Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Ørestad City

Onsdag d. 2. maj 2018 kl. 16.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Ørestad City hos GFS Ørestad, Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S.

Til stede var:
Mia Ellgaard, Copenhagen Golfpark, formand (ME)
Søren Risager-Hansen, KLP, næstformand (SRH)
Niels Walentin Jensen, Wing House/Dades
Christian Dehn, VM Bjerget
Henriette Arup Veltzé, skole, gymnasium, bibliotek og P-hus
Peter Kjærsgaard, PFA
Peter E. Jørgensen, Castellum
Samir Charif, Ørestadshuset
Anne-Grethe Krage, Ørestadshuset
Sven Krage, Ørestadshuset
David Friderichsen, Sejlhuset
Anna-Marie Mosekjær, Det Flexible Hus
Sarah Suhr Pedersen, By & Havn
Maria Bauerová, Skanska
Jesper Sander, Cab Inn
Bjørn Lillelund, Copenhagen Golfpark
Majbritt Mose Dam, Newsec (MMD), dirigent
Susanne Raben Rasmussen, GFS Ørestad (SRR)
Christian Andersen, GFS Ørestad (CAN)

Dagsorden var som følger:

1. Velkomst
2. Oplæg af direktør Søren Risager-Hansen om KLPs kommende bygning på Kay Fiskers Plads
3. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
4. Godkendelse af årsrapport for 2017 samt bestyrelsens forslag til disponering af overskud eller underskud i henhold til den godkendte årsrapport
5. Fastsættelse af medlemsbidrag for det kommende regnskabsår på grundlag af bestyrelsens budget for 2018. Bestyrelsen indstiller, at det årlige medlemsbidrag for 2018 fastsættes uændret til kr. 13,00 pr. etm^2 ekskl. moms
6. Orientering om foreningens projekter i 2018
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

GFS Ørestad - Ørestads Boulevard 55 E, 5. sal, 2300 København S - gfsekretariatet@orestad.net, +45 29 84 00 71

1. Velkomst
Grundejerforeningens formand, Mia Ellgaard, bød velkommen og indstillede Majbritt Mose Dam (MMD) fra Newsec som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Oplæg af direktør Søren Risager-Hansen om KLPs kommende bygning på Kay Fiskers Plads
Søren Risager-Hansen viste og fortalte om planerne og visionerne for byggeriet KLP3, der igangsættes på Kay Fiskers Plads maj 2018.

3. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
Mia Ellgaard fremlagde beretning på vegne af bestyrelsen:

Tak for ordet.

Hvis jeg sætter ét ord på 2017 vil det være "lærerigt". 2017 har været et år med få anlæg og lidt færre synlige resultater end jeg personligt havde satset på. 2017 har haft dels fokus på færdiggørelse af de anlæg, som vi påbegyndte i 2016, dels på "skrivebordsarbejde" i forhold indsatspunkterne. Begge dele har givet nogle værdifulde erfaringer, som bliver fundamentet for 2018's aktiviteter.

Jeg vender tilbage til læringen, men lad mig starte med det synlige, for der jo sket lidt i vores bydel. Trods alt.

På Natursiden fik vi færdiggjort Løvtaget del 1 og 2. Det betyder, at de to lommeparker mellem hhv. Golfparken og Sejlhuset samt mellem Horisonten og Det fleksible hus nu er en del af et samlet hele langs stien.

Derudover blev Frugtlommen mellem Sejlhuset og Cityhusene overdraget tidligt i 2017. Frugtlommen har fået lov at sætte sig stille og roligt uden en formel åbning, og det har vi lidt på tegnebrættet for at råde bod på.

På den Urbane side indviede vi i sommeren 2017 vores længe ventede Fitnesspark rundt om den lige så længe ventede Streethal ved Bjerget. Parken er designet med hjælp fra en lokal fitnessinstruktør, som har givet sit bidrag til, hvad udendørs fitnessredskaber skal opfylde, og dernæst har vi vægtet at naturen også fik en plads, så parken inviterer både til ophold og aktivitet for alle aldersgrupper. Det er en stor glæde, at kunne konstatere, at både park og hal allerede bliver flittigt brugt. Begge dele er værdifulde tilføjelser til bydelen og er med til, at definere Ørestad som by.

På det urbane plan har vi også gennemført et projekt for bedre og anderledes skiltning i Byparken. Jeg bor selv med udsigt over parken, og derfor kan jeg ved selvsyn konstatere, at vores park er en rigtig park med masser af liv, og det er netop denne summen af liv, der er målet med alle bestyrelsens indsatser i Ørestad.

Bagsiden af medaljen er et øget pres på vores område og dermed også et behov for nogle retningslinjer for færden og adfærd. Det er det skiltningen handler om. For bestyrelsen har det været vigtigt, at Ørestad er et "Må godt land" og ikke et "Forbudtland" for nu at låne et par begreber fra Halfdan Rasmussen. Derfor

GFS Ørestad - Ørestads Boulevard 55 E, 5. sal, 2300 København S - gfsekretariatet@orestad.net, +45 29 84 00 71

formidler de nye ordensskilte vores reglement ud fra en positiv tilgang ved at skrive, hvad folk gerne må, og hvordan de skal gøre - fx at din hund gerne må være i parken, når den er i snor.

I samme forbindelse har vi fået nogle lidt større og bedre kort end de tidligere I'er og vi har vægtet, at skiltene nemt og billigt kan opdateres og udskiftes efterhånden, som vi udvikler parken.

Endelig har vi foretaget et par større indsatser finansieret under den særlige drifts- og vedligeholdelsesplan, som vi hensætter 450.000 til om året. I 2017 har vi udskiftet trædækket på rutchebaneøen forhåbentlig til glæde for barnlige sjæle. Og så der lagt nyt slidlag på Edvard Thomsens Vej og på stikvejen fra Ørestads Boulevard til Bjerget til glæde for de, nå ja, vejfarende – hvad end deres ærinder så er☺.

På Kunstområdet

Ja, de af jer, som husker beretningen fra sidste år, vil måske have konkluderet, at det der kunst åbenbart er ret vanskeligt, og til det kan jeg kun sige: "ja" – det er det. Og det er her, vi når til læringen.

Da jeg stod her sidste år, troede jeg, at vi skulle etablere en formel gruppe bestående af professionelle og frivillige, hvor især sidstnævnte arbejdede engageret og struktureret med fondsansøgninger og en række planlagte projekter for permanente kunstværker.

I løbet af året arbejdede vi derfor med at etablere denne komite, og i den forbindelse holdt vi en række samtaler med professionelle kuratorer og kunstnere. Alle sagde de, at kunst handler om aktivitet – om at få noget til at ske, og derfor er midlertidighed faktisk væsentligt. Eller – sagt lidt filosofisk eller kunstnerisk: Det permanente er flygtigt. Det var noget af en aha-oplevelse og betød, at vi markant måtte ændre vores tankegang i forhold til punktet.

Den næste aha-oplevelse var, at alle kuratorer betragtede det som deres opgave at rejse midler og herunder at søge fonde! Med andre ord, når man igangsætter et projekt, køber man så at sige projektet og ikke værket. Også det er en helt anderledes måde at tænke det på og betyder, at vi skal ændre tilgang.

Konkret har vi valgt at allokere 1% af budgettet til arbejdet med kunst. Det er ikke meget, men det er nok til, at vi kan støtte nogle midlertidige initiativer og til at lægge lidt til side til større og permanente projekter.

Endelig lovede jeg i 2017, at vi ville arbejde med at få en bænk af Jeppe Hein. Det projekt er ingenlunde gået i glemmebogen og jeg håber, at vi vil kunne realisere det inden for overskuelig fremtid.

Læring

Andre områder har også budt på læring. På området for anlæg træder især projektering og design frem. Løvtaget 2 blev relativt dyrt i forhold til anlæggets størrelse. Det skyldes, at der er en del omkostninger forbundet med at sætte et projekt i gang og de omkostninger havde vi undgået, hvis vi havde besluttet at inddrage lommeparken fra starten.

Da vi startede betragtede vi imidlertid stiforløbet og lommeparken som to separate områder – mestendels fordi der allerede var et minianlæg mellem Horisonten og Det Fleksible hus. Men faktisk giver det mere

GFS Ørestad - Ørestads Boulevard 55 E, 5. sal, 2300 København S - gfsekretariatet@orestad.net, +45 29 84 00 71

mening at tænke forløbet som en helhed fra starten. Det kan vi se i bagklogskabens lys, og den læring kan vi bruge i de næste design.

Derudover ved vi nu, at det økonomisk giver mere mening at færdiggøre større områder ad gangen. I strategiplanen for 2014-2018 vægtede vi, at der var aktiviteter flere steder i bydelen og gerne langt fra hinanden. Det var et ønske om, at så mange som muligt skulle opleve, at der blev udviklet noget i deres nærhed og derved imødegå en eventuel følelse af "at der sker aldrig noget, der hvor jeg bor". Det viser sig bare, at det er en dyr måde at udvikle på, og derfor vil vi højere grad planlægge projekter sammen.

Også på driftssiden ser vi et lidt uventet billede økonomisk: Typisk overtager vi et anlæg med en aftale om såkaldt "garantidrift". Det betyder, at operatøren både plejer området og for egen regning udskifter udgåede planter i perioden. Med andre ord er det en slags forsikring for områdets udtryk.

Det viser sig imidlertid at garantidrift er relativt dyrt sammenlignet med anlæg i normal drift. Det er der to grunde til: dels vores ønske om at forbinde Ørestad med den vilde natur på fælleden og dels at gøre dette med et højt niveau af æstetik.

Vores landskabsarkitekt, SLA, er specialiseret i sådanne anlæg og en vigtig del af det, er en vis grad af uforudsigelighed, hvor naturen får lov at gå sin gang. Ulempen er, at en operatør får vanskeligt ved at afgive et tilbud på garantidrift; for hvad skal man egentlig garantere? Hvornår går naturen sin rigtige gang, og hvornår er den forkert?

Til gengæld er SLA's design baseret på minimal drift, og det er en af grundene til at driftsomkostningen falder så markant, når garantidriften udløber.

For os betyder det, at en aftale om garantidrift skal indgås på et anderledes grundlag. Et anlæg vil altid være sårbart lige efter etablering. Planterne har ikke ordentligt rodfæste, og derfor er de følsomme over for vind og vejr, hunde og katte der graver, børn der leger, og folk der skyder genvej. Jo flere planter og jo dyrere planter desto højere risiko. Jo mere trafik desto højere risiko. Derfor er det ikke nødvendigvis et spørgsmål om garantidrift eller ej, men mere at opnå en større klarhed om, hvordan garantidriften skal defineres og så en vurdering af, hvad der giver mening.

Samarbejder

Et helt andet men meget væsentligt punkt i 2017 var stiftelsen af et vejlaug for C.F. Møllers Alle. Det lyder temmelig banalt og egentlig ret kedeligt, men det er det ikke. C.F. Møllers Alle er privat vej- modsat hvad mange tror – og Grundejerforeningen Ørestad City ejer halvdelen, mens Bella kvarter og tidligere Bella Center ejer den anden halvdel.

Udfordringen har været, at Bella Center ikke ville anerkende sit ejerskab. Man fastholdt, at vejen måtte være kommunal, og derfor ville Bella ikke løfte sin vedligeholdelsespligt.

I grundejerforeningen synes vi for så vidt også, at vejen burde være offentlig, men efter rådgivning fra en advokat valgte vi at anerkende ejerskabet og opfylde driftsforpligtelsen.

GFS Ørestad - Ørestads Boulevard 55 E, 5. sal, 2300 København S - gfsekretariatet@orestad.net, +45 29 84 00 71

Det er imidlertid temmelig vanskeligt, hvis kun halvdelen af en vej vedligeholdes. En ting er det dagligdags praktiske som brøndtømning og snerydning. En anden ting er de større vedligehold som asfaltarbejde, afstribning mv. Det har været en stille bekymring, hvordan vi skulle gribe det an.

Etableringen af vejlauget betyder 2 ting: det betyder, at Bella Kvarter anerkender et ejerskab og dermed har vi et grundlag for et samarbejde. Der er ingen garanti for, at det bliver nemt, men det er en start.

Dernæst betyder vejlauget, at vi har et fællesskab og dermed en fælles stemme. En sådan kan være en styrke i senere sager om vejen.

Bylivet

Fællesskab er også et ord, jeg vil tillade mig at bruge om bylivet. Ikke forstået som "alle kender alle", men mere billedet af det liv, der udspiller sig. Som nævnt er Byparken allerede et populært rekreativt område i Ørestad, med god plads til aktiviteter og ophold. Byparken er centrum for en række forskellige arrangementer og ikke mindst vores eget julearrangement, som igen i 2017 var et tilløbsstykke. Det er blevet en tradition – en rigtig hyggelig en, og en vi holder fast i, så længe vi kan se, at folk synes om den og bakker den op.

Derudover har Ørestads borgere og brugere også i 2017 kontaktet sekretariatet med diverse opfølgningspunkter. Det er en stor hjælp, og det er dejligt, at folk på den måde tager ansvar for området. Derfor må I endelig opfordre jeres medlemmer til fortsat at kontakte sekretariatet. Noget kan løses hurtigt, andet tager længere tid, men alt tages seriøst.

Økonomi

På regnskabet vil I se et lidt mindre underskud end budgettet og de ca. 600.000 er udviklingstiltag, vi ikke har gennemført i 2017. Det betyder, at vores egenkapital fortsat er relativt høj og ved årets udgang udgjorde 3.585.817 kr. Det er forventningen, at egenkapitalen skal nedbringes til et niveau mellem 1,5 og 2 millioner. Det er et minimumsbeløb i forhold til vores budget og vil sikre, at foreningen er økonomisk sund – også med andres øjne.

Indsatspunkter 2018

I 2018 vil fokus bl.a. være på at lave en ny strategiplan for de næste 5 år. Bestyrelsen ønsker, at beholde de tre overordnede temaer i strategien: Natur, Kunst og Urbane miljøer. Temaerne fungerer rigtigt godt, de dækker bredt og de er langt fra udtømt. Lige nu drøfter vi forskellige fokusområder, målgrupper, aktiviteter osv. Og da strategiplanen først laves færdig til efteråret, er der stor mulighed for, at beboere og andre i bydelen kan være med til at præge både strategiplanen og udviklingen i Ørestad City.

På anlægssiden forventer vi at gennemføre området "sletten", også kaldet cirkuspladsen. Planen er netop at skabe et sletteområde med en diversitet af græsser og blomster, som vi på sigt kan påvirke yderligere. Vi anlægger eksperimentelt ved simpelthen at lade græsset gro i udvalgte områder, men stadig med fokus på æstetik og biodiversitet. Derfor overvåger vi udviklingen og griber ind, hvis retningen synes forkert.

Vi har også lagt billet ind på kommunens ordning om partnerskabstræer og herigennem forventer vi at kunne plante nye træer, enten på nye steder, eller hvor gamle er gået ud.

GFS Ørestad - Ørestads Boulevard 55 E, 5. sal, 2300 København S - gfsekretariatet@orestad.net, +45 29 84 00 71

Derudover forventer vi at påbegynde projektering af den østlige ende af Parken og planlægge etablering i 2019. Det giver tid til at inddrage beboere samt at projektere et større område jf. læringen ovenfor.

Endelig skal vi fejre, at det i 2018 er 10 år siden at Byparken blev indviet! Derfor er vi i gang med at planlægge festligheder og heriblandt en demonstration af, hvordan man kan bruge Frugtlommens urter. Mere om det, når vi er klar med en dato og et program.

Sluttelig vil jeg gerne rette en stor tak til vores sekretariat. Sekretariatet er grundejerforeningens ansigt - det er her, det hele foregår og herfra vi i bestyrelsen får vores information. At drifte en bydel er ikke en nem opgave, og derfor er det en glæde at have gode professionelle folk på opgaven. Så tusind tak for samarbejdet i 2017.

Så vil jeg takke for jeres opmærksomhed og give ordet tilbage til dirigenten.

Generalforsamlingen tog herefter beretningen til efterretning.

4. Godkendelse af årsrapport for 2017
MMD gennemgik grundejerforeningens årsrapport for 2017, som udviste et underskud på 1.381.597 kr. Bestyrelsens indstilling til, at underskuddet dækkes af egenkapitalen blev fulgt.

Samir Charif stillede spørgsmål til niveauet for egenkapitalen, og mente at den ikke må være for stor. Mia Ellgaard uddybede, at der har været en akkumulering over en periode, hvor projekter blev udskudt, men ikke aflyst samt at det ideelle niveau ligger mellem 1,5-2 mio. kr. Dette mente Samir Charif var tilfredsstillende.

Derudover blev der opfordret til, at kommunikere ud om Byparkens ejerforhold, da mange ikke ved, at den ejes af grundejerne.

MMD bemærkede, at der ikke var yderligere kommentarer til årsrapporten og konstaterede, at regnskab og resultatdisponering blev godkendt.

5. Fastsættelse af medlemsbidrag
SRR gennemgik grundejerforeningens budgetforslag for 2018, der - som i 2017, indeholder et planlagt underskud, der vil nedbringe foreningens egenkapital til ca. 1,7 mio. kr. Bestyrelsen indstillede, at årets medlemsbidrag fastsættes uændret til 13 kr. pr. etagekvadratmeter ekskl. moms.
Medlemsbidraget blev vedtaget.

Det blev derudover foreslået, at der kommer flere bænke i Byparken samt at Ørestad skal arbejde for eget postnummer. Dette vil blive taget op i bestyrelsen.

6. Orientering om foreningens projekter i 2018
Foreningens projekter for 2018 blev omtalt under pkt. 3. og der blev ikke tilføjet eller uddybet yderligere.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
Fire bestyrelsesmedlemmer genopstillede til bestyrelsen:

GFS Ørestad - Ørestads Boulevard 55 E, 5. sal, 2300 København S - gfsekretariatet@orestad.net, +45 29 84 00 71

- Søren Risager-Hansen, KLP
- Niels Walentin Jensen, Wing House
- Mia Ellgaard, Golfparken
- Christian Dehn, VM-Bjerget

Derudover stillede to nye repræsentanter op:

- Peter E. Jørgensen, Castellum
- David Friderichsen, Sejlhuset

Peter E. Jørgensen trak sit kandidatur. Herefter blev alle de opstillede medlemmer enstemmigt valgt til grundejerforeningens bestyrelse.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen
Følgende stillede op som suppleanter til bestyrelsen:

- Peter E. Jørgensen, Castellum
- Susanne Trampe Broch v. fuldmagt, V-huset
- Samir Charif, Ørestadshuset

Samir Charif trak sit kandidatur. Herefter blev alle de opstillede suppleanter enstemmigt valgt.

9. Valg af revisor
BDO Revision blev genvalgt som revisor.

10. Eventuelt
Der var forslag til Frugtlommen: kan der opsættes regler for hunde samt markeres stier til gennemgang? CAN og bestyrelsen noterede sig forslagene.

Parkering, herunder uhensigtsmæssig handicapparkering, blev drøftet, bl.a. omkring C.F. Møllers Allé og Ørestadshuset. CAN orienterede om sekretariatets forsøg på at pege på problematikkerne, men at parkering generelt er et myndighedsområde, som grundejerforeningen ikke har mulighed for at påvirke direkte. Der fremkom et konkret forslag om at ændre på oplysningsskiltenes højde.

Som dirigent:
Majbritt Mose Dam

GFS Ørestad - Ørestads Boulevard 55 E, 5. sal, 2300 København S - gfsekretariatet@orestad.net, +45 29 84 00 71