

Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Ørestad City

Torsdag den 20. april 2017 kl. 16.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Ørestad City hos GFS Ørestad, Ørestads Boulevard 55E 5.sal, 2300 København S.

Til stede var:

Mia Ellgaard, Copenhagen Golfpark, formand (ME)
Søren Risager-Hansen, KLP, næstformand (SRH)
Niels Walentin Jensen, Wing House/Dades
Henrik Hynkemejer, Det Flexible Hus
Anna Marie Mosekjær, Det Flexible Hus
Bjørn Lillelund, Copenhagen Golfpark
Casper Spur, Ørestadshuset
Daniel Ewerlöf, Castellum
Zerah Øzcan, Horisonten
Daniel Noesgaard, Porthuset
Carsten Plambech, Skanska
Christian Wæver, NCC
Sarah Suhr Pedersen, By & Havn
Jesper Sander, Cab Inn
Peter Ræbild, Sejllhuset
Majbritt Mose Dam, DATEA (MMD), dirigent
Simon Nathanael Madsen, GFS Ørestad (SNM)
Christian Andersen, GFS Ørestad
Arendse Noes Jørgensen, GFS Ørestad
Anne Rask Vendelbjerg, GFS Ørestad (ARV), referent

Dagsorden var som følger:

1. Velkomst
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Godkendelse af årsrapport for 2015 med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport
4. Fastsættelse af medlemsbidrag for det kommende regnskabsår
5. Orientering om grundejerforeningens projekter i 2016
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

1. Velkomst

Grundejerforeningens formand, Mia Ellgaard bød velkommen og oplyste, at bestyrelsen havde udpeget Majbritt Mose Dam (MMD) fra DATEA som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

ME fremlagde beretning på vegne af bestyrelsen:

Indledning

Tak for ordet. Dette er min første beretning, og jeg har set frem til at fremlægge den. Jeg overtog formandskabet fra Mikala Dueholm i 2016 på et tidspunkt, hvor vi for alvor havde taget fat på at realisere strategiplanen, som jeg håber alle kender til, og det har været et spændende år i Ørestad City. Strategiplanen former sig om at skabe rammerne for liv, og det gør vi hovedsagelig gennem anlæg og driften af området. I mindre grad støtter vi lokale arrangementer og er selv vært ved nogle få arrangementer

Udviklingsprojekter - Natur

Udviklingsprojekter i 2016 har stået i naturens tegn.

Løvtaget

Det største projekt i 2016 var uden sammenligning Løvtaget i parkens vestlige ende. Løvtaget er også det første store tiltag fra helhedsplanen for Byparken, som blev udviklet i 2015 i samarbejde med SLA landskabsarkitekter. Planen tillader at udvikle Byparken skridt for skridt så vi kan følge med økonomisk. Vi valgte at starte med Løvtaget bl.a. fordi det gav en mulighed for at efterkomme det ønske om lys på stien som mange borgere har ytret. Belysningen er en kombination af stibelysning (master med spots) og element-belysning mellem træer og planter. Elementbelysningen betyder, at et større område bliver oplyst, og det skaber en større grad af tryghed. Som bonus bliver den æstetiske oplevelse bevaret efter mørkets frembrud.

Planteanlægget er bevidst lagt *rundt om stien*, så vi respekterer den lige linje og dermed parkens arkitektur. Til gengæld er selve anlægget svunget og bryder de lige linjer. Beplantningen er frugt bærende buske og træer som tiltrækker fugle og insekter, samt bede med en blanding af vilde blomster, grønne buske, træer og græsarter. Planterne er valgt, så de sikrer et varieret udtryk over året, og så de understøtter økosystemet. Med tiden vil udtrykket naturligt ændre sig: træerne bliver større og vil flette sig sammen og skabe et egentligt løvtag over stien.

For at skabe en helhed har vi besluttet at hele stien skal inkluderes dvs. fra indgangen mellem Golfparken og Sejlhuset til indgangen mellem Horisonten og det Fleksible Hus.

Selve entreprisen har været i udbud og blev vundet af Grøn Vækst, som også er vores driftsoperatør og som generelt leverer et tilfredsstillende stykke arbejde.

Frugthaven

Umiddelbart efter projektet med løvtaget fik vi anlagt Frugthaven i lommeparken mellem Sejlhuset og Cityhusene. Frugthaven er også en del af helhedsplanen og her bliver udtrykket et tæt beplantet og lidt vildt udtryk.

Lommeparken er forsøgsvist anlagt uden stier - stierne vil i stedet opstå, når folk færdes i haven. Og det håber vi, at de vil: Frugthaven er anlagt med fokus på spiselige bær, frugter og urter såsom skovjordbær, ramsløg, rabarber og mynte. Det bliver et lille spisekammer, hvor man kan nyde duft og synet af havens farveskift hen over året.

Det næste skridt i frugthaven er inventar, og vi vil arbejde på at finde midler til at anskaffe en bænk af den danske kunstner Jeppe Hein. Det kommer jeg tilbage til.

Udviklingsprojekter – Urbanitet

Ørestad Streethal

Seneste skud på den urbane anlægsstamme er Ørestad Streethal, som Københavns Kommune har bygget og som blev indviet den 31. marts i år. Det har været en lang proces, men på mange måder har det været værd at vente på: I stedet for ren lethal, dvs. en uopvarmet hal uden faciliteter af nogen art har vi fået en delvist opvarmet hal med to sale, gode toiletfaciliteter og en lille garderobe. Det er en hal med faciliteter til langt flere sportsgrene end den startede med, og det skyldes ikke mindst aktive foreninger og borgere i Ørestad.

For os har udskydelsen af hallen været årsag til, at vi har udskudt anlægget af idrætsslommeparken, ved siden af Bjerget. Den har vi nu skudt i gang og om alt går vel er den klar til brug allerede i maj måned. Parken får en række udendørs træningsfaciliteter og løberute, samt grønne opholdsområder. Parken er tegnet af MASU Planning og entreprisen blev vundet af Optimus, som også har anlagt Skovbrynet mellem Winghouse og Porthuset. Med tiden vil det være kærkomment, om vi også kan etablere et kunstværk i parken.

Sti langs med Nordre Landkanal

I den lidt mindre skala er grusstien langs Nordre Landkanal blevet forlænget fra Bjerget frem til Skanskas nuværende byggeplads. Det er tanken, at stien skal fortsætte i kanalens fulde længde, så man kan færdes langs begge sider af kanalen, men for at undgå store retableringer venter vi til byggerierne er færdige.

Drift og vedligehold

På driftssiden er det også på den urbane gren, der tegner sig for de største vedligeholdelsesposter i 2016

Nyt trædæk til picnicøen

Picnicøen i Byparken har fået et nyt trædæk. Det oprindelige trædæk var lavet af Sibirisk Lærk, som på trods af sin status som hårdtræ er følsomt over for bl.a. svampeangreb, og derfor ikke altid velegnet som vandret dæk i Danmark. Vi har derfor valgt en anden træsort: Bangkiraitræ, som er mere hårdført i forhold til svampeangreb og som også står godt imod råd og insektangreb. Bangkirai har en lidt varmere lød end

Sibirisk Lærk men patinerer sølvgråt ligesom Sibirisk lærk. Samlet set får vi en bedre holdbarhed og et udtryk, der ikke adskiller sig væsentligt fra det oprindelige. Prisen for sådan et lille tiltag er 175.000.

Nyt asfaltslidlag

Stikvejen indtil Porthuset har fået et nyt slidlag. Vores grundejerforening ejer temmelig mange veje, og det betyder at vi over årene får en hel del vedligeholdelsesarbejder i form af asfalt. Det hører ikke just til i den sexede ende af skalaen, men de skal til for, at vi har en funktionel og sikker bydel. Asfaltarbejderne er udgiftstung – 121.000 for dette lille projekt - og er derfor noget af det vi har fokus på at tage højde for i budgetplanlægningen.

Øvrig drift

Bestyrelsen lægger vægt på et højt driftsniveau. Både i forhold til hvordan området fremstår, men også i forhold til økonomisk ansvarlighed. I 2016 fik vi derfor udarbejdet en ny drift- og vedligeholdelsesplan for vores arealer, og gennemgået vores veje og belægninger for at anslå kommende asfaltarbejde. På det grundlag har vi besluttet at etablere en henlæggelsespulje på 450.000 kr. om året som bl.a. dækker reparationer som stikvejen ved Porthuset.

Et højt driftsniveau betyder også hurtig opfølgning på problemer og det forudsætter, at man ved, hvor problemer er. I 2016 har vi arbejdet på at styrke kommunikationskanalerne, og det ser ud til at Ørestads borgere og brugere har taget det til sig og aktivt kontakter sekretariatet med diverse opfølgningsspørgsmål. Det er dejligt og I må endelig opfordre jeres medlemmer til at sende besked til sekretariatet, hvis man ser noget der skal følges op på.

Projekter – kunst

På kunstsiden har 2016 været lidt af en rutchetur. Det begyndte godt med en idekonkurrence initieret af Kaffecyklen og Biblioteket for at skabe noget på pladsen foran biblioteket. Pladsen er en af vores travleste pladser, men også en af de mest vindomsuste og på den måde inviterer den ikke til ophold. Vinderprojektet var en moderne pergola, som ville bringe mere natur til pladsen og skabe læ til ophold. Projektet var tegnet af en ung arkitekt, og det var forventet og vurderet at projektet ville kunne realiseres for under ½ million.

Desværre gjorde især stigende stålpriser projektet urealistisk dyrt. Det har betydet flere omtegninger og forskellige tiltag – anført at biblioteket - for at redde projektet med yderligere midler. Desværre uden resultat. Vi har derfor skrinlagt projektet og forventer at overføre pengene til andre tiltag.

Et af de projekter som vi ser på i stedet er den nævnte bæk af Jeppe Hein, som skal være i frugthaven. Vi opfatter kunst bredt, og det betyder, at kunst også kan være inventar. Jeppe Heins bænke er specielle, fordi de med anderledes former inviterer til ophold og leg – præcis som frugthaven gerne skulle gøre det. Dernæst er Jeppe Hein en dansk kunstner med international anerkendelse. Han arbejder både humoristisk og poetisk og har skabt værker som står eller har været udstillet over hele verden: USA, Australien, Tyskland, Spanien og England for at nævne nogle få.

Et skønt projekt som blev realiseret i 2016 var udstillingen Colorful Rights: de mange farvede træer i Byparken med små værker af 1000 børn og unge under temaet *lige rettigheder*. Projektet var ledet og initieret af Bibiana, som bor her i Bjerget, og Ørestad Bibliotek og bestyrelsen valgte at støtte projektet på baggrund af dets kvalitet og tema, som passede godt til kulturdagens tema. Efter udstillingen i Byparken har træerne kunne ses i sivegaden indtil for nylig.

Liv

Nu vi er ved kulturdagen, så var netop den en af de store begivenheder i året. Arrangementet var den 20. august og havde ca. 3000 deltagere. Det er en af de begivenheder, der viser, at Ørestad faktisk er en bydel, og bestyrelsen har aktivt støttet kulturdagene som et at få udvalgte arrangementer.

Et andet traditionelt arrangement som vi ikke bare støtter men er vært ved, er juletræstændingen med risengrødsservering. Det var 550 portioner risengrød, og der blev spist op. Det er en dejlig og populær tradition og af samme grund holder vi fast i både risengrød og i julebelysningen, som vi løbende udvikler i takt med nye anlæg. Julebelysning er ikke gratis, men det er et væsentligt bidrag til at skabe stemning i vores bydel om vinteren. Af samme grund lader vi lyset sidde i de mørke måneder. Det er ikke strømmen, der er dyr – det er opsættelse og nedtagelse samt genanskaffelse af stjålne eller ødelagte lyskæder. Jeg vil gerne opfordre til, at man skriver til sekretariatet, hvis man observerer nogen, der ødelægger eller forsvinder med vores lyskæder.

Et mere omdiskuteret emne for bestyrelsen er spørgsmålet om udskænkning og stadepladser i Byparken. Vi får løbende henvendelser om tilladelse til at opstille madvogne, kaffebiler, isboder og deslige i parken. Bestyrelsen har taget den holdning, at parken *ikke* skal være et udskænkingssted, dels for at undgå øget affaldsmængde og dels for at begrænse motoriseret trafik i parken mest muligt. I stedet giver vi begrænset tilladelse til salg ved parkens udgange. Denne form for liv er stadig på et ret tidligt stadie, men vi forventer at det vil tage til og følger det nøje.

Sidst men ikke mindst fortjener projektet Metrohaverne et par ord. Desværre synes projektet brolagt med problemer og jeg kan have mine tvivl, om det kommer videre. Det er ærgerligt. Det er et godt projekt - Vi har deltaget i og bekostet at få tegnet et projekt som kvalitetsmæssigt kan leve op til den type anlæg, vi gerne vil have i Ørestad og som foreningen Metrohaverne var enige i ville være attraktivt for deres medlemmer. Desværre er projektet pt strandet i kommunen. Vi følger fortsat projektet og kan vi gøre en forskel, så gør vi det, men vi er ikke bannerførere. Hvis nogen har grønne fingre er det en mulighed☺ Det er et godt projekt, og flere ildsjæle kan altid bruges.

Kommunikation

Ildsjæle har vi også i sekretariatet. Jeg vil gerne have lov til at sige tak til jer, som til dagligt er Ørestad Citys og de øvrige ørestæders stemme og ansigt. Det er jer, der holder niveauet i hverdagen, det er jer, der håndterer alle positive og knap så positive henvendelser. Det er jer, der henleder bestyrelsens opmærksomhed på problemstillinger eller begivenheder, som vi måske ikke er vidne til og ikke kan være vidende om. Det gør I rigtig godt og – oplever jeg – med megen dygtighed og faglig stolthed. Det sætter bestyrelsen og ikke mindst jeg meget stor pris på. Så tak for det!

Et rigtig godt eksempel på sekretariatets initiativ er indsatsen for at styrke og forbedre kommunikationen. Det har bl.a. ført til udviklingen af de store skilte som følger vores anlægsprojekter, bedre nyhedsbreve som sendes ud til kontaktpersoner, samt nyheder på Facebook og ikke mindst Ørestad.net. Kommunikation er en svær disciplin og vi kan naturligvis blive endnu bedre – hvis nogen har forslag til, hvordan det kan ske, modtages de meget gerne. Jeg vil også gerne opfordre jer til at tjekke jeres kontaktpersoner med sekretariatet og om I evt. har brug for flere på listen.

Økonomi

Sidst med ikke mindst vil jeg berøre økonomien – selvom regnskabet bliver grundigt gennemgået om lidt. Regnskabet viser et beskedent underskud på 250.000 og det er væsentligt under budget. Vi har gennem en årrække overført ubrugte midler til vores egenkapital, som pr. 1. januar 2017 lyder på 5 mio. kr. + 900.000 kr. i hensættelser. Det er ikke et mål at være en akkumulerende forening, og det er ikke hensigten at have en stor egenkapital. Det er imidlertid det særlige ved vores økonomi, at anlæg stadig udgør en stor del af udgifterne. Udgiftsmæssigt er anlæg en elastisk størrelse, fordi de er følsomme over for vejr og vind, leverancer, tilladelser osv. Det betyder at anlægsprojekter hurtigt forrykker sig tidsmæssigt og det har betydning for bogføring af udgifterne.

Den beskedne anvendelse af anlægskroner i 2016 skyldes, at en del af løvtaget blev forskubbet som følge af udfordringer med jorden samt vind og vejr og derfor er 1,1 mio (knap halvdelen) først bogført i 2017 og vil bidrage til et større underskud i 2017.

Det væsentlige er, at vi ret sjældent går over budget på vores anlæg, så det er alene tiden, der forrykkes. Vores driftsomkostninger udvikler sig stabilt og som forventet i forhold til de anlæg, vi udfører. Driftsøkonomien er et væsentligt overvejelsespunkt i hvert eneste anlægsprojekt, netop for at omkostninger forbliver på et sundt niveau.

Indsatspunkter 2017

Så er der kun tilbage at løfte sløret for, hvad anlægsmidlerne vil gå til i 2017:

- Anlæg af lommeparken rundt om lethallen
- Videreførelse af løvtaget ned gennem lommeparken mellem Horisonten og det Fleksible Hus samt mindre dræningsprojekter rundt om Løvtaget.
- Realisering af en bænk af Jeppe Hein.
- Skilteprojekt omkring ordensregler og Byparken. Et tiltag der er efterspurgt at borgerne og som jeg finder meget positivt, fordi det viser en interesse for at værne om vores fælles område. Det er et spørgsmål om at have legitimitet til at påpege, når andre går over grænsen for det acceptable. Udfordringen for os er at skabe et må-godt-land og ikke et forbudt-land.
- Endnu ikke planlagte dele af Byparken.

MMD konstaterede, at der ikke var bemærkninger til beretningen.

3. Godkendelse af årsrapport for 2016

MMD gennemgik grundejerforeningens årsrapport for 2015, som udviste et underskud på 285.959 kr. Bestyrelsens indstilling til, at underskuddet dækkes af egenkapitalen blev fulgt.

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

4. Orientering om foreningens projekter i 2017

SNM fra GF Sekretariatet præsenterede grundejerforeningens planer for indretning af fitnessparken på arealerne omkring lethallen. Her er foreningen i gang med at etablere en park med fokus på idræt og træning, men også med plads til hygge og afslapning. Pakken anlægges i et bakket terræn med træer, buske og planter og indeholder en række forskellige træningsredskaber samt en løbesti. Hele anlægget vil være oplyst i morgen- og aftentimerne, så man kan anvende redskaberne både før og efter arbejde. Parken er tegnet af arkitekterne fra MASU Planning og anlægges af Optimus A/S.

5. Fastsættelse af medlemsbidrag for det kommende regnskabsår

ARV gennemgik grundejerforeningens budgetforslag for 2016. Bestyrelsen indstiller, at årets medlemsbidrag fastsættes uændret til 13 kr. pr. etagekvadratmeter ekskl. moms.

Medlemsbidraget blev vedtaget uden bemærkninger.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Tre bestyrelsesmedlemmer genopstillede til bestyrelsen:

- Søren Risager-Hansen, KLP
- Niels Walentin Jensen, Wing House
- Mia Ellgaard, Golfparken

Derudover stillede to nye repræsentanter op:

- Daniel Noesgaard, EF Porthuset
- Christian Dehn, EF Bjerget

Alle de opstillede blev enstemmigt valgt til grundejerforeningens bestyrelse.

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Følgende stillede op og blev enstemmigt genvalgt som suppleanter til bestyrelsen:

- Casper Spur, Ørestadshuset
- Peter Ræbild, Sejlhuset

7. Valg af revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt som revisor. Bestyrelsen fik dog mandat til at undersøge mulighederne for en anden revisor i årets løb, hvis dette ønskes.

8. Eventuelt

Carsten Plambech fra Skanska præsenterede planerne for de to byggerier, som er hhv. i gang og undervejs mellem Bella Hus og Iethallen. Der er planer om at gøre udearealerne attraktive og åbne for beboere og andre brugere af Ørestad City.

SRH nævnte, at der er ændringer på vej i sekretariatet, da sekretariatsleder ARV efter mange år på posten stopper med udgangen af juli. Sekretariatets bestyrelse er i gang med at finde en afløser.

SRH nævnte i øvrigt, at der er et rigtig godt samarbejde mellem erhvervsrepræsentanter og beboere i grundejerforeningens bestyrelse og orienterede generalforsamlingen om, at det er et spændende arbejde, der foregår i bestyrelsen for GF Ørestad City.

Som dirigent:

Majbritt Mose Dam