



Bestyrelsesmøde i G/F Århusgadekvarteret den 11. december 2019

Tid: 11. december kl. 16.30-19.00

Sted: Fortkaj 22 (beboerlokalet i stueetagen)

Tilstede (Ti)

Afbud (Af)

Udeblev (Ud)

Deltagere:

Bestyrelsen:

Nicolai Irminger Axholm (N) - Af

Helle Hönig, G/F Frikvarteret (H) - Ti

Elisabeth Lihn Wolff, By & Havn (E) - Ti

Brian Petersen, E/F Harbour Park (B) - Ti

Mads Birkedahl, Nordhavn P/S (M) - Af

Charlotte Danielsen, E/F Kronløbshuset (C) - Ti

Thomas Anfinn Joensen, Ejendomsselskabet Portland Towers P/S (T) - Ti

Suppleanter:

Lis Lyngbjerg, E/F Sandkaj No. 1 (L) - Ti

Allen Jellas, E/F Frihavnstårnet (A) - Ud

Referent:

Maria Kanstrup-Clausen/Julie Enevoldsen (MA) - Ti

0. Valg af ordstyrer

- H blev enstemmigt valgt som ordstyrer.

1. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde (H)

5 min.

- Referatet blev godkendt uden kommentarer.

2. Drøftelse af formandskab i GF ÅGK (E)

10 min.

- MA orienterede om, at N har fratrukket sin stilling i By & Havn og dermed ikke længere er formand for G/F Århusgadekvarteret.
- MA og E orienterede om, at By & Havn har ret til, men ikke pligt til at udpege formanden for bestyrelsen. Så længe at By & Havn ejer grunde inden for grundejerforeningens område, hvor der mindst kan opføres 20 % af det samlede antal em² i henhold til Lokalplanen. By & Havn forventer at det vil de kun gøre frem til 2021.

- H blev enstemmigt valgt som ny formand for bestyrelsen frem til generalforsamlingen i februar 2020.
- L indtrådte i stedet ind som fuldt medlem af bestyrelsen, frem for kun at være suppleant.

3. Opfølgning på overdragelsen af arealer fra By & Havn til G/F (E) 15 min.

a. Status på mangeludbedring og gennemgang med Cowi

- E orienterede om, at By & Havn som følge af drøftelsen af punktet ved bestyrelsesmødet den 23. oktober 2019, gerne vil betale for en gennemgang med COWI af de hidtil udbedrede mangler.
- E havde i samarbejde med COWI fundet mulige datoer for denne gennemgang.
- Bestyrelsen understregede, at B og T skal med på gennemgangen.
- Bestyrelsen besluttede, at E aftaler dato for COWIs gennemgang med B og T over mail.
- E orienterede om, at genplantningen i bedene langs Sandkaj er foretaget.
- E gjorde opmærksom på, at By & Havn er i gang med at gennemtjekke lysene langs Sandkaj, hvor der har været problemer med fugt.
- H spurgte ind til, om dokumentet med billeder af udbedringerne er tilgængeligt på Cobblestone. MA sørger for, at dokumentet er tilgængeligt.
- Bestyrelsen diskuterede brugen af Cobblestones online-system, og der blev gjort opmærksom på, at alle har fået adgang til systemet via mail.

4. Udkast og drøftelse af budget 2020 (E) 45 min.

- Bestyrelsen drøftede, at budgettet for GF fremadrettet skal drøftes og godkendes på et tidligere bestyrelsesmøde (gerne allerede i oktober), da ejerforeningerne skal have et godkendt budget tilsendt senest 1.12 iflg. vedtægterne. Bestyrelsen beklager den sene fremsendelse i år.
- H understregede, at det er vigtigt, at bestyrelsen kender til grundejerforeningens budget og udgifter, da bestyrelsen skal til at tage mere ansvar nu hvor arealer er overdraget.
- MA orienterede om, at der er tilføjet en kolonne med de faktiske foreløbige forbrug i 2019.
- Bestyrelsen diskuterede, hvad de forskellige budgetudkast indeholdte.
- Bestyrelsen drøftede, at i 2020 vil bestyrelsen følge op på GF budget på møderne og således sikre, at budgetposterne stemmeroverens med den måde som Cobblestone registrerer fakturerer på, og at de enkelte poster i budgettet overholdes.

a. E/F bidrag til GF i 2020

- E præsenterede de tre medbragte budgetudkast med kontingenter på hhv. 12, 13 og 14 kr. pr. m².
- E orienterede om, at grundejerforeningens indtægter forventes at stige i 2020, da Redmolen bliver bidragspligtig ved starten af 2020.

- Bestyrelsen spurgte ind til, om Redmolen, Kronløbsøen og Sundmolen hører til G/F Århusgadekvarteret. E forklarede, at Redmolen og Kronløbsøen bliver del af G/F Århusgadekvarteret, mens Sundmolen har sin egen grundejerforening.

Driftsomkostninger og Drift af etape 4

- E præsenterede punktet omkring driftsudgifter.
- Flere bestyrelsesmedlemmer gav udtryk for en utilfredshed med den nuværende driftsaftale.
- H understregede, at dette punkt omhandler budgettet for driften og ikke driftsaftalens kvalitet.
- L gjorde opmærksom på, at hun har gennemgået driftsaftalen og driftsudgifterne.
- Bestyrelsen besluttede, at den i den kommende tid skal gennemgå de forskellige aftaler.
- Flere bestyrelsesmedlemmer ønskede, at driftsaftalen diskuteres ved kommende bestyrelsesmøde.
- E orienterede om, at Rostockgade, Kielgade og Sasnitzgade ikke er overdraget endnu. De forventes at blive overdraget i løbet af 2020 og er derfor medregnet i budgettet.
- Bestyrelsen godkendte dette punkt i budgettet for 2020.

El (effektbelysning)

- E orienterede om, at der var budgetteret med 30.000 kr. til effektbelysning i 2019, hvilket har vist sig at være retvisende i forhold til udgifterne dertil, hvorfor budgettet er det samme for 2020.
- Bestyrelsen godkendte dette punkt i budgettet for 2020.

Årligt tilsyn med Legehavet

- Der er afsat 6000 kr. i budgettet til tilsyn med Legehavet.
- Bestyrelsen godkendte dette punkt i budgettet for 2020.

'Drift, diverse' og 'vedligeholdelse diverse'

- Der er afsat 100.000 kr. til hver af disse punkter.
- E orienterede om, at der indtil videre er brugt 13.945 kr. til 'vedligeholdelse, diverse' i 2019.
- Bestyrelsen godkendte disse to punkter i budgettet for 2020.
- H foreslog, at Hamborg Plads og Skt. Petersborg Plads får et separat punkt i budgettet, hvor der budgetteres 0 kr. Dette budget kan så overskrides, hvis pladserne når at blive overdraget til G/F Århusgadekvarteret i 2020.
- Bestyrelsen godkendte dette forslag.

Administration

- E orienterede om, at administrationsudgifterne betales af By & Havn indtil 80 pct. af området er grundene er solgt.

b. Bidrag til GFS

- E orienterede om, at grundejerforeningssekretariatet vil blive outsourcet fra By & Havn i løbet af 2020, og at G/F Århusgadekvarteret derfor skal begynde at betale udgifterne til GFS i 2020, der indtil nu har været betalt af By & Havn.
- Budgettet til GFS blev diskuteret under punkt 5.

c. *Teknisk juridisk bistand*

- E orienterede om, at COWI har givet et tilbud på en drifts- og vedligeholdelsesplan for området til ca. 120.000 kr.
- Bestyrelsen diskuterede, hvornår det ville være mest hensigtsmæssigt at få lavet denne plan.
- Bestyrelsen besluttede, at der budgetteres med, at der udarbejdes en vedligeholdelsesplan i 2020.

Forsikringer

- E forklarede, at man foreslår at hæve budgettet for forsikringer, da der har vist sig højere udgifter til dette end forventet i 2019.
- Bestyrelsen diskuterede, hvad forsikringerne indeholder.
- Bestyrelsen understregede, at det er vigtigt, at bestyrelsen gennemgår forsikringerne i løbet af det kommende år.
- C orienterede bestyrelsen om, at hun har fået en bevilling fra Tryk Fonden på 690.000 kr. til grundejerforeningen til sikkerheden i området. C vil fremsende materiale herom til MA.

d. *Diverse posten/Byliv*

- E præsenterede de forskellige budgetter for diverse posten på hhv. 250.000 kr. og 500.000 kr. og kontingenter, samt hvordan dette påvirker overskuddet i budgettet.
- E orienterede om, at man forventer et overskud for G/F Århusgadekvarteret på 50.000 kr. i 2019.
- E og MA orienterede om, at G/F Århusgadekvarteret har en opsparing på omkring 4,8 mio. kr.
- Bestyrelsen diskuterede, hvorvidt kontingentet skal ændres og hvordan det påvirker beboerne i området.
- Bestyrelsen understregede vigtigheden i, at kontingentet ikke falder og stiger, men at det hellere fastholdes så lavt som muligt af hensyn til områdets beboere.
- Bestyrelsen diskuterede, hvor stort budgettet til byliv skal være.
- Bestyrelsen understregede vigtigheden i, at der er penge til bylivsaktiviteter.
- Bestyrelsen diskuterede, hvorvidt der skal budgetteres med underskud eller med at gå i 0.
- Flere understregede, at det er mere fleksibelt af budgettere med underskud end at henlægge midler til specifikke poster.
- E gjorde opmærksom på, at G/F Århusgadekvarteret vil få indtægter gennem kontingent fra Redmolen i perioden, hvor området etableres, og hvor der i den periode ikke kommer til at være markante driftsudgifter.
- MA laver en udregning i løbet af første kvartal 2020, der viser, hvor mange indtægter G/F Århusgadekvarteret kommer til at have, når hele området står færdigt samt et estimat på, hvor meget det kommer til at koste at drive hele grundejerforeningens areal til den tid.

Snerydning og saltning

- MA og E orienterede om, at snerydning og saltning i området er en del af den nuværende driftsaftale, og at den fremgår som en variabel driftsudgift.
- T spurgte ind til, om der bruges salt til saltning, og hvad der bruges til at fjerne ukrudt med i området. T understregede et ønske om, at disse driftspunkter udføres på en bæredygtig måde.
- Bestyrelsen besluttede, at det skal undersøges, hvilken form for saltning og ukrudtsfjerner, der bruges i området. Dette skal vendes ifbm. bestyrelsens gennemgang af driftsaftalen.

Bestyrelsens beslutning omkring budgettet

- Bestyrelsen besluttede, at kontingentet fastholdes på 12. kr. pr. m²
- Bestyrelsen besluttede, at diverse posten til bylivsarrangementer bliver 250.000 kr.
- Bestyrelsen besluttede, at der budgetteres med et underskud i 2020.
 - i. Kulturelle aktiviteter
 - ii. Vinterbelysning
 - Bestyrelsen diskuterede budgettet for vinterbelysning i området. Flere i bestyrelsen syntes, at det er for dyrt at betale for vinterbelysning i områdets træer. Andre i bestyrelsen understregede vigtigheden i julebelysning i træerne, da mange beboere i området er glade for lysene.
 - B gjorde opmærksom på, at man i højere grad burde få handelsforeningen med i finansieringen af vinterbelysningen.
 - MA foreslog, at man beslutter et fast beløb til julebelysning, eks. 90.000 kr., og at der derefter nedsættes et udvalg i bestyrelsen, som står for at skabe dialog med handelsforeningen og indhente tilbud.
 - H understregede, at bestyrelsen ikke kan budgettere med handelsforeningens penge, og at man får mere for pengene ved at indkøbe lyskæder til altanerne i området end belysning i træerne.
 - Bestyrelsens medlemmer blev ikke enige om dette punkt.
 - Bestyrelsen besluttede, at stoppe punktet omkring diverse posten og vinterbelysning tages op ved et kommende bestyrelsesmøde.

5. Drøftelse af GFS opgaver for bestyrelsen i 2020 (MA)

20 min.

- H spurgte ind til, om G/F Århusgadekvarteret er forpligtet til at være del af GFS.
- MA orienterede om, at G/F Århusgadekvarteret ifølge vedtægterne er forpligtet til at være del af GFS såfremt et sådan måtte blive etableret for flere grundejerforeninger i Nordhavn.
- MA og E gjorde opmærksom på, at dette ikke er del af vedtægterne for G/F Sundmolen og G/F Marmormolen, men at det bliver del af vedtægterne for de kommende grundejerforeninger i Nordhavn.
- MA præsenterede oversigten over de opgaver, som GFS varetager, og et overslag over timeforbruget på disse opgaver.

- MA orienterede om, at der er i budgetforslagene er afsat 670.000 kr. til GFS i 2020. Dette inkluderer 24 timers ugentligt arbejde. I 2020 er GFS forankret i By & Havn, som forsat har medarbejderansvar, og betaler udgifterne til IT-udstyr og lokaler mm.
- MA gjorde opmærksom på, at 670.000 kr. ikke er nok til at drive et GFS, der er forankret i Nordhavn.
- MA gjorde opmærksom på, at der findes forskellige modeller for, hvordan G/F Århusgadekvarteret kan betale for at få varetaget GFS's opgaver, eksempelvis gennem en administrator.
- Bestyrelsen diskuterede baggrunden for beregningerne, udgifterne til GFS og hvordan der findes en holdbar løsning efter 2021.
- T orienterede om sin erfaring fra GFS Ørestad og understregede, at GFS Ørestad har en helt anden størrelse end GFS Nordhavn.
- B understregede vigtigheden i, at G/F Århusgadekvarteret får hjælp fra et sekretariat til at varetage de nævnte opgaver.
- C understregede, at hun synes det er vigtigt for dem, der flytter til ÅGK, at der er et sekretariat forankret i Nordhavn.
- Flere bestyrelsesmedlemmer gav udtryk for, at det var svært at vide, præcis hvad GFS indebærer og finde en holdbar løsning. Flere bestyrelsesmedlemmer fandt det en smule urealistisk, at G/F Århusgadekvarterets bestyrelse fra 2021 skal stå for personaleansvar (ift. Kontrakter, ansættelser, afskedigelser, sygdom, barsel mm.). for et sekretariat, da bestyrelsen består af frivillige medlemmer.
- L spurgte ind til, om bestyrelsen kan takke ja til en lavere udgift til GFS. E understregede, at de kan de godt, men at det påvirker de opgaver, som GFS kan varetage.
- MA gjorde opmærksom på, at GFS's medarbejdere fortsat vil være ansat ved By & Havn i 2020, og at G/F Århusgadekvarteret skal betale en timepris for deres arbejde.
- L foreslog, at man sætter det foreslåede kontingentet til GFS ned fra 3 kr. pr. m2 til 2 kr. pr. m2, og at man dermed får ca. 17 timers ugentligt arbejde.
- Bestyrelsen godkendte L's forslag.
- Bestyrelsen besluttede, at det ved første bestyrelsesmøde i 2020 skal drøfte, hvilke opgaver GFS skal varetage for GF inden for det besluttede kontingent.
- Bestyrelsen besluttede, at der skal udarbejdes en aftale med sekretariatet omkring løsning af opgaver.

7. Generalforsamling 2020 (E) - Punktet blev rykket frem ved mødet

15 min.

a. Dato

- Bestyrelsen besluttede at afholde generalforsamling den 27. februar fra 16:30. Generalforsamlingen kan formodentligt foregå i et pakhuis på Sundmolen.
- Bestyrelsen diskuterede reglerne for, hvem der må deltage ved generalforsamlinger, og hvem der er stemmeberettigede.
- Bestyrelsen besluttede, at MA undersøger reglerne for generalforsamlinger ved Cobblestone.
- Bestyrelsen besluttede, at hvis der er begrænsninger for, hvem der må deltage, skal dette fremgå af invitationen.

b. Valgperiode til bestyrelse

- H foreslog, at der laves en vedtægtsændring, så bestyrelsens medlemmer kan sidde i en periode på 2 år. Halvdelen af medlemmerne vælges i lige hhv ulige år, så der skabes kontinuitet i bestyrelsen.
- Bestyrelsen bakkede op om dette forslag.
- Forslaget skal fremlægges ved generalforsamlingen i 2020.

c. Øvrige punkter bestyrelsen ønsker taget op på generalforsamling

- *Forslag fra E: ændring af matrikelgrænser på kortbilag*
 - E præsenterede kort over matrikelgrænser ved PFA's grund. E orienterede om, at bestyrelsen skal godkende at kortbilaget ændres. E orienterede om, at dette punkt også skal fremlægges ved generalforsamling.
 - C udtrykte en bekymring for, at der dermed siges ja til at der kommer flere bygninger end tidligere angivet.
 - H og E understregede, at der ikke er tale om nye bygninger, men blot en præcisering af kortbilaget.
- *Forslag: bestyrelsens beretning*
 - Bestyrelsen diskuterede, hvordan bestyrelsens beretning skal fremlægges ved generalforsamlingen.
 - H foreslog, at hun udarbejder et udkast til bestyrelsens beretning og gerne modtager input fra de andre bestyrelsesmedlemmer.
 - Bestyrelsen bakkede op om dette.

8. Kommende bestyrelsesmøder – Punktet blev rykket frem ved mødet

10 min.

a. Dato for næste bestyrelsesmøde

- H foreslog, at bestyrelsen afholder et ekstra bestyrelsesmøde i januar.
- Bestyrelsen bakkede op om dette.
- Bestyrelsen besluttede, at bestyrelsesmødet afholdes mandag den 20. januar 2020 kl. 16:30 i Kronløbshusets lokale.

b. Middag i januar for bestyrelsen

- Bestyrelsen besluttede, at MA finder en restaurant i ÅGK til bestyrelsesmiddagen, der afholdes efter bestyrelsesmødet den 20. januar 2020.

6. Drøftelse af retningslinjer for anvendelse af kantzoner i ÅGK (MA)

20 min.

a. Erhvervsdrivende

- MA præsenterede baggrunden for dette punkt og fremlagde udkastet til retningslinjerne omkring brug af udearealer og kantzoner for de erhvervsdrivende.
- H gjorde opmærksom på, at retningslinjerne primært indeholder ting, som de erhvervsdrivende ikke må.
- B gjorde opmærksom på, at GF ikke skal gøre det surt at være erhvervsdrivende i området.
- Bestyrelsen fandt det vigtigt at have retningslinjer for alle, og at de erhvervsdrivende på Göteborg Plads ikke breder sig ud over pladsen.
- H spurgte ind til, hvordan man vil håndhæve reglerne.

- MA orienterede om, at GFS tidligere har gjort de erhvervsdrivende opmærksomme på klager gennem Handelsforeningen.
- MA reviderer retningslinjerne.

b. Private/ejerforeninger

- MA foreslog, at der også udarbejdes retningslinjer for kantzonerne rundt om ejerforeningernes bebyggelser.
- E orienterede om, at ejerforeningerne har ansvaret for deres egen kantzoner. Driftsoperatørerne i området fejer ofte kantzonerne, når de alligevel er der, men det er vigtigt for GF at vide, om kantzonen er ejerforeningernes eller GF's ansvar ved eks. forsikringsager og ulykker.
- E orienterede om, at kantzonerne i området har mange forskellige størrelser.
- MA foreslog, at kantzonerne i området registreres, og der derefter udarbejdes retningslinjer, der gælder for alle.
- For punkt a. og b. besluttede bestyrelsen, at forslaget bliver revideret og at kantzonerne ved bygningerne registreres, så der kan udarbejdes et dokument med retningslinjer. Dette tages op ved næste bestyrelsesmøde

9. evt.

10 min

- Budget mm.

- H og L orienterede bestyrelsen om, at de gennem det sidste stykke tid har gennemgået budgettet, regnskabet mm.
- H og L vil gerne have et møde med Allan fra Cobblestone inden regnskabet for 2019 lukkes.
- Bestyrelsen godkendte, at H og L forsøger at få et møde med Allan.
- Bestyrelsen takkede H og L for deres indsats med at sætte sig ind i regnskabet.