



## Referat

### Bestyrelsesmøde i G/F Århusgadekvarteret

Den 26. august kl. 16:30 – 19:00

Sted: Hos NREP, Southamptongade 4

#### Deltagere:

Bente Hyl Dahl Fogh, E/F The Silo (BHF)  
Ove Dahl Kristensen – E/F Frihavnstårnet (ODK)  
Kenneth Darre, E/F Harbour Park (KD)  
Emil Hahn Pedersen – E/F Kronløbshuset (EHP)  
Anne Frederikke Aage, By & Havn (AA)  
Peter Juul Andersen – E/F Fortkaj (PJA)  
Michael Demnitz – E/F Havnehuset (MD)

#### Suppleanter:

Christina Lykke Ors – NREP (CLO)  
Thomas Hartvig – E/F Kronløbsøen (TH)

Deltager fra CEJ:

Lars Peter Norsker (LPN) **Afbud grundet ferie**  
Lotte Knøfler (LOK)  
Juridisk konsulent Dorthe Schade (er med i 1. pkt. på dagsorden)

#### Referent:

Lotte Knøfler (LOK)

### 1. Referat af bestyrelsesmødet 03.06.2024

**Indstilling:** Referatet er godkendt digitalt og sagen således afsluttet.

### 2. Badning i havnen

#### **2.1. Spørgeskemaundersøgelse om holdninger til badning i havnen i Århusgadekvarteret.**

Kenneth præsenterede resultaterne fra beboerundersøgelsen om badning i kvarteret. 243 respondenter havde svaret, hvilket er ret pænt. Ca. 13% af respondenterne bor ved badezonen og ca. 70 % af respondenterne i nærheden af badezonen. Ca. 64% af respondenterne ønsker ikke selv at bo ved siden af en badezone, og ca. 68% er hel eller delvist enig i, at støjen fra badezonen kan være meget støjende om sommeren. Dog erklærer ca. 70% sig hel eller delvist enig i, at der er behov for flere bademuligheder i Århusgadekvarteret. Ud fra respondenternes

fritekstfelt kan man se, at flere beboere er bekymret for at en udvidelse kan skabe mere støj og forurening. På baggrund af undersøgelsen var holdningen i bestyrelsen, at badezonen ved Sandkaj ikke skal udvides, men der kan kigges på området ved Stay/stubkaj i forhold til at udvide med en badezone, der nærmest er bygget til det. En anden mulighed kan være Kronløbsøen eller uden for GF's arealer. Bestyrelsen vil prøve at kontakte forvaltningen og argumentere for, at Sandkaj ikke skal udvides. Der er et støjproblem ved Sandkaj og området på kajkanten ikke kan rumme flere mennesker. Hertil kommer andre usikkerheder omkring sediment og overløb, jfr. DSs notat. Bestyrelsen kan overveje at få udarbejdet en støjrapport. Emil, Kenneth og Bente vil udarbejde en strategi på badeudvidelse i havnen, som forelægges bestyrelsen og danner grundlag for det videre arbejde.

## **2.2. Aktindsigt vedr. Grundejerforeningens beføjelser ved udvidelser af badezoner på vores område.**

**Baggrund:** Vi har bedt Cej om at hjælpe os med at undersøge hvilke beføjelser vi som grundejerforening har ved et evt. politisk ønske om at udvide badning i havnen i vores område. Dorthe Schade fra Cej var inviteret med til første del af bestyrelsesmødet, og gennemgik de muligheder, hun mener der er.

Hun har søgt aktindsigt hos både kommunen og By og Havn i forhold til at kunne komme med et sagligt høringssvar. Bestyrelsen overvejer herefter, om Dorthe Schade skal undersøge yderligere.

## **3. Strategi til færdiggørelse.**

Strategien blev godkendt, dog var der lige et par teknikaliteter på side 1 som skulle rettes.

*"Århusgadekvarteret er den første etape i en samlet strukturplan for udbygningen af hele Nordhavn, der omfatter 3,8 mio. (rettes til 2,7 mio.) etagemeter boliger og erhverv, hvilket svarer til omtrent 80.000 indbyggere og arbejdspladser."*

Strategien sendes ud til beboerne. Bente (BHF) og Lotte (LOK) laver et fælles brev som sendes med ud.

## **4. Økonomi status.**

**Baggrund:** Det er upraktisk, at budgettet for fx 2025 godkendes ultimo 2024 i bestyrelsen, men først endeligt ved GF i april 25. hvor budgettet allerede er brugt i 1. kvartal. Det giver også ejerforeningen kort tid til at indrette sig på ændringer i kontingentet.

Bestyrelsen blev enige om, at der på næste generalforsamling foreslås, at vi får indarbejdet en vedtægtsændring, der medfører, at vi på den årlige generalforsamling får godkendt budget for det kommende år x+1 f.eks. 2025 i 2024, men en overgangsperiode i 2024 hvor både budget for 2024 og 2025 fremlægges. I 2025 fremlægges så budget for 2026.

Michael (MD) gjorde desuden opmærksom på, at bestyrelsen bør udarbejde en investeringsstrategi, nu hvor der er placeret penge i obligationer.

Der er aftalt et nyt møde med Cej og Bente, hvor ny økonomirapportering aftales. Herudover skal udarbejdes forslag til vedtægtsændring til fremlæggelse på næste Generalforsamling.

## 5. Overdragelsessager

### 5.1. Sandkaj

**Baggrund:** Der er konstateret råd og svamp i brædder på promenadebroen. Vi har fået sagen vurderet af Cowi samt juridisk. By& Havn har foreløbig indvilget i at betale for de overfladebrædder, som skal udskiftes grundet designmæssige forhold med sten og plinte. Der er igangsat udskiftninger af kritiske brædder, men grundet leveringsvanskeligheder samt tid til tørringsproces, går det langsommere end forventet. Det er efterfølgende blevet oplyst at udskiftning starter i uge 36. Nogle steder på træbryggen er afstanden for stor mellem brædderne, og dermed risiko for faldeulykker. Det blev derfor aftalt, at Cej skal afspærre, der hvor der er store huller. Der udestår fortsat prøvetagning af underlaget ved Cowi og der skal bestilles nye bjælker med den af Cowi anbefalede imprægneringsgrad, hvilket også er problematisk, da det ikke er en lagervare i den dimension, der skal bruges.

### 5.2. Kronløbsøen

**Baggrund:** GFÅ skal overtage ansvaret for drift og vedligeholdelse af Kronløbsøen. Overdragelsen er mere kompliceret end andre overdragelser, fordi der også er en tredjepart inde i form af ejerne i Kronløbsprojektet. Der er afholdt forskellige møder, men det tager tid, og opleves meget besværligt og ansvarsfuldt for GFÅ i forhold til andre overtagelser, hvorfor rådgivere har været nødvendige både teknisk og juridisk. Sagen bevæger sig dog fremad. Der er aftalt møde den 29. august med henblik på overdragelse, men der er stadig udestående punkter. Det er ikke realistisk at overdragelse kan ske 29. august 2024.

### 5.3. Nordø

**Baggrund:** PFA's advokater Accura har sendt udkast til overdragelsesaftale. Der har været afholdt et møde med advokat Vivi Klink Larsen, BHF, ODK samt CEJ den 14/8, hvor aftalen blev diskuteret. Ove (ODK) oplyste, at der mangler en del dokumenter, og at Marianne fra Cowi kontakter advokat Vivi Klink Larsen herom, så hun kan få det med i sit brev til PFA's advokat. Det er nødvendigt med dokumentation inden vi bruger meget tid, herunder rådgivertid på sagen.

### 5.4. Sankt Petersborg Plads

Overtagelse af Sankt Petersborg Plads er sket medio 2022. Reelt skulle ansvaret for vedligeholdelsen først ske medio 2024, hvor Hede Selskabets garantiperiode for det grønne område udløber. By & Havn/Hede Danmark har ikke vedligeholdt Sankt Petersborg Plads i den periode og ej heller udført de 17 mangel punkter, som blev fundet i 2022. Efter en henvendelse til By og Havn er parken nu blevet rettet op. Bente (BHF) mener dog stadig ikke alle punkterne i mangelrapporten er afhjulpet, herunder dræning af plænen/stien og hundetoilet. Belysningen ses også at være gået.

Grøn Vækst er ved at udarbejde tilbud på drift af området. Der aftales en gennemgang af parken med BHF og LPN fra Cej.

Derudover var flere fra bestyrelsen på en lille gå-tur inden mødet, for at se på de kommende overdragelser på Fortkaj brygge og bolværk, Stubkaj brygge og bolværk, fællesarealer rundt om STAY bagved Stubkaj Brygge og Dunkerquegade mellem Helsinkigade og bro 4.

By og Havn har sendt flere datoforslag i september for møde med dem om de kommende overtagelser af anlæggende. Der afholdes et indledende møde den 12. september med Ove, Peter og Bente.

## 6. Ansøgninger

### 6.1 Copenwater

**Baggrund:** Ansøgning fra foreningen Copenwater om økonomisk støtte på 5.000 kr. til projektet Ocean filmfestival som holdes over 3 dage, hvor der forventes at komme over 500 deltagere. Støtten skal bruges til promovning af filmfestivalen i form af bannere, plakater og annoncer samt forplejning af deres frivillige hjælpere. By og Havn giver støtte samt sponsorerede gaver. Bestyrelsen vedtog at støtte med 5.000 kr.

## 6.2 Opsætning af saunaer på Gøteborg Plads

Christian Kjeldsen, SaunaNor har ansøgt om at opstille sauna på Gøteborg Plads i perioden september til april/maj, hvor han vil udbyde saunagus mod betaling. Bestyrelsen har set skitse at saunaen og vedtog, at Thomas (TH) fik prokura til at forhandle en kontrakt på plads med ham. Dog må perioden max være fra september til april evt. med dekort i lejen, og Christian Kjeldsen skal selv sørge for, at alle myndighedskrav er opfyldt inden ibrugtagning.

## 6.3. Opsætning af nye bænke i Århusgadekvarteret

Ove (ODK) er kommet med nogle forslag til udendørsmøbler i træ til Århusgadekvarteret evt. den kommende Gitterpark. Anne (AA) oplyste, at der står nogle tilsvarende på Enghave Brygge, som bestyrelsen ved lejlighed kunne se på. Det blev aftalt, at forslaget sendes til Jane fra By og Havn.

## 6.4. Forhøjelse af prokura til CEJ

Af driftsaftalen med CEJ er der givet prokura til at igangsætte arbejder for 15.000 kr. + moms uden forudgående godkendelse. Erfaringen viser, og driftsudvalgets vurdering er, at beløbet uden væsentlige risici og af hensyn til en mere smidig drift forhøjes til 30.000 kr. ekskl. moms, når der er tale om vedligeholdelse, reparation og udskiftning uden forandring. Bestyrelsen vedtog forslaget om et max beløb på 30.000 kr.

## 7. Legehavet

Elverdal har sendt tilbud om nye legeredskaber, da den tidligere aktivitet Rusen er gået i stykker og taget ned. Elverdal er kommet med 5 forskellige forslag til nyt legeredskab; Ubåd, Legehus/trædemølle, Karrusel, Klatrenet/keglenet samt Trampolin. Priser ligger mellem ca. 64.000 – 171.120 kr. + moms. Det blev besluttet at give Peter (PJA) prokura til at beslutte, hvilket legeredskab der skal indkøbes.

Der har været legepladsinspektion primo juni. Inspektionen gav anledning til nogle bemærkninger. De røde og orange punkter som udgør en alvorlig risiko er blevet udbedret. De øvrige punkter skal også udbedres. Dette kan eventuelt gøres samtidig med, at der opsættes nyt legeredskab. Bestyrelsen er enig om, at vi prioriterer sikkerhed højt på Legepladsen.

## Orienteringspunkter

### 8.1 Henvendelser fra beboere, erhvervsdrivende m.fl.

Liste over antal henvendelser i postkassen blev blot oplyst til orientering.

### 8.2. Nyt fra By og Havn

Dette punkt nåede ikke at blive gennemgået.

Lykke (CLO) oplyste om, at der er sket en del udlejning hen over sommeren. Bl.a. åbner der en et kafferisteri og muligvis en ølbar. Kulturhuset, der er etableret af NREP, åbner formentlig den 10.10.2024 ligesom der åbner endnu nogle restauranter. Derudover kommer der et auktionshus, hvor man kan få det vurderet og udstillet sine ting. I det nye p-hus overvejes om der er basis for et fitnesscenter.

### 8.3. Tilbud på drift af Kronløbsøen og Nordø.

Grøn Vækst har været ude og besigtige Kronløbsøen, Nordø samt Skt. Petersborg Plads i forhold til at give tilbud på drift af disse områder. Tilbuddene afventes.

## 8. Næste møder i bestyrelsen + ny mødeplan 2024

### 9.1. Kommende datoer

**Baggrund:** Der er aftalt møder for resten af 2024 på følgende datoer 7/10, 9/12. Det kan overvejes, om vi skal sætte nogle flere timer af en af dagene og evt. arbejde på at få oplæg, der relaterer sig til vores arbejde.

### 9.2. Punkter til næste møde

**Baggrund:** Bestyrelsesmedlemmer kan foreslå emner til de kommende møder med henblik på god forberedelse.



# 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.”

## Thomas Hartvig

Suppleant

Serienummer: c8c821ac-e6be-435e-9932-972082e7af26

IP: 212.97.xxx.xxx

2024-09-02 13:36:27 UTC



## Bente Hyldahl Fogh

Bestyrelsesformand

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

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-09-02 16:07:23 UTC



## Emil Hahn Pedersen

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.63.xxx.xxx

2024-09-03 20:31:59 UTC



## Ove Halfdan Adriaan Dahl Kristensen

Næstformand

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

IP: 81.249.xxx.xxx

2024-09-04 14:13:39 UTC



## Michael Demsitz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 14e9c733-bb54-49e3-8169-f3788027a969

IP: 62.135.xxx.xxx

2024-09-04 14:30:15 UTC



## Kenneth Eyolf Sejersen Darre

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-09-04 17:18:11 UTC



Penneo dokumentnøgle: JPV36-02XCX-QA6LH-IUFZ5-0700M-CEAY8

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 tidsstempet 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.”

## Peter Juul Andersen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: peterjuulandersen@hotmail.com

IP: 176.20.xxx.xxx

2024-09-04 18:53:49 UTC



## Anne Frederikke Aage

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 131.164.xxx.xxx

2024-09-16 05:56:17 UTC



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**