

**REFERAT**

- Emne** Bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørestad City Syd
- Dato** 6. nov. 2019
- Til stede** Sven Gunge Pedersen, E/F Fælledhusene (SGP) - fra punkt 3  
 Flemming Rasmussen, E/F Fælledudsigten I (FRA)  
 Thomas Anfinn Joensen, ATP Ejendomme (TAJ)  
 Marianne Nissen, KAB Nordre Fælled Kvarter (MNI)  
 Anne Aage, By & Havn (AAA)  
 Simon Natanael Madsen, GFS Ørestad (SNM), ref.  
 Susanne Raben Rasmussen, GFS Ørestad (SRR) - til og med punkt 3
- Afbud** Matty Sextone, E/F Tårnhusene III (MS)  
 Christian Andersen, GFS Ørestad (CAN)  
 Palle Sort, Solstra Capital/Copenhagen Towers (PS) - udtrådt jf. punkt 2.1

**Næste møde** 22. jan. 2020 kl. 15:30

<p><b>1. Godkendelse af dagsorden og referat</b>          REFERAT FRA BESTYRELSES MØDE DEN 11. SEPTEMBER VEDLAGT</p> <p>Dagsorden og referat blev godkendt uden bemærkninger.</p>	<p>Farvekoder:</p> <p>Vedtaget og afsluttet.</p> <p>Vedttaget og i proces.          Deadlines <u>understreges</u>.</p> <p>Afslået / droppet.</p>
<p><b>2. Meddelelser fra formand, vandlaug og sekretariat</b></p> <p>2.1 Formand Palle Sort havde forinden meddelt, at han af egen vilje udtræder af bestyrelsen, idet Copenhagen Towers er solgt og afhændet til Niam Denmark pr. 20 sept. 2019. Bestyrelsen har på mail bekræftet, at næstformand Sven Gunge Pedersen konstitueres som formand frem til næste ordinære generalforsamling.          Suppleant MNI indtræder som bestyrelsesmedlem.          SNM undersøger, om der er behov for at konstituere en næstformand inden generalforsamlingen.</p> <p>2.2 SNM orienterede om, at årets julearrangement er planlagt til den 25. november kl. 16:00 hos Crowne Plaze i foyeren. Her vil være julegodter, korsang og juleklip for børn.</p> <p>2.3 SNM orienterede om By &amp; Havns nabomøde den 26. november kl. 18:00, hvor SNM, SGP og bestyrelsesformand Steen Jürs fra GF Ørestad Syd vil deltage ved et "spørgebord" omkring grundejerforeningens arealer. SNM vil desuden holde et kort oplæg om GFs borgerinddragende proces, ligesom der vil være</p>	<p>SNM undersøger behovet for at konstituere en næstformand.</p>

<p>oplæg om status på bydelens byggerier mv. fra By &amp; Havns forskellige afdelingschefer.</p> <p>2.4 MNI orienterede om, at det ikke umiddelbart er muligt at skabe flow i den grønne del af Byfælledens kanal, da systemet ikke er dimensioneret hertil. Det vil kræve omfangsrige ændringer på anlægget at gøre dette.</p> <p>2.5 Faldsag. Punktet udskydes til næste møde.</p>	<p>MNI vil undersøge muligheden for flow i Byfælledens kanaler til næste møde den 6. nov. Det er ikke muligt uden betydelig indgriben i afvandingssystemet. Bestyrelsen gør ikke yderligere.</p>
<p><b>3. Præsentation af bæredygtighedsstrategi</b>        PRÆSENTATION AF STRATEGI- OG HANDLEPLAN VEDLAGT</p> <p>3.1 SRR fra GFS præsenterede udkast til strategi- og handleplan for bæredygtige tiltag i grundejerforeningerne. Strategien er baseret på indledende arbejde med bidrag fra ekstern biolog, drøftelser med samarbejdspartnere, herunder Miljøpunkt Amager, By &amp; Havn, Grøn Vækst og Ørestad Innovation City Copenhagen. Strategien samler de forskellige bæredygtige tiltag i Ørestads drift og udvikling under en samlet vision. Handleplaner definerer en række konkrete indsatsområder, som knytter sig til udvalgte af FNs Verdensmål. Med opbakning fra alle grundejerforeninger og Vandlauget vil GFS Ørestad iværksætte handleplanerne fra og med 2020.</p> <p>3.2 Bestyrelsen drøftede forslaget med følgende kommentarer:</p> <p>3.2.1 MNI foreslog, at man involverede andre samarbejdspartnere, som arbejder med miljø og bæredygtighed, herunder Miljøpunkt Amager.</p> <p>3.2.2 FRA spurgte til processen for arbejdet, herunder til vigtigheden af, at alle grundejerforeninger vedtager strategien, da mange af tiltagene foregår på tværs af bydele. SRR svarede, at sekretariatets bestyrelse er enige i den betragtning, og at strategien fremlægges for alle bestyrelserne i 2019 med henblik på at skabe opbakning, inden arbejdet for alvor går i gang. Dertil at man kan dimensionere tiltagene i hver grundejerforening alt efter økonomi og bestyrelsens ønsker.</p> <p>3.2.3 SGP kommenterede, at bestyrelsen skal kende de økonomiske behov i handleplanerne. Hvis foreningen skal dedikere midler til særlige tiltag, skal disse med på budgettet i 2020 og fremover. SRR svarede, at tiltagene som udgangspunkt i 2020 finansieres på eksisterende driftsmidler. Der kan blive behov for særlig rådgivning, som finansieres på eksisterende rådgivningsposter på hhv. drift og administration, hvor der i forvejen er afsat midler. Derudover finansierer sekretariatet sine egne timer, medmindre andet aftales med bestyrelsen.</p> <p>3.2.4 AAA kommenterede, at der er naturlig forskel på de forskellige GF'eres økonomier og derfor også forskel på, hvad der er råd</p>	

<p>til af tiltag. Arenakvarterets beskudne udviklingsmidler fordrer, at man tager de "lavthængende frugter" i første omgang.</p> <p>3.2.5 FRA og SGP foreslog det forbehold, at man sikrer en buffer til drift for at undgå fordyrende overraskelser, som det skete tidligere på året, inden man bruger yderligere udviklingsmidler. Bufferen budgetteres i 2020 og tages til revision de kommende år, når man kender driftsbyrden mere indgående.</p> <p>3.2.6 Bestyrelsen var generelt positive overfor strategi- og handleplanen og ser frem til at arbejde videre med de enkelte tiltag. Bestyrelsen vedtog at tiltræde strategien med ovennævnte forbehold.</p>	<p>Bestyrelsen tiltrådte strategi- og handleplanen med forbehold for buffer til driftsomkostninger.</p>
<p><b>4. Økonomirapportering</b>        ØKONOMIRAPPORT 01.11.19 SAMT BUDGETFORSLAG 2020 VEDLAGT</p> <p>4.1 Bestyrelsen drøftede budgetforslag og forventede driftsomkostninger med følgende kommentarer:</p> <p>4.1.1 Der var enighed om, at driftsposten bør indeholde en buffer til uforudsete udgifter.        SNM har indsat 150 t.kr. til dette. Derudover er posten fastsat efter median af resultatet af det netop afsluttede driftsudbud.</p> <p>4.1.2 Der var enighed om, at foreningen skal sigte efter et overskud i 2020 og de kommende år for at oparbejde en egenkapital, der kan imødesee evt. omkostningsudsving, samt at hensætte en del af overskuddene til fremtidig vedligehold, primært belægningsarbejder.</p> <p>4.1.3 TAJ foreslog, at egenkapitalen ud over hensættelser bør kunne dække et halvt års drift i foreningen, som i øjeblikket vil sige 2,4 mio. kr. Dette niveau bør foreningen sigte efter ad åre.</p> <p>4.1.4 SNM foreslog, at man budgetterede med ekstern gennemgang af arealernes stand for at kunne vurdere niveauet af årlige hensættelser til fremtidig vedligehold.        SNM har indsat 40.000 kr. til dette.</p> <p>4.1.5 Der var enighed om, at de forventede driftsomkostninger nu er på niveau med de øvrige grundejerforeninger, og at man derfor også må forvente at hæve medlemsbidraget til dette niveau, som for 2020 ligger på mellem 12 og 13 kr. pr. etm.</p> <p>4.2 Drøftelse af økonomiske forudsætning for udviklingsprojekter mv.</p> <p>4.2.1 SGP foreslog, at der allerede fra 2020 skal være midler til at igangsætte udviklingstiltag som resultat af den borgerinddragende proces. SNM har indsat i alt 430.000 kr. på særlige tiltag, heraf 275.000 kr. til udvikling og resten til julebelysning, kulturdag, kommunikation mm.</p> <p>4.3 Beslutning om bestyrelsens indstilling til kontingent for 2020</p> <p>4.3.1 Der var enighed om, at man bør fastsætte et kontingent, som foreningen forventer at kunne fastholde nogle år frem.        Kontingentet har direkte indflydelse på flere medlemmers</p>	<p>Bestyrelsen vedtog at indstille budgetforslag</p>

<p>udlejekontrakter og ejerforeningsøkonomier og kan derfor med fordel reguleres op "én gang for alle", fremfor at indfase stigningen over en årrække. Dog må man forvente at, der kan ske reguleringer i fremtiden, om end ikke hvert år.</p> <p>4.3.2 For at foreningen kan finansiere de ovenstående forslag og samtidig oparbejde egenkapital, besluttede bestyrelsen af indstille budgetforslag 2020 med et kontingent på 13 kr./etm.</p> <p>4.3.3 Kontingentet opkræves kvartalsmæssigt a conto pr. 1. januar 2020 med en evt. regulering i 3. og 4. kvartal som følge af generalforsamlingens endelige godkendelse af budgetforslaget.</p>	<p>2020 med et kontingent på 13 kr. pr. etm.</p>
<p><b>5. Drift &amp; vedligehold</b></p> <p>5.1 Status på driftsudbuddet for Ørestad 2020. TAJ refererede kort fra licitationsmødet om de indkomne tilbud. Vinderen vælges på et møde i bedømmelseskomitéen den 7. november.</p> <p>5.2 AAA orienterede om, at By &amp; Havn vedkender sig, at de sunkede træsveller og snublekanter på betonpromenaderne kræver bygherres udbedring. AAA drøfter et forslag med sekretariatet, hvor grundejerforeningen modtager midler til genopretning efter egen vurdering.</p> <p>5.3 Der er opsat plantekasser ved Kirkepladsen, og der budgetteres i 2020 med opsætning af samme ved Lille Arena.</p>	<p>Forslag til kompensation for sunkede træsveller drøftes med sekretariatet og tages op på et kommende møde.</p> <p>CAN fremlægger forslag til projektet ved lille Arena den 22. jan.</p>
<p><b>6. Forslag til placering af hegn langs Fælledpromenaden</b></p> <p>6.1 Afventer forslag fra By &amp; Havn. Forventningen er, at man udsætter flytning af hegnet, indtil byggerier langs Fælledpromenaden er mere færdige. Punktet udskydes til næste møde.</p>	<p>Ønsker til placering af hegn besluttet tidligst den 22. jan. Muligheden for at beholde lågen i hegnet samt stiadgang tages op, når beslutning om placering af hegnet kendes.</p>
<p><b>7. Evt.</b></p> <p>Intet at berette.</p>	

--

**Øvrige opfølgingspunkter fra tidligere møder. Indføres i kommende referater i takt med, at sagerne behandles:**

--	--

<p><b>Referat 110919 pkt. 4:</b></p> <p>Status på samtalevandringer og borgerinddragelse udskydes til første møde 22. januar 2020.</p>	<p>SNM afholder ny samtalevandring <u>den 10. okt. (forventeligt).</u></p> <p>Bestyrelsen laver indledende prioritering <u>d. 22. jan.</u></p> <p>SNM planlægger opsamlende borgermøde <u>inden jul.</u></p> <p>SNM undersøger til <u>d. 6. nov.</u>, om GFS kan fakturere en del af arbejdet i 2020. GFS fakturerer for udført arbejde jf. <u>regnskabsloven.</u></p>
<p><b>Referat 250319 pkt. 2.2:</b></p> <p>Hvis Cykelfonden har et konkret forslag til anlæg på grundejerforeningens arealer, vil bestyrelsen gerne tage stilling til et beslutningsoplæg herom på et kommende møde.</p>	<p>GF kan måske godkende opsætning på egne arealer. Afventer Cykelfondens dialog med Arenaen. <u>Ingen deadline.</u></p>
<p><b>Referat 230519 pkt. 3.6:</b></p> <p>TJ spurgte, om man kunne benchmarke sådanne driftsomkostninger på baggrund af kendte tal fra de øvrige grundejerforeninger, for på den måde at fremskrive de forventede driftsomkostninger ved en fuldt udbygget bydel.</p>	<p>SNM og CAN ser på en model for sammenligning af driftsomk. på tværs - eksempelvis kvadratmeterpris for grøn, grå, vand, sne osv. til drøftelse <u>den 22. jan.</u></p>
<p><b>Referat 230519 pkt. 5.5:</b></p> <p>Bestyrelsen besluttede at henholde sig til den driftsaftale, som er indgået mellem grundejerforeningen og Rambøll.</p> <p>Aftalens pkt. 2.8: "Bygherres fremtidige tilføjelser til det forelagte hovedprojekt, herunder yderligere beplantning, installationer, belægning eller byrumsinventar, skal godkendes særskilt af grundejerforeningen." Derfor skal en projektændring som dette godkendes af bestyrelsen, hvilket kan indebære en genforhandling af Rambølls økonomiske forpligtelse jf. aftalen.</p>	<p>Rambøll er underrettet og enige i vilkårene.</p> <p>Vi afventer stadig en tilbagemelding om status for parken. Vi medbringer en status <u>den 6. nov.</u></p>
<p><b>Referat 230519 pkt. 6.1:</b></p>	<p>CAN har drøftet en løsning med By &amp; Havn, som efterspænder den</p>

<p>Træbroer over Byfælleden. Broerne "klaprer", fordi brædderne ikke sidder ordentligt fast.</p>	<p>ene bro mod at GF efterspænder den anden.</p> <p>Sagen skal følges, fordi brædderne måske kræver nye lister for at holde. <u>Ingen deadline.</u></p>
<p><b>Referat 230519 pkt. 6.4:</b></p> <p>B&amp;H leverer en deklaration omkring de vedligeholdelsesforpligtelser, som ligger hos tilstødende bygninger, som leder vand ud til Byfælleden. I den proces forsøger vi også at få rørene lukket af for indløb/hunde/børn.</p>	<p>AAA og KLAR Advokater udarbejder et udkast, som sendes til gennemlæsning hos GFS. <u>Ingen deadline.</u></p>
<p><b>Referat 140119 pkt. 6.3:</b></p> <p>Der har været tale om at ændre foreningens navn til G/F Ørestad Arenakvarter, men bestyrelsen ønskede først at foretage denne ændring sammen med evt. øvrige ændringer i fremtiden.</p>	<p>SNM medtager på et kommende møde, hvor generalforsamlingen 2020 planlægges.</p>