



## Referat af ordinær generalforsamling 2020 i

### Grundejerforeningen Ørestad Syd

afholdt tirsdag den 26. maj 2020 kl. 16:30-18:00 hos GFS Ørestad,  
Arne Jacobsens Alle 15, 2300 København S

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- 1) Velkomst – valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år
- 3) Godkendelse af årsrapport for 2019 med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport. Bestyrelsen indstiller til, at overskuddet disponeres til hhv. grundfond og egenkapital
- 4) Fastsættelse af medlemsbidrag for det kommende regnskabsår. Bestyrelsen indstiller til, at det årlige medlemsbidrag for 2020 fastsættes til 13 kr. pr. etm2 ekskl. moms

5) Forslag A:

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med en af bestyrelsen udvalgt operatør til at udføre Parkeringskontrol i Grundejerforeningens område

Begrundelse: Bestyrelsen ønsker en mere effektiv kontrol af parkering i Grundejerforeningens område. Bestyrelsen har erfaring med parkeringskontrol af privat operatør i udvalgte dele af foreningens område, og har haft gode resultater af dette, bl. a. fordi der er en tættere koordination med operatøren. Bestyrelsen forventer at indgå en aftale for hele Grundejerforeningens område i den næste bestyrelsesperiode

- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen
- 8) Valg af revisor
- 9) Eventuelt

**Følgende medlemmer var repræsenteret:**

Alexander Barlow, Balder (Lavetten, Elsehus, Hesteskoen, Fælledkanten, Bastionen) ApS.  
Christina Fenger, Balder (Lavetten, Elsehus, Hesteskoen, Fælledkanten, Bastionen) ApS.  
Claus Robl, Domea (Ved kanalen)  
Ari Ejrup Hansen, AG-NREP Udlejningsboliger (BF 1.1, 1.5, 3.1.2) ApS + AG BF1.14 ØS ApS  
Nicole van der Star, AG-NREP Udlejningsboliger (BF 1.1, 1.5, 3.1.2) + E/F Himmelbyen  
Mark Safir Nielsen, PFA ejendomme BF 1.3 + 1.4  
Steen Jürs, E/F Stævnen  
Christian Grønbech, Top Danmark vedr. Savannehuset  
Marianne Sejerbo, E/F Ørestad Plejecenter (v. KAB)  
Annemarie Brink Olsen, EF 8-tallet  
Anne Aage, By & Havn vedr. P-hus RJV + P-hus RMV + restarealer

**Tillige var følgende tilstede på generalforsamlingen:**

Christian Andersen, GFS Ørestad

Allan Toft, Cobblestone A/S

**Ad 1. Velkomst - valg af dirigent og referent**

Foreningens formand Steen Jürs bød velkommen til de fremmødte.

Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent og referent.

Herefter pågik der en kort præsentation af de enkelte fremmødte personer.

Alle fremmødte bekræftede deres bemyndigelse til at repræsentere de enkelte oplyste medlemmer.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Generalforsamlingen blev afholdt via en digital platform. Da der ikke var indkommet indsigelser imod formalias overholdelse, og imod den digitale afholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

*Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.*

**Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Beretningen er vedlagt som bilag til referatet.

Da beretningen var vedlagt indkaldelsen, blev denne ikke gennemgået mundtligt på generalforsamlingen.

*Beretningen blev taget til efterretning.*

**Ad 3. Godkendelse af årsrapport for 2019**

Allan Toft kommenterede og gennemgik den fremsendte årsrapport for 2019.

*Årsrapporten blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et driftsoverskud på kr. 530.967. Ligeledes blev det godkendt at årets overskud blev overført til hhv. grundfond og egenkapital.*

**Ad 4. Fastsættelse af medlemsbidrag og godkendelse af budget 2020**

Allan Toft gennemgik og kommenterede budget for 2020 med bestyrelsens forslag om fastsættelse af et opreguleret medlemsbidrag på kr. 13 pr. etm. ekskl. moms, med tilbagevirkende kraft pr. 01.01.2020.

*Efter få drøftelser og kommentarer, blev budgettet herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et opreguleret medlemsbidrag på kr. 13 pr. etm. ekskl. moms, som opkræves med tilbagevirkende kraft pr. 01.01.2020.*

**Ad 5. Forslag**

*Forslag A: Vedr. operatør til brug for parkeringskontrol*

Der var flere drøftelser og spørgsmål til forslaget.

Det blev særskilt anbefalet at bestyrelsen, i en kommende aftale, er særligt opmærksom på observationstiden, således at denne ikke bliver for kort, da dette kan give en stor administrativ byrde.

*Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.*

#### **Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Annemarie Brink Olsen, E/F 8-tallet
- Steen Jürs, E/F Stævnen
- Anne Aage, By & Havn
- Marianne Sejerbo, Ørestad Plejecenter (v/ KAB)
- Alexander Barlow, Balder

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Steen Jürs som formand, Anne Aage som næstformand, Annemarie Brink Olsen som repræsentant i Grundejerforeningssekretariatet og Marianne Sejerbo som repræsentant i Ørestad Vandlaug.

#### **Ad 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Som suppleanter blev valgt:

- Udo Neu, E/F Skovhuset
- Ole Rensbro, AAB afd. 100

#### **Ad 8. Valg af revisor**

*Redmark blev enstemmigt genvalgt som grundejerforeningens revisor.*

#### **Ad 9. Eventuelt**

Intet.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:

**Underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument**

## LEDELSESBERETNING G/F ØRESTAD SYD 2019

### Hovedaktivitet

Grundejerforeningen er stiftet med henblik på at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesområder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretning af grundejerforeningens områder. Foreningen har endvidere til formål at varetage medlemmernes fælles interesser samt at forestå og støtte op om initiativer til fremmelse og udvikling af kvarterets byliv.

### Driftsmæssige forhold

Udover den sædvanlige drift og vedligehold af Grundejerforeningens arealer har der i 2019 fortsat været fokus på at føre tilsyn med byggepladser samt skader og slid på fællesarealer og byrumsinventar. Der er meget arbejde med tilsyn i bydelen grundet arbejder med kloak, vandstik og fjernvarme samt el og internet i forbindelse med alle de nye bygninger som skyder i vejret. Nedslidning af vejene som følge af byggerier skaber større opmærksomhed på behovet for udskiftning af asfalt. Tilsyn med brønde er ligeledes intensiveret.

I forhold til byggepladser har der været særligt fokus på byggefelterne langs Else Alfelts Vej samt de seneste byggepladser langs Robert Jacobsens Vej. By & Havn disponerer fortsat over de grønne arealer på den nordligste del af Else Alfelts Vej, så længe der er entrepriser i gang på tilstødende byggefelter. Efter endt byggeperiode modtager Grundejerforeningen midler til reetablering af arealet. Grundejerforeningen har i den forbindelse ført løbende dialog og tilsyn omkring overholdelse af den indgåede kontrakt samt omkring adgangforhold, tidsperioder og miljømæssige gener.

Der har været fokus på at drifte de nye arealer, som bestyrelsen har fået anlagt i henhold til helhedsplanen, efterhånden som garantiperioden udløber. Vinden er til stadighed en udfordring som gartnerne arbejder meget med i forhold til beplantning.

Renhold er konstant på programmet og vi gør alt hvad vi kan for at følge med. Områderne er ved at blive store og mange mennesker er efterhånden flyttet ind. Det skaber andre brugsmønstre og ændrede behov. Input fra borgerne i lokalområderne er værdsat og bruges aktivt i forbindelse med sætning af nye spande og generelle indsatsområder.

I 2019 blev driften af Ørestad sendt i udbud som det er besluttet at der skal gøres med mellemrum. Efter en kvalifikationsproces blev der indbudt fire firmaer til at svare på et omfattende udbudsmateriale. Firmaet Opland stod sammen med GFØS Driftsafdeling for forløbet med at formulere detaljeret materiale og køre processen, hvor alle bestyrelser i Ørestad foretog valget ud fra præcise kriterier. Efter en nøje afvejning af pris og kvalitet, og denne gang med stort fokus på bæredygtighed, valgtes Grøn Vækst til at stå for driften i hele Ørestad for den næste periode på 4 år.

Grundejerforeningen overtog medio 2018 pladsen 'Vadestedet' og i den forbindelse blev det konstateret at konstruktionen gjorde adgangsforhold og vintervedligeholdelse meget vanskelig. Efter mange indsigelser fra Grundejerforeningen anlagde By og Havn i 2019 en mere traditionel flisesti på pladsen, som giver brugbare adgangsforhold og muliggør vintervedligehold af adgangen.

I 2019 er mange byggerier færdiggjort og ny vejarealer ibrugtaget, nogle stadig under By og Havns kontrol, nogle overtaget af Grundejerforeningen, andre af kommunen. Generelt har vi været utilfredse med Parkering Københavns evne til at udføre kontroller og deres lydhørhed overfor særlige udfordringer i vores område, bl.a. med de mange byggepladser. Hver gang et nyt areal overtages er der problemer med ulovlig parkering og usikkerhed omkring den kontrol der kan foretages. GFØS driftsafdeling har derfor i 2019 arbejdet med at få etableret en mulighed for at Grundejerforeningen kan etablere aftale med privat operatør om parkeringskontrol på vejarealer i Grundejerforeningens område. Københavns Kommune har godkendt at Grundejerforeningen kan gøre dette, og aftale med en operatør er på plads (bortset fra mindre detaljer) og vil kunne indgås i 2020 efter bemyndigelse på Generalforsamlingen.

Bestyrelsen videreudviklede i samarbejde med grundejerforeningssekretariatet (GFS Ørestad) den økonomiske prognose for kommende henlæggelser til vedligehold af Grundejerforeningens arealer.

## Udviklingsprojekter

Grundejerforeningen realiserede i 2019 endnu en etape af Helhedsplanen Ørestad Syd i samarbejde med Bang & Linnet Landskabsarkitekter og med Balder, som ejer af ejendommen Lavetten.

Årets etape var, som strategien er, baseret på den eksisterende Helhedsplan og finansieringsplan, men var samtidig en integreret del af at etablere service- og adgangsareal til og det nære udeareal ved Lavetten finansieret af Balder. Der var også fokus på at skabe nogle opholdsarealer som er for alle, men som specielt vil give Lavettens beboere flere udearealer til ophold og leg.

Beplantningen ved Lavetten er udformet, som længere sydpå i Parkrummet, med en tæthed som giver læ og en vis beskyttelse mod trafikken på hjørnet af Richard Mortensens Vej og Asger Jorns Alle. Der er lavet endnu en lege- og opholdsskulptur designet af BOGL og udført af Amager Skovhjælpere fra eget savværk på Kalvebod Fælled.

Helhedsplanen skitserer en overordnet plan for de kommende års udvikling af funktionsdygtige og identitetsskabende fællesarealer og byrum langs bydelens nord-syd-gående veje (Skovrummet, Parkrummet og Kanalrummet) fra de tre molepladser ud mod søer og fælled og op til Asger Jorns Allé. Helhedsplanen er baseret på input fra to beboerworkshops, den nuværende lokalplan for området, bestyrelsens erfaringer og løbende drøftelser, og landskabsarkitekternes faglige vurderinger. Helhedsplanen blev præsenteret og godkendt ved generalforsamlingen i 2016.

Der er blevet forhandlet en aftale mellem Grundejerforeningen og Balder om udførelsen og finansieringen af en etablering af en del af Helhedsplanen ud for Bastionen på Else Alfeldts Vej og en kombination af brandvej og nærarealer for Bastionen. Området vil indeholde beplantning og indretning i stil med området i den sydligste del af Skovrummet. Projektet er lidt mere omfattende end de hidtidige årlige projekter, men

også finansieret af en ekstrairndtægt fra By og Havn ifølge en aftale om udlånet af arealet til byggeplads de sidste år.

### **Tilbagevendende begivenheder og arrangementer**

Grundejerforeningen har i 2019 ydet økonomisk støtte til en fastelavnsfest i samarbejde med Naturcenter Amager samt til den årlige Ørestad Kulturdag.

Årets Ørestad Kulturdag 2019 med temaet "Ørestad Sveder" havde et meget stort antal deltagere til arrangementer i Streethallen og Sivegaden i Ørestad City med afsluttende fællesspisning.

Grundejerforeningen bidrog med finansiering sammen med Ørestads øvrige grundejerforeninger og vandlaug, By & Havn, Amager Vest Lokaludvalg samt Øens Ejendomsadministration & Advokatfirma.

Ørestad Kulturdag koncentrerer aktiviteterne på en enkelt festivaldag i én bydel ad gangen. I 2020 vil Ørestad City Syd (Arenakvarteret) være vært.

Ørestad Syd var som sædvanligt 'vært' ved Vandlaugets Søfest, som er et tilløbsstykke for Ørestadsbeboere og andre, bl.a. til det traditionelle anderæs, hvor der er sort af mennesker på Robert Jacobsens Vej.

Grundejerforeningen gennemførte igen i 2019 jule- og vinterbelysning samt et lystændingsarrangement, denne gang i samarbejde med kirken i Ørestad i 8tallet, hvor beboerne indvier julebelysningen og fejrer juletiden med hygge og underholdning.

### **Økonomi og resultat**

Medlemsbidragssatsen blev fastholdt på 12 kr. pr. etm<sup>2</sup>. Foreningen havde for 2019 budgetteret med et resultat på 115.000 kr., som ved årets afslutning disponeres til henlæggelse til grundfond på 215.000 kr til fremtidig vedligehold jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen. Budgettet opererede derfor med et resultat på -100.000 kr.

Resultatet for 2019 blev et samlet overskud på 485.677 kr. Årsagen til det forbedrede resultat i forhold til budget er væsentligt lavere udgifter til snerydning på grund af den milde vinter.

Bestyrelsen indstiller til, at 215.000 kr som budgetteret disponeres til grundfonden. Grundfond med henlagte midler forøges hermed til 915.000 kr. Resten af overskuddet går til en forbedring Grundejerforeningens egenkapital fra 1,6 mio. kr til 1.9 mio kr.

### **Regnskabsmæssig assistance**

Cobblestone A/S har fortsat ydet den regnskabsmæssige assistance for Grundejerforeningen, mens den løbende bestyrelsesbetjening, driftsledelse og projektledeelse samt løbende økonomistyring forestås af GFS Ørestad.

### **Kommende indsatsområder**

I 2020 vil bestyrelsen, ud over de faste drifts- og administrationsopgaver, fortsat have fokus på de kontrakt- og miljømæssige forhold omkring de mange byggepladser i området. Bestyrelsen forventer desuden, at By & Havns grundsalg i området vil give flere medlemmer i Grundejerforeningen i løbet af 2020. Det forventes

at etagemeterarealet af solgte grunde ved slutningen af 2020 vil overstige 80% af det totale etagemeterareal i Grundejerforeningens område. Dette vil medføre en stigning i indtægterne, idet der vil blive indbetalt medlemsbidrag for det totale areal, ikke kun det faktisk solgte areal, idet By og Havn vil betale for de endnu usolgte grunde.

Arbejdet med at kvalificere og udvælge etaper fra Helhedsplanen fortsætter i 2020 med fokus på Skovrummet lige syd Asger Jorns Alle, hvor byggeri færdiggøres i 2021 og der i øjeblikket er byggeplads.

Der er planlagt en evaluering af den hidtidige implementation af Helhedsplanen via en samtalevandring i området med interesserede beboere og andre. Det præcise tidspunkt (som oprindeligt var slutningen af april 2020) har dog ikke kunnet fastlægges på grund af Coronavirussituationen.

#### **Følg med**

Yderligere information om Grundejerforeningen Ørestad Syd kan findes på [www.orestad.net](http://www.orestad.net) samt løbende opdateringer på de sociale medier [www.facebook.com/gfsOrestad](https://www.facebook.com/gfsOrestad) og [www.instagram.com/OrestadKulturtag](https://www.instagram.com/OrestadKulturtag).

Med venlig hilsen,

Bestyrelsen

G/F Ørestad Syd 2019

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Allan Toft

Som Dirigent

NEM ID

RID: 1264775164135

Tidspunkt for underskrift: 04-06-2020 kl.: 10:12:48

Underskrevet med NemID

This document is signed with signature. Embedded in the document is the original agreement document and a signed date object for each signatory. The signed date object contains a mathematical hash value derived from the original agreement document, which secures that the signature is related to precisely the document only. Please for the integrity and validity of signatures can always be checked on signatur.dk

The document is signed for changes and so cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatures therefore comply with all applicable regulations and laws for digital signatures with signature codes, if it is proved that all European laws are respected in relation to authentic information and valid digital signature. If you would like more information about digital documents signed with signature please visit our website at [www.signatur.dk](http://www.signatur.dk)

This document has esignatur Agreement-ID: 5619668d4RMU217670817