

REFERAT

Emne	Ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Ørestad City Syd
Dato	23. maj 2018
Til stede	Palle Sort, Copenhagen Towers/Solstra Capital (PS) Thomas Engstrøm, SEB Pension (TE) Anne Aage, By & Havn (AAA) Sven Gunge Pedersen, E/F Fælledhusene (SGP) Camilla Kristensen, E/F Byhusene III (CK) Mai Fischer, E/F Byhusene III (MF) Susanne Meedom, E/F Tårnhusene III (SM) Matty Sextone, E/F Tårnhusene II (MS) Alexander Barlow, Balder Fælledudsigten ApS (AB) Martin Gartmann, E/F Fælledudsigten I (MG) Christian Andersen, GFS Ørestad (CAN) Michael Lundgaard, Partnerskabet bag Naturpark Amager, fra punkt 5 Simon Nathanael Madsen, GFS Ørestad, dirigent & referent (SNM)

1. Velkomst

SNM bød velkommen til generalforsamlingen, hvorefter deltagerne præsenterede sig selv.

SNM blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt og rettidigt indkaldt af bestyrelsen og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden.

SNM foreslog, at oplægget om Naturpark Amager blev flyttet til punktet Eventuelt, hvilket blev godkendt. Der var ikke yderligere bemærkninger til dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

PS fremlagde bestyrelsens beretning for 2017 med følgende fokuspunkter:

- **Overdragelse af arealer til grundejerforeningen** – By & Havn har færdiggjort en række arealer i bydelen, som er overleveret til grundejerforeningen. Afleveringsforretninger og tilhørende gennemgange og opfølgning på mangler er forestået af det fælles sekretariat, GFS Ørestad, som grundejerforeningen indgik aftale med i 2016. Det gælder områderne: Kanalpladsen (indgang fra Ørestads Boulevard), dele af den sydvestlige og den nordvestlige promenade langs institutionen Lille Arena og Parkkvarteret med tilhørende træbroer, den østlige del af Byfælleden, dele af de private fællesveje i bydelen bl.a. den nordlige del af Robert Jacobsens Vej og vejen fra Hannemanns Allé ind til Ørestad Skøjtehal.
- **Privat P-kontrol på udvalgte arealer** – GFS Ørestad har på vegne af både G/F Ørestad Syd og G/F Ørestad City Syd forsøgt at få overdraget beføjelser fra Københavns Kommune til at føre privat P-kontrol på grundejerforeningernes arealer og veje. Dette skyldes, at der fortsat er

udfordringer med bilister, som parkerer ulovligt på både private fællesveje og på arealer, som ikke er beregnet til hverken kørsel eller parkering, hvilket medfører belægningskader og øgede vedligeholdelsesomkostninger for grundejerforeningerne. Desuden skaber det en række trafikale udfordringer ved bl.a. at spærre for udrykningskøretøjer. Det gælder bl.a. kanalpladsen og promenaderne, brandvejsarealer omkring Ørestad Skøjtehal samt overkørsler ved P-lommer på private fællesveje.

Grundejerforeningen har indtil videre fået beføjelse til at føre P-kontrol på nogle af de private fællesveje, men ikke øvrige arealer. GFS Ørestad arbejder fortsat på at få udvidet beføjelserne til at inkludere samtlige fællesarealer.

- **Digitalisering af arealer og inventar** – Opstart af projekt om digitalisering af grundejerforeningens fællesarealer. Formålet er at skabe interaktive, digitale kort baseret på geografiske opmålinger inkl. optællinger af typer og klasser af inventar og beplantning. Dette vil gøre den daglige drift af bydelen nemmere og samt skabe fast grundlag for udbudskørsel.
- **Hannemanns Park v. Rambøll** – Projektet blev modnet i løbet af 2017 med henblik på anlæg i 2018. Formålet er at forhandle en driftsaftale mellem Rambøll og grundejerforeningen, som ikke fordyrer det eksisterende driftsbudget for området, hvilket ser fornuftigt ud. Parken anlægges af Rambøll og skal efter en garantiperiode overgå til grundejerforeningens egen drift. Indebærer desuden samarbejde med Ørestad Vandlaug omkring drift af vandelementerne.
- **Logistik omkring Royal Arena** – Grundejerforeningen fortsat har været i dialog med Arenaen omkring renhold, parkering, adgangsvej, foodtrucks m.m.
- **Færdsel på trapper på kanalpladsen** – Grundejerforeningen har reageret på flere henvendelser omkring uhensigtsmæssig færdsel på kanalpladsen. Det gælder trapper og lysstriber i belægningen, som har en negativ effekt på udsynet for gående. Der er derfor kørt en forsøgsordning med opstilling af ekstra lysmast i området, som tilsyneladende har haft positiv effekt. Der er fortsat fokus på denne udfordring.
- **Bylivsaktiviteter** – Grundejerforeningen støttede igen i år Ørestad Kulturdag på lige fod med Ørestads øvrige grundejerforeninger til glæde for 2500 deltagere. Derudover afholdte foreningen julearrangement i samarbejde med Crowne Plaza og Ørestad Kor. Foreningen opstartede et samarbejde med Naturstyrelsen og By & Havn om at få etableret en midlertidig adgang ud til Naturpark Amager.
- **Stadepladser i bydelen** – Grundejerforeningen har oprettet mulighed for stadepladser på udvalgte områder i bydelen. Det gælder kanalpladsen og promenaden langs Royal Arena. Der har været flere interesserede henvendelser, og grundejerforeningen forventer, at stadepladser tages i brug i løbet af 2018.
- **Velkomstbreve til nye beboere** – Grundejerforeningen uddelte i september velkomstbreve til alle beboere i Byhusene, Parkkvarteret, Skovkvarteret og Nordre Fælledkvarter, da her er kommet en del mennesker til i årets løb.

Økonomi

Årsregnskabet viser et overskud på 140.000 kr. mod et budgetteret underskud på -440.000 kr. Det skyldes primært færre driftsomkostninger pga. ikke overdragede arealer. Bestyrelsen valgte sidste år at budgettere med dette underskud for at nedskrive den egenkapital, som primært var opbygget af foreningens første grundejere. Derved opbruges eksisterende kapital på drift, og man udskyder

behovet for at hæve medlemsbidraget. Bestyrelsens budgetforslag for 2018 er baseret på samme princip med en fastholdelse af medlemsbidraget på 8,5 kr. pr. etm for 2018. Bestyrelsen forventer, at bidraget i fremtiden vil stige til et niveau lignende Ørestads øvrige grundejerforeningers.

Fokuspunkter 2018

- Overdragelse af flere færdiggjorte arealer fra By & Havn
- Opfølgning på mangler i eksisterende afleveringsforretninger
- Sikring og igangsættelse af bydelsdriften for nye arealer
- Videreudvikling af digitalt kortmateriale
- Anlæggelse og driftsaftale for Hannemanns Park
- Bylivsaktiviteter, herunder stadepladser samt opstart af projekt for nyt aktivitetsområde

Der var følgende bemærkninger til beretningen:

MS spurgte, hvem som afgør, om der kan laves ændringer af fællesarealer.

PS svarede, at det kommer an på hvilke arealer. Gælder det vejarealer, skal vejmyndighed samt ejer af vejen afgøre det. Gælder det egne fællesarealer kan ejeren inden for lovens rammer lave ændringer med de nødvendige byggetilladelser.

CAN tilføjede, at der i øjeblikket udarbejdes digitale kortmaterialer, som skal gøre det nemmere at se skel og ejerforhold på de forskellige områder i bydelen.

MG bemærkede, at der har været problemer med parkerede biler i og omkring Nordre Fælledkvarter efter Royal Arena åbnede, men at problemet dog er afhjulpnet noget, efter der er opsat skilte i området.

SG bemærkede, at det mest interessante areal for beboerne og for den fremtidige udvikling af området er Byfælleden og de tilstødende promenader. Her er rig mulighed for, at grundejerforeningen præger og udvikler området, når det er overdraget.

Flere deltagere spurgte til planerne for Hannemanns Kvarteret og bydelens nordøstlige matrikel. AAA svarede, at her kommer en skole, en svømmehal, et P-hus samt beboelse og hotel. Der var usikkerhed om bebyggelsens maksimalhøjde, men dette kan undersøges. Samtidig kræver området ændret lokalplan, hvorfor de endelige skel ikke er indtegnet på nærværende kort. Derudover henvises til hjemmesiderne www.byoghavn.dk og www.orestad.net.

MF spurgte, hvorfor udkørslen fra P-huset på Robert Jacobsens Vej er etableret sådan, at der kan køres ud på sivegaden med høj fart.

AAA svarede, at anlægget følger kravene fra Københavns Kommune.

CAN svarede, at han er enig i observationen, og at der er dialog i gang med KK om evt. skiltning ud for udkørslen.

SM bemærkede, at der er problemer med P-lomme, som spærrer for brandvejsindkørsel fra Robert Jacobsens Vej ud for Parkkvarteret (Byhusene og Tårnhusene).

CAN svarede, at der er fokus på problematikken og at sekretariatet er i dialog med Københavns Kommune og By & Havn om sagen. Det er CANS forståelse, at både projekterne på vejareal og på matriklerne i Parkkvarteret er udført korrekt, men at manglende sammenhæng mellem projekterne nu giver udfordringer. Vejmyndigheden har givet tilladelse til, at grundejerforeningen opsætter skiltning samt gul markering af belægning indtil videre for at signalere parkeringsforbud. Selve omlægningen af P-lommen kræver større finansiering, og sagen er fortsat i proces.

TE bemærkede, at grundejerforeningen arbejder på at få privat parkeringskontrol i bydelen på grundejerforeningens ejendom. Dette er del af et større ønske på tværs af Ørestads grundejerforeninger, som fortsat er i proces.

3. Godkendelse af årsrapport for 2017 med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport.

TIL PUNKTET FORELÅ ÅRSRAPPORT 2017

SNM gennemgik grundejerforeningens årsrapport for 2017, som udviste et overskud på 140.761 kr.

MG spurgte, hvad baggrunden var for foreningens udgift til administrationsomkostninger. SNM svarede, at man betaler administrationsomkostninger hhv. til bogholderiet Newsec og til sekretariatet (GFS Ørestad), hvor sekretariatets del indeholder bestyrelsesbetjening, økonomistyring, driftsstyring og løbende intern og ekstern kommunikation. Bidraget til GFS Ørestad er baseret på antallet af solgte byggeretter i grundejerforeningen.

PS svarede, at man i 2016 indgik aftale med GFS Ørestad for at sikre professionel håndtering af en lang række sager omkring foreningens ejendom og kommende overdragelser af ejendom. Foreningen har vedligeholdelsespligt af arealerne og eksisterer i et spændfelt mellem private ejere, udviklere og offentlige myndigheder. Her er der behov for sagsbehandling af både større og mindre karakter, som GFS Ørestad er specialiseret i.

SNM tilføjede, at grundejerforeningens arealer udgør ejendom af stor værdi, selvom dette ikke figurerer som en regnskabsmæssig værdi. Det er sekretariatets erfaring, at man har stor fordel af at forvalte denne ejendom ved konstant tilsyn med arealerne og netværksarbejde med bydelens aktører, byggerier og myndigheder. På den måde holdes vedligeholdelsesudgiften og uforudsete udgifter nede.

Der var ikke yderligere bemærkninger.

Årsregnskabet med bestyrelsens anbefaling om at overføre overskuddet til egenkapitalen blev enstemmigt godkendt.

4. Fastsættelse af medlemsbidrag for det kommende regnskabsår. Bestyrelsen indstiller til, at det årlige medlemsbidrag for 2018 fastsættes til 8,5 kr. pr. etm² ekskl. moms.

TIL PUNKTET FORELÅ BUDGETFORSLAG 2018

SNM gennemgik budgetforslaget, som udviste et forventet underskud på -663.993 kr.

CK spurgte, hvad der lå til grund for posten "Udvikling aktivitetsområde" under "Særlige tiltag". SG svarede, at bestyrelsen har ønsket at sætte en beløbsramme af til et fremtidigt projekt, som kan forbedre opholds- eller aktivitetsmulighederne på eller omkring Byfælleden. Der foreligger ikke et endeligt projekt, men man forventer at gå i gang efter sommerferien.

Der var ikke yderligere bemærkninger til budgetforslaget.

Budgetforslaget med bestyrelsens forslag til fastsættelse af medlemsbidraget blev enstemmigt vedtaget.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Følgende bestyrelsesmedlemmer blev valgt:

- Palle Sort, Solstra Capital/Copenhagen Towers
- Thomas Engstrøm, Rambøll/SEB Pension
- Anne Aage, By & Havn
- Sven Gunge Pedersen, E/F Fælledhusene
- Susanne Meedom, E/F Tårnhusene III

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som suppleant blev valgt:

- Thomas Anfinn Joensen, ATP Ejendomme

Han var ikke til stede, men opstillede ved skriftlig fuldmagt til SNM.

7. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev genvalgt som revisor.

8. Eventuelt

Michael Lundgaard, By & Havns repræsentant i Partnerskabet bag Naturpark Amager, holdte oplæg om projektkonkurrencen for Naturpark Amager og besvarede enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen. Slides fra oplægget kan efterfølgende rekvireres ved henvendelse til GFS Ørestad.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden, hvorefter generalforsamlingen blev hævet.

Som dirigent:



Simon Nathanael Madsen, GFS Ørestad