

REFERAT

- Emne** Bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørestad Syd
- Dato** 10. oktober 2018
- Til stede** Steen Jürs, E/F Stævnen (SJ), formand
Anne Aage, By & Havn (AAA)
Marianne Sejerbo, Arkitektgruppen (MS)
Louise Fogh Black, Domea 'Ved Kanalen', næstformand (LFB)
Morten G. Fossum, Balder (MGF)
Udo Neu, E/F Skovhuset 2 (UN)
Anders Pettersson, GFS Ørestad (AGP)
Simon Nathanael Madsen, GFS Ørestad (SNM), ref.
- Afbud** Reidar Pedersen, E/F Stepperne (RP)
- Næste møde** 26. november kl. 15:00-17:00

1. Godkendelse af dagsorden

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE DEN 21. AUGUST VEDLAGT

Dagsordenen blev godkendt.

2. Meddelelser fra formanden, Sekretariatet og Vandlauget

SNM orienterede om følgende:

- 2.1. Mira Cordsen indtræder som barselsvikar for Arendse Noes Jørgensen hos GFS fra november 2018 frem til november 2019. Mira får ansvar for Ørestad Nord, Ørestad Kulturdag og øvrige events.
- 2.2. GFS forventer at ansætte en kommunikationskonsulent i løntilskud i en seks måneders prøveperiode, forhåbentlig med start medio oktober.
- 2.3. Vandlauget har taget bådene op, da sæsonen er slut.
- 2.4. Sørerne mangler stadig vand, inden de er fyldt op til normal vandstand.
- 2.5. Årets julebelysning er under planlægning. Vi forventer at udvide opsætningen på RMV og på molepladsen her. Vi afventer endeligt tilbud fra elektrikerens.

3. Økonomirapportering

ØKONOMIRAPPORT PR. 5. OKTOBER 2018 VEDLAGT

SNM gennemgik økonomirapporteringen med følgende kommentarer:

- 3.1. GF forventer flere lejeindtægter i år pga. afslutning af byggepladsaftale med Arkitektgruppen vedr. BF 3.2.1 samt skurby på fællesareal ved bygning 4.
- 3.2. GF må forvente færre medlemsindtægter end budgetteret pga. regulering af overtagelsesdatoer på nogle af de senest solgte byggeretter hos By & Havn.
- 3.3. GF må forvente en højere driftsomkostning end budgetteret, primært pga. vintervedligehold. Det viser sig til gengæld, at vanding i sommers ikke blev så dyrt som forventet, så GF forventes at spare lidt her. Sammenlagt forventes driften at overskride budgettet med 85.000 kr.

3.4. Der har ikke været det forventede forbrug på særlig D&V (henlæggelsespuljen) pga. udsættelse af beskæring af træer i tørkeperioden, og derfor forventer vi, at GF kan henlægge en større del end budgetteret.

3.5. Sammenlagt forventes et resultat tæt på nul som budgetteret.

SNM gennemgik 10-års-planen inkl. overordnet skitse til budget 2019:

3.6. MGF bemærkede, at forventede indtægter opgjort for BF 3.6 i 2019 skal rettes til. Det sørger SNM for.

3.7. GFS arbejder videre med beregninger for de enkelte poster i budget 2019 til gennemgang på et kommende møde.

Rapporteringen blev taget til efterretning uden yderligere kommentarer.

4. Brandvej og anlæg ud for Balder Lavetten (etape 10)

OPDATERET PROJEKTFORSLAG FREMVIST PÅ POWERPOINT

SJ fremlagde status på projektet. Der er fortsat en forhandling i gang med Balder Lavetten ApS, og sagen bliver taget op igen på et kommende møde.

5. Helhedsplan realisering i 2018 (etape 4)

5.1. SNM forklarede, at BOGL stadig arbejder på endelig prissætning af projektets dele. Bestyrelsens kommentarer fra sidst er nu indarbejdet. Vi er stadig i tvivl, om GF kan få Partnerskabstræer i år på trods af, at KK har lukket puljen. Sagen tages op igen på et kommende møde, og SNM fremsender muligvis materialer på mail til drøftelse eller godkendelse.

5.2. SNM gennemgik kort status på undersøgelse af jordbundsforhold langs RMV og EAV. Der er foretaget prøvegravninger på arealerne samt en besigtigelse af træerne sammen med rådgiver fra BOGL og rådgiver fra By & Havn. Der er uenighed omkring, hvorvidt det kan påvises, at der er efterladt stabilgrus under muldlag som følge af By & Havns oprindelige anlæg. Det kan ikke udelukkes, at efterfølgende bygherrer og deres entreprenører er ansvarlige for "plamager" af stabilgrus på udvalgte steder (herunder den sydlige del af molepladsen på RMV). I sådanne tilfælde er det ikke muligt, at identificere præcis hvilken entreprenør, som for år tilbage var ansvarlig for et specifikt delområde.

Derfor har dialogen efterfølgende handlet om træernes vækstbetingelser og træernes udtryk. Her forventer GFS og By & Havn, at der kan nås til enighed om en økonomisk kompensation til GF for en del af de træer, som efter rådgivernes vurdering ikke vækster optimalt.

AAA tilføjede, at der her skal tages højde for de forskellige teorier og baggrunde, som rådgiverne lægger til grund for deres vurderinger. Rådgiverne er ikke nødvendigvis enige på alle områder, og resultatet må forventes at blive et kompromis mellem de to parter velvidende, at andre faktorer som fx vind og vejrs kan have påvirket træernes vækstbetingelser.

Sagen tages op igen på et kommende møde, når der findes udkast til en aftale.

6. Opdatering på overdragelser, byggeri mv. (AAA)

AAA fremlagde følgende:

6.1. Opfølgning på Vadestedet. By & Havn har i gangsat den del, som handler om beplantning omkring det nedsænkede areal på Vadestedet. By & Havn har fremsendt en henvendelse til KK omkring problematikken vedr. tilgængelighed og afventer tilbagemelding.

Der er i mellemtiden kommet henvendelse fra bebyggelsens ejer og administrator (Core Properties). Henvendelsen beskriver, at beboere omkring arealet finder indretningen uhensigtsmæssig og til tider ufremkommelig med særligt cykel, barnevogn og kørestol. SJ tilføjede, at det er en mulighed at få foretaget egen tilgængelighedsrevision af området. MS bemærkede, at man bør overlade dette ansvar til KK som myndighed og godkender af anlægsprojekter, og at det ligger udenfor GFs arbejdsområde. SJ svarede, at hovedformålet må være, at bestyrelsen kan modtage en uvildig rapport, som beskriver tilgængelighedsforholdene uanset om denne produceres af kommune eller andre. Indtil da må foreningen acceptere det overdragede areal med forbehold som drøftet på bestyrelsesmødet den 21.08.18.

Bestyrelsen besluttede, at overdragelsen af arealet skal indebære følgende forbehold: GF ikke kan være ansvarspådragende i forsikringsager eller andre sager, som er forårsaget af belægningens udformning. Ansvar herfor tilfalder By & Havn, indtil sagen om tilgængelighed på arealet er afklaret mellem By & Havn og GF.

SNM fremsender dette til By & Havn med henvisning til nærværende referat. Det kan blive nødvendigt at forbeholdet indskrives i overdragelsesprotokollen for arealet.

Bestyrelsen besluttede desuden af afvente en status fra By & Havns dialog med KK.

6.2. Bestyrelsen drøftede efterfølgende muligheden for at invitere en repræsentant fra By & Havns planafdeling til en dialog omkring foreningens observationer og bekymringer vedr. driftsforhold for bydelens kommende fællesarealer.

SNM bemærkede, at GFS før har drøftet med By & Havn, at man kunne inddrage grundejerforeningens bestyrelse eller sekretariatets medarbejdere i en slags høring eller kvalificering af driftsforholdene for de fællesarealer, som By & Havn projekterer.

GFS søger for at drøfte invitation med By & Havn.

6.3. RJV forventes åbnet frem til BF 1.5 i uge 43. Derefter forventes resten af vejen åbnet i uge 46-47.

6.4. Trafikanering af sivegaden er ikke mulig med bump, da det vil ødelægge flisebelægningen; ej heller med indsnævring, da det ikke kan godkendes af brandmyndigheden.

AAA vil følge op vedr. muligheden for at opstille steler ved indgangen til sivegaden fra EBA.

6.5. Lyskryds i bydelen forventes afsluttet inden udgangen af 2018.

7. Drift og vedligehold

AGP orienterede om følgende:

7.1. Vi har hørt fra en samarbejdspartner, at der muligvis skal etableres cykelsti på østsiden af EAV samt en fodgængerovergang over til den første vestlige tværvej, som er næsten færdig (TV7). Dette er ikke bekræftet af KK.

7.2. Det reetablerede fartbump på RMV ud for den anden nye tværvej ved Nordhuset (TM7) har ikke samme udformning som før. Der er ikke helle i midten og bumpet er lavere. Nick Vikander fra AVLU har sendt henvendelse om, at det er uhensigtsmæssigt, da TM7 er et delt areal og ikke en reel kørevej. Derfor er der megen blød trafik, som munder ud på fartbumpet og over mod 8TALLET og vice versa.

AGP tilføjede, at da det er en udkørsel, kan der ikke etableres egentligt helle af hensyn til svingradier.

SJ foreslår, at der på anden vis kan etableres fartdæmpende foranstaltninger.

AAA bemærkede, at KK overfor By & Havn har meddelt, at bumpet ikke kan laves anderledes. By & Havn har bekræftet, at bumpet ikke fungerer optimalt nu, og at det reetableres den 30. oktober, hvor højden øges for derved at tvinge bilister til at sænke farten.

- 7.3. Markering på belægning ud for P-hus RMV. By & Havn har tegnet midlertidige markeringer her, men det er uklart, hvilken løsning der på sigt skal til, for at tydeliggøre overkørsel ind til P-hus. GFS har desuden meddelt By & Havn, at vi skal orienteres og inddrages, hvis By & Havn ønsker at foretage ændringer på foreningens ejendom.
- 7.4. Lavettens byggeplads og de tilstødende rørarbejder breder sig ud over de tilladte områder. Det giver problemer for blød trafik. GFS har videresendt til KKs vejinspektør. MS bemærkede, at hvis en bygherre breder sig udover de aftalte grænser, så skal der opkræves leje til GF. AGP svarede, at man efter hans bedste overbevisning ikke kan opkræve leje for private fællesveje, men kun private fællesarealer, som ikke er vejudlæg. Dette vil GFS forsøge at finde yderligere dokumentation for.
- 7.5. TM7 er endnu ikke overdraget, og GFS har foreslået en gennemgang med By & Havn, da der er lunke på vejarealet. AGP forklarer, at det bl.a. sker, da man har lagt såkaldt GAP (underlag) først, derefter lagt granit i de opdelte felter og til sidst lagt slidlag i felterne med en del håndudlægning. Det skaber en ujævn overflade. På TV7 vil man derimod lægge det hele med maskine først for derefter at lave udskæringer til granit. Dette skulle forventeligt give en mere jævn overflade uden lunke.
- 7.6. Reetablering efter Arkitektgruppens skurby ved Nordhuset ved EAV er afsluttet.
- 7.7. Status på reetablering og evt. overkørsel syd for Elsehus. Vi har bedt om en status fra By & Havn. GFS' forslag har været, at man laver en rigtig overkørsel, som kan holde til byggetrafik. Ved den nuværende situation kører byggetrafik over GFs fortorv og cykelsti, som ødelægges. By & Havn mener, at man bør vente med at lave overkørslen til tværvejen skal laves. GFS fortsætter dialogen omkring en evt. midlertidig løsning.

8. Evt.

LFB spurgte, om der kan laves en container-vej som skolevej langs den vestlige promenade. AAA svarede, at det forventer hun ikke pga. byggeplads, som vil inddrage en del af arealet. AAA vil dog tage ideen med tilbage til By & Havn.

UN spurgte, om man kunne begrænse adgang til P-huse på en sådan måde, at kun bestemte adresser og nummerplade havde adgang til bestemte P-huse?

AAA var usikker på, om det kunne lade sig gøre, men at man i øjeblikket installerer nyt nummerpladesystem i P-husene.