns borgerrepræsentation har vedtaget nye regler for udeservering.

Tidsrummet fastholdt til kl. 24 og nogle nye steder til kl. 02 som en forsøgsordning bl.a.

Tunnelfabrikken og Orient Plads. Der skal gives 3-årige tilladelser og der kommer gebyrer. CRO fra CEJ er af BHF blevet bedt om at undersøge, hvad det kommer til at betyde for grundejerforeningen, og om vi skal ændre noget i vores tilladelser.

3. Beslutningspunkter vedr. området

3.1. Parkeringspladser ved Portland Tower

Portland Towers ønsker at forlænge deres dispensation fra lokalplanen om 15 p-pladser på terræn foran bygningen, som udløber 13.01.2024. Det kræver at Grundejerforeningen samt kommunen siger ja. Formuleringen i servitutten er klar mht at nedlæggelse skal finde sted efter de 10 år.

Bestyrelsen vedtog ikke at forlænge dispensationen, da der ligger et p-hus tæt på som kan bruges. Portland Towers skal selv stå for reetablering af p-pladserne, jf. deklARATIONEN.

3.2. Forskønnelse af området med færdiggørelse af bede, jfr. overdragelse af Delområde 4 og tidligere delområde 2.

Kan bestyrelsen tilslutte sig, at vi bruger de i 2023 afsatte midler til at få færdiggjort beplantningen rundt om Fortkaj og foran kanalen v. Stay hotellet/ Murmanskgade samt sidegade. Det gælder alle de bede som ikke med i mangellister eller overdragelsen. BHF's indstilling blev vedtaget. Udgiften på 218.000 kr. ekskl. Moms hensættes fra 2023 budget til 2024, hvis det ikke kan nås i 2023. BHF kontakter Koi Garden og beder dem gå i gang så hurtigt som muligt.

BHF oplyste samtidig, at Tingstedet nu er under reetablering og arbejdet forventes afsluttet inden nytår, hvis vejret tillader det.

4. Overdragelser fra By og Havn

4.1. Overtagelse af delområde 4 – Hvor langt er vi fra målet med det sidste stykke samt mangler, brygger m.m.?

AA kunne oplyse, at bolværket og bryggen ikke er en del af etape 4, hvilket vil blive præciseret i ny aftale, da det kun er overflader som overtages i denne omgang. Brygger og bolværker kommer på et senere tidspunkt. By & Havn vil samle op på de udestående mangler og sørge for præcisering omkring bolværk og brygge i kontrakten. Når det er gjort, kan aftalen underskrives

Der er efter mødet kommet besked fra By & Havn om, at hovedledninger (vand, spildevand, regnvand) overdrages til HOFOR, mens grenledninger mellem hovedledninger og nedløbsbrønde samt dræn mellem nedløbsbrønde overdrages til grundejerforeningen. GFÅ indhenter derfor nyt tilbud på forsikring, hvor disse mindre kloakledninger indgår.

4.2. Overdragelse Kronløbsøen – hvor langt er vi med den. Hvornår kan den forventes at påvirke vores økonomi?

Er der indkaldt til møder igen?

Jørgen Overgaard fra By & Havn vil sende en ny opdateret tidsplan til grundejerforeningen. Der vil være en før-gennemgang i januar, hvor grundejerforeningen bliver inviteret med. Efter mødet er der modtaget en mail fra Jørgen Overgaard, hvor han indkalder til før gennemgang af broer og belægninger den 9. januar 2024. Denne mail er sendt rundt til bestyrelsen.

4.3. Overdragelse af Nordø.

Forespørgsel fra PFA om vi gennem vores leverandør vil stå for vedligeholdelse og snerydning etc.

Fordel: Vi kommer til at kende området og udgiften samt får et bedre overblik til overdragelsen
Ulempe: Vi skal forud for tid bruge CEJ tid m.m. på sagen

Bestyrelsen besluttede, at PFA selv må forestå vintervedligeholdelse, men er velkomne til at bruge Grøn Vækst. CEJ giver dem kontaktinfo på Grøn Vækst. Så kan de selv vælge, om de vil indhente et tilbud fra dem.

4.4. Orientering om overdragelse af Stubkaj

BHF og ODK har været til orienteringsmøde hos By & Havn den 9. november om Stubkaj.

Referat er tidligere udsendt. Bryggen forventes ibrugtaget primo august 2024 og vi får udleveret drift- og vedligeholdelsesplan.

Arbejdet med at skrive to overdragelsesaftaler: Fra By & Havn til GFÅ og mellem GFÅ og KFF ift. grænseflader og drift. Vi får oplæg til kommentering.

Desuden er Nordhavn IF interesseret i at opbevare 40-50 kajakker og SUP boards i den integrerede del af bryggen til foreningsaktiviteter.

GFÅ skal indgå aftale med Nordhavn IF om opbevaring og anvendelse. Det foreslås, at vi afholder møde med Nordhavn IF i det nye år.

Vi nævnte toiletbekymring og affaldsproblemstillingen.

KK har ansvaret for drift og vedligehold af dypezonen. Der bliver ikke adgang til at bade i vandet. GF får ikke noget driftsansvar for selve dypezonen.

GFÅ skal indtænke skiltning om badning forbudt.

PJA og BHF kontakter Nordhavn IF.

5. Budget/økonomi

5.1 Udkast til budget 2024.

Der skal for 2024 etableres et årshjul, hvor alle rapporteringer tages med. LOK og Sussie fra CEJ kommer med et udkast. BHF kommer med input.

KGO kontakter Grøn Vækst og sender et bud til bestyrelsen på, hvad det cirka vil koste at drifte de kommende overdragelser på Kronløbsøen, som forventelig bliver 1. februar 2024. Stubkaj forventes overdraget 1. september 2024 og Nordø 1. april 2024. Disse udgifter er ikke med i det på bestyrelsesmødet foreliggende budget 2024.

GFÅ har en pæn egenkapital, men også en forventning om højere udgifter ifb. med overtagelse af de nye arealer samt hensættelser til vedligeholdelse. Bestyrelsen blev derfor enige om at varsle en lille stigning fra 12,50 til 13 kr. pr. fordelingstal på den kommende generalforsamling

Budgetposten på forsikringen skal korrigeres alt efter svaret fra By & Havn om kloakker er overdraget til Hofor eller ej.

Der er pt. brugt 271.000 på affaldshåndteringen, hvilket er mere end først antaget. KGO undersøge hvad der står i kontrakt og driftsaftale med HC Container. Beløbet i budgettet opjusteres til 300.000, - kr. og der indregnes også skøn over udgift til nye områder.

Sussie skal oprette en post under udgifter i budgettet som hedder Byliv. BHF aftaler med Sussie hvilke poster der skal flyttes fra vedligeholdelse til Byliv.

Det blev aftalt at afsætte yderligere 200.000 kr. budgettet til ekstra udgifter til etablering af nye bede, da der bl.a. mangler at blive etableret bede forskellige steder herunder ved Murmanskgade mod Nordø.

BHF udsender et nyhedsbrev til ejerforeningerne og oplyser bl.a. om hvad fordelingstallet forventes at ende med i Budget 2024.

5.2. Udkast til likviditetsbudget 2024

Var blevet eftersendt som bilag, men blev ikke gennemgået. Skal revideres når Budget 2024 er færdigt.

5.3. Ny bindingsperiode for 2023 ultimo likviditet.

BHF kontakter Danske Bank, når vi har endeligt skøn over likviditeten i 2024. Indestående på fastrentekonto udløber bl.a. 31.12.23.

6. **Kommunikation.**

6.1. Survey.

Gentagelse af sidste års survey samt ekstra spørgsmål om man deltog i Skt. Hans arrangementet, trykthed etc. KD sender survey til BHF, når den er færdig. Vi satser på at udsende inden jul.

6.2. Ny hjemmeside

Hjemmesiden er tæt på at være klar. Den gamle udløber 31.12.2023. KD og LOK holder et møde efter jul for gennemgang af ny hjemmeside.

7. **Næste møder i bestyrelsen + ny mødeplan 2024.**

29/1, 15/4, 3/6, 26/8, 7/10, 9/12.

Dato for generalforsamling bliver den 4. marts 2024.

8. **Punkter til næste bestyrelsesmøde.**

8.1. Strategidokument (januar mødet)

9. **Eventuelt.**

KD oplyste, at han trækker sig før tid til næste generalforsamling af personlige årsager.

Bestyrelsen opfordres til at hverve nyt medlem.

Der blev spurgt til hvornår bestyrelsesgodtgørelsen bliver udbetalt. Godtgørelsen for 2023 vil blive udbetalt i februar inden generalforsamlingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Christina Ors Lykke

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 87105ba1-14d6-4b9a-98ec-cec9f2794d33

IP: 86.58.xxx.xxx

2023-12-18 13:16:51 UTC



Emil Hahn Pedersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fc077069-f392-48be-b8d5-cfa525d23205

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-12-18 13:27:49 UTC



Ove Halfdan Adriaan Dahl Kristensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 642bacdc-f85b-42b9-9ac1-308af3d3c052

IP: 81.249.xxx.xxx

2023-12-18 18:18:14 UTC



Kurt Jørgensen

Suppleant

Serienummer: e1872d55-e838-4216-a3cb-bf8f4c72d1ea

IP: 109.56.xxx.xxx

2023-12-18 22:19:54 UTC



Bente Hyldahl Fogh

Bestyrelsesformand

Serienummer: 9289327a-8ebd-428f-857e-469633b44a79

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-12-20 15:34:37 UTC



Anne Frederikke Aage

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 38563a95-6e55-4169-be9e-9f88f1c943ef

IP: 131.164.xxx.xxx

2023-12-21 09:54:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: 58V3P-XWZVX-CMOFA-50L1B-ZOBCE-TQLHP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kenneth Eyolf Sejersen Darre

Næstformand

Serienummer: 9e07591f-3d97-4ab3-8315-5f5909340599

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-12-21 17:03:03 UTC



Peter Juul Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: peterjuulandersen@hotmail.com

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-12-22 19:16:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: 58V3P-XWZVX-CMOFA-50L1B-ZOBCE-TQLHP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**