



Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Ørestad City

Torsdag d. 23. april 2020 kl. 17.00-18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Ørestad City på den digitale platform Lifesize via Newsec.

Til stede var:

Mia Ellgaard, Copenhagen Golfpark, formand (ME)
Søren Risager-Hansen, KLP, næstformand (SRH)
Niels Walentin Jensen, Wing House/Dades (NWJ)
Mette Nicolaisen, Ørestad Skole (MNI)
Samir Charif, Ørestadshuset (SAC)
Lis Kuntz, Porthuset (LIK)
Anne Aage, By & Havn (AAA)
Jesper og Alexia Wolfhagen (JAW)
Susanne Raben Rasmussen, GFS Ørestad (SRR)
Christian Andersen, GFS Ørestad (CAN)
Alexander Luplau, Newsec (ALL), dirigent
Peter Jørgensen Castellum (PEJ) kunne ikke logge på, men var stand-by på tlf. ved evt. behov

Dagsorden og referat:

1. **Velkomst og valg af dirigent.** Grundejerforeningens formand, Mia Ellgaard, bød velkommen og indstillede Alexander Luplau (MMD) fra Newsec som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

ALL instruerede i det praktiske vedr. generalforsamlingens gennemførelse. Deltagerne skulle slukke deres mikrofoner og markere ved håndsoprækning ifm. spørgsmål og kommentarer efter hvert punkt. Afstemninger ville også ske via håndsoprækning.

2. **Bestyrelsens beretning for det forløbne år**

Mia Ellgaard fremlagde beretning på vegne af bestyrelsen:

"Jeg tror årets ord må være bæredygtighed. Der blev talt meget om bæredygtighed i 2019, og vores grundejerforeningen er ingen undtagelse. Det skal jeg komme nærmere ind på igennem beretningen.

Vi starter med naturen:

Vi fik anlagt Byparken Nordøst, og det var uden sammenligning vores største projekt i 2019. Anlægget er tegnet af SLA, og anlagt af Ebbe Dalsgaard. Det udgør en del af vores masterplan for Byparken og er anlagt i overensstemmelse med det.

Anlæggets udtryk har bløde stier, varieret bynatur og terrænbearbejdning, som både har en æstetisk og en praktisk funktion. Praktisk skaber terrænbearbejdningen muligheder for opsamling af regnvand, og den varierede bynatur understøtter biodiversitet. Plantevalget er foretaget med henblik på både æstetik og minimum drift minimum drift.

Sidste år foreslog I, at vi fik petanquebaner i Byparken, og i Nordøst fik vi plads til to styk. Banerne er anlagt i konkurrencestrækning, så man både kan spille for hyggens skyld og arrangere en rigtig turnering.



Petanquebanerne giver en god anledning til at komme ind på vores Idebank.

Bestyrelsen har oprettet en idebank, og her placerer vi alle de ideer, der kommer fra jer og fra vores borgerne generelt. Når vi anlægger og fornyr, bruger vi idebanken aktivt. Somme tider kan vi implementere ideen, som den er fremsat - det er tilfældet med Petanquebanerne. Andre gange må vi fortolke en ide for, at vi kan rumme dem.

Idebanken har en særlig værdi, netop fordi ideerne er vores – alle i Ørestad kan fremsætte en ide, og når vi tager fra banken, bliver bydelen til vores bydel. Ikke Bestyrelsens, ikke SLA's, ikke en anden designers bydel, men vores – skabt på baggrund af vores fælles tanker.

Jeg synes petanquebanerne er et godt eksempel på, at Ørestad City faktisk bliver bedre med vores fælles ideer. Anlæggets funktion er blevet bredere – ikke bare i forhold til aktivitet, men også i forhold til målgrupper. Jeres ide har givet anlægget et bedre grundlag for mangfoldighed og dermed også et bedre grundlag for summen af liv. Derfor vil jeg også gerne opfordre til, at I bliver ved med at komme med ideer. Jeg kan ikke love, at vi implementerer alle ideer, men jeg love, at vi tager dem alvorligt, og at vi aktivt ser på, hvordan en ide kunne passe ind.

Budgettet åbnede mulighed for en ide mere: Lys - En af de nok mest populære ideer, og derfor også en mulighed der var lige til højrebænet. Vi har i samme forbindelse sikret, at vi kan trække strøm flere steder i parken, hvilket øger mulighederne for tiltag, der kræver strøm. Selve anlægget blev færdigt til tiden på trods af mange udfordringer med nedbør, udestående er så lyset hvor vi mangler det sidste.

Færdige var der til gengæld nogle andre dele der blev. Efter lidt opstartsproblemer har Løvtaget nu fået rigtig godt fat.

Vi arbejdede også videre med forsøget om at lade græsset stå højt i et afgrænset område af Sletten i midten af Byparken. Årets forsøg gik væsentlig bedre end i det tørre 2018 – vi har både haft større succes, og der har også været lagt flere positive tilbagemeldinger fra borgerne. Initiativet har flere facetter: Det er en æstetisk variation i parken, det trækker lidt af fælledens vilde natur ind i vores urbane park, og endelig understøtter det høje græs biodiversiteten og dermed det bæredygtige anlæg og en bæredygtig drift.

I overlappet mellem Natur og Urbanitet har Grundejerforeningen støttet flere minievents i Metrohaverne for lokale interesserede. Det tegner godt, og det ser ud til, at der kan komme gang i en ny lokal gruppe. I bestyrelsen følger vi Metrohaverne – det er et rigtig godt initiativ, og vi håber det får fat.

Så kommer vi til Urbanitet

Som noget nyt fik Ørestad Streethal og Sivegaden plads som kulturdagens centrum under overskriften Ørestad Sveder. Dagen var en stor succes med involvering og engagement fra mange engagerede foreninger og aktører i Ørestad – ikke mindst Restaurant Rasoi som var vært for den hyggelige fællesspisning med levende musik, der afrundede dagen. Det er længe siden, der har været så meget aktivitet i Sivegaden, og det gav inspiration til hvordan strækningen også kan bruges. Det skal vi arbejde videre med.



Fra vores arrangementspulje støttede Grundejerforeningen flere workshops for familier i Byparken – børn fremstillede bl.a. sæbe af kastanjer, lavede holdere til hængepanter og fuglehuse af græskar.

Dernæst valgte vi også at støtte etableringen af en skaterrampe i Streethalen, som tilgodeser de lidt større børn og unge.

De små workshops for familier nyder god opbakning fra borgerne, og derfor er det en fornøjelse også at støtte den form for summen af liv.

Som et noget helt nyt har vi givet tilladelse til en lille semipermanent kaffebod i Byparken. Mange har udtrykt ønske om, at der var en form for udskænkning i Byparken og med CoffNGo, har vi fundet en god middelvej. Kaffeboden er lille og mobil, så vi ikke belaster parken unødigt.

Belastning er til gengæld noget Sivegaden har måttet ligge under for. HOFOR har kørt et fjernkølingsprojekt samtidig med, at vi har haft to aktive byggerier. Det har krævet en hel del dialog med parterne, som sekretariatet har stået for. Målet er, at de igangværende projekter kan gennemføres fornuftigt med så lidt gene som muligt og ikke mindst, at vi efterfølgende kan få reetableret Sivegaden til en høj kvalitet. Retableringen kommer jeg ind på senere, i forbindelse med initiativer i 2020.

Kunstgrenen

I vores kunstgren fik vi etableret det midlertidige værk Meridian i den østlige ende af Byparken. Værket er skabt af Carl Krull ud fra oplægget Mennesker og Skala. Vi stillede oplægget i samarbejde med vores kurator, fordi netop "den store skala" er noget, der konstant bliver fremhævet om Ørestad City. Det fik os til at spørge, hvor er mennesket? – Hvor er vi som borgere i den skala.

Carl Krull har skabt et stedspecifikt værk, som både sætter netop dette skisma i perspektiv og som virkelig kan give stof til eftertanke. Samtidig er værket interessant at se på og, nå ja, så man kan også lege gemmeleg i dets elementer. I sig selv en aktivitet, der kan sætte skala i perspektiv.

Værket er kurateret af AiR, som vi indgik et samarbejde med i 2019. Det er Julie Tvillinggaard, der leder Air, og hun har også givet input til vores kunststrategi. Samarbejdet løber i perioden for vores nuværende strategiplan, og det betyder, at vi på kunstsiden får et mere struktureret og sammenhængende forløb, hvor vi har mulighed for flere parallelle initiativer.

Samarbejde

Så kommer vi til samarbejde, og jeg havde nær tilføjet på kryds og tværs. Som nævnt har bæredygtighed været et væsentligt ord i 2019.

Sekretariatet iværksatte et initiativ for at få indarbejdet udvalgte verdensmål i driften og bestyrelsen i Ørestad City har enstemmigt bakket op om dette.

Initiativet førte til den første samling på tværs af vores foreninger i Ørestad og verdensmålene mødte opbakning fra alle sider. Mødet viste også, at vi har meget tilfælles, og at vi kan drage fordel af hinandens erfaringer. Derfor forventer jeg - og håber - at vi forsætter dette samarbejde.

Under samme tema og i samarbejde med de andre grundejerforeninger, fik vi udarbejdet en biodiversitetsrapport. For os i City giver den bl.a. en baseline for naturen i Løvtaget. Vi gentager målingen om 2-3 år, for på den måde at kunne følge om og hvordan vores nye bynatur er gavnlig for en øget biodiversitet.



Udbud

Vi kommer ikke uden om at tale udbud. 2019 var året, hvor den samlede drift for Ørestads grundejerforeninger skulle i udbud.

Tilsammen udgør vi et af de største udbud i Danmark, og udbuddet blev kørt og gennemført top professionelt af vores sekretariat og med Opland som ekstern rådgiver.

De fire grundejerforeninger udgjorde panelet i den afsluttende fase, hvor udbudsmaterialet blev læst fremlagt og vurderet.

Jeg deltog selv, og det var en rigtig god proces, hvor vi blev mødt af 4 skarpe, men også meget forskellige tilbudsgivere. Der blev stillet gode spørgsmål, og der blev givet gode svar.

I sidste ende var der dog ingen tvivl, og det var et enstemmigt panel, der valgte Grøn Vækst som operatør. Grøn Vækst vandt bl.a. på deres organisation, deres fokus på miljøtiltag, deres realisme og deres engagement. Engagementet er vigtigt for os i Ørestad City, hvor vi gerne vil endnu mere med vores operatør – det kommer jeg ind på i vores 2020 tiltag.

Bestyrelsen

I 2019 tog vi også bestyrelsens samarbejde til revurdering, og vi valgte at ændre på vores måde at arbejde på.

Det gjorde vi for at kunne løfte bedre og mere, men også for favne at vores økonomi i Grundejerforeningen er anderledes, og derfor skal forvaltes på en anden måde, hvis vi skal høste værdi. Jeg kommer mere ind på dette senere.

Vi har derfor etableret 4 arbejdsgrupper, der afspejler og dækker vores strategiplans 3 grene. Arbejdsgrupperne har fokus på a) Bynatur og grønne fællesskaber b) Kunst design og inventar, c) Byrum og infrastruktur og d) Kommunikation. De fire arbejdsgrupper gør, at vi har færre samlede bestyrelsesmøder, men lidt flere arbejdsgruppemøder. Samtidig valgte vi at allokere 1% af vores budget til hver af hovedgrupperne og lidt mindre til kommunikation. Opgaven er at få mest mulig værdi for pengene og grupperne laver et oplæg som godkendes af den samlede bestyrelse.

2020

Og så kommer vi til 2020, hvor vi for alvor skal teste vores arbejdsgrupper. Det er det første år, hvor de enkelte grupper reelt skal forvalte deres budgetter.

Bynatur og grønne fællesskaber

I Bynatur og grønne fællesskaber fokuserer vi på planter i den centrale del af Byparken.

Vi videreudvikler på eksperimentet med højt græs og etablerer nogle blomsterbede i området ved Volleyballbanen. Projekterne udvikles og designes i samarbejde med vores operatør Grøn Vækst, og vi har store forventninger og forhåbninger til at kunne aktivere den kompetence og erfaring, som Grøn Vækst besidder.

Dernæst arbejder vi videre med inventar i Frugtlovmøgen og så har vi sat af til flere aktiviteter i Metrohaverne. Endelig igangsætter vi en ideudvikling af fornyelse af lommeparken ved Bellahus. Parken er gammel og har en del problemer i forhold til slitage og udtryk.

I gruppen for Kunst, design og inventar

Vi forventer at kunne etablere og indvie et projekt på Bibliotekspladsen senere i 2020.



Indenfor de kuraterede projekter arbejder vi med mulighederne for at gøre Meridian permanent, vi arbejder med etablering af en udstillingsplads for midlertidig kunst og endelig arbejder vi med forberedelse det næste permanente værk.

Endelig forventer vi, at støtten til Kunsthallen Simion under Kaj Fiskers Plads bliver udløst i 2020, når Simion forhåbentlig kan åbne i den tidlige sommer.

Byrum og infrastruktur

Der arbejdes med at styrke de bløde forbindelser, der binder bydelen sammen hen over kanalerne. Og så skal vi arbejde med Sivegadens fremtid. Når byggerierne bliver færdige, skal vi reetablere Sivegaden, og der forventer vi at benytte lejligheden til at ændre udtrykket i Sivegaden i forhold til dens oprindelse. Målet er, at vi får skabt et attraktivt bymiljø, som tiltrækker liv. Samtidig skal vi respektere gadens status som sivegade, og det giver både nogle begrænsninger, men også nogle muligheder.

Kommunikation

Her arbejder vi videre med at styrke vores skiltning i bydelen. Dernæst samarbejder vi på tværs af grundejerforeningerne om, hvordan vi i fællesskab kan skabe bedre platforme for kommunikation og dermed styrke kommunikationen på tværs af alle foreninger.

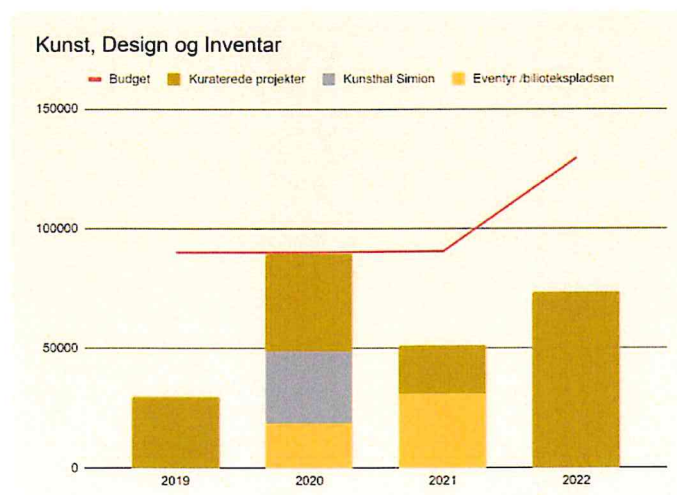
Økonomi

Lad os starte med arbejdsgrupperne og hvordan samarbejdsformen kan ændre vores forvaltning.

Som nævnt forvalter arbejdsgrupperne hver 1% af budgettet og det er grupperes opgave at få mest muligt ud af midlerne. Grupperne kan gennemføre flere små tiltag, som udvikler bydelen skridt for skridt, søge eksterne midler og eller spare nogle af midlerne op gennemføre større tiltag senere.

I vil se opsparinger som hensættelser, og det bruger vi, fordi større projekter typisk er billigere, hvis de gennemføres a' en gang. Af samme grund vil grupperne typisk også arbejde med planer for flere år.

Grafen viser et eksempel på hvordan forvaltningen lige nu ser ud for Kunst, Design og Inventar.





Budgettet er den røde linje, og hele budgettet er allokeret i 2020, en lille del frigives for Bibliotekspladsen, Kunsthallen får en engangsydelse og vi forventer, at de kuraterede projekter tager resten.

I 2021 er der et stykke til budgettet. Vi har allokeret mindre, fordi vi lige nu forventer at 2021 bliver forberedelse til et større projekt.

Hvis planen går som forventet, vil vores regnskab for 2021 vise en hensættelsespost til et øremærket projekt inden for Kunst, Design og Inventar.

Egenkapital og Grundfond 2019

Per 31. december 2019 har foreningen et likvidt indestående på ca. 6 millioner. Det kan lyde af meget, og derfor er det vigtigt at forstå sammensætningen af dem.

2,7 millioner er foreningens egenkapital. Vi har nedskrevet egenkapitalen med 1 million i løbet af 2019 og det betyder, at vi nu har et frirum på ca. 1 – 1,2 million før vi rammer det minimum, der er bestyrelsens målsætning.

1,9 millioner er hensættelser til vedligehold. Hensættelserne er placeret i en grundfond, der finansierer de tunge vedligeholdesposter, vi som grundejerforeningen er forpligtet til at løfte. Det er fx asfaltarbejde og vedligehold af legepladser. I 2020 tager vi en pæn sum fra netop denne post. Og når byggeriet ud mod CF Møllers Alle er klar, vil vi skulle anvende en stor sum penge på fornyelse af asfalten her.

Vores hensættelser er baseret på en plejeanalyse og vurdering af, hvad det over en længere periode koster at vedligeholde bydelen. Det spreder vi ud ligeligt, således at vi har opsparet pengene, når posterne kommer.

En mindre del er en opsparing til Sivegaden. Pengene hertil kommer bl.a. fra de store byggerier. I stedet for at byggerierne retablerer den del af Sivegade, de har gravet op, ønsker vi aftaler med dem om, at de betaler os for at gøre det. Det gør vi, fordi vi gerne vil kunne påvirke, hvordan Sivegaden ender med at ud. Det er bestyrelsens mål og ønske, at vi får forandret Sivegaden til at attraktivt miljø, og det kommer til at kræve finansiering.

Ca. 1,3 million dækker vores kortfristede gæld. Denne post er udtryk for vores forskudte pengestrøm i Grundejerforeningen. Kontingentet opkræves først i april/maj, og det betyder, at vi per 31. december skal have et indestående af frie midler, der dækker det nye kalenderårs første 4 -5 måneder.

Samlet set vil det være min forventning, at vi per 31. december altid skal have et indestående på ca. 3,5 til 5 millioner for at afspejle en sund forening. Vi vil have et lavere beløb i år, hvor vi trækker meget på grundfonden og et højere beløb i år, hvor vi sparer op til disse.

Tak

Dette er mit yndlingspunkt. Denne ene gang om året hvor jeg helt offentligt får lov til at sige tak til alle de skønne mennesker, der er en del af Ørestad City, som får tingene til at ske og som er en vigtig del af at realisere vores vision og strategi.

Lad mig starte med at takke bestyrelsen for samarbejdet i 2019. Vi har sat gang i en ny måde at arbejde på. Det er en temmelig stor forandring, og som formand er jeg virkelig glad for, at Ørestad City har en bestyrelse, der er omstillingsparat og parat til at tage en ny metode til sig. Ja, vi skal stadig øve os, men



vi er godt på vej, og jeg glæder mig til forhåbentlig og med generalforsamlingens samtykke at fortsætte samarbejdet og udviklingen i 2020.

Den største tak, og jeg håber ikke at fornærme nogen, går dog til vores sekretariat.

Susanne, du har virkelig været i stormens øje af vores nye arbejdsmetode i 2019. Det har du taget med smil og godt humør. Jeg ved, at det har udfordret dig på mange måder, og de udfordringer har du bare kastet dig ud i og fortsat den høje servicekvalitet, du altid står for. Samtidig har du taget aktivt del i grupperne med dine ideer, input og bekymringer. Det skal du vide er meget værdsat! Du kommer med gode ideer og input fra en anden vinkel og på din egen stilfærdige måde, påvirker du udviklingen i Ørestad. Dernæst har du dine øjne og ører med, og du ser nogle sammenhænge, som vi i bestyrelsen ikke ville have mulighed for at se. Det gør dig til et værdifuldt og værdsat medlem af vores gruppe, og som formand er jeg virkelig glad for at kunne sparre dig om alle mulige emner.

Christian, jeg ved, hvor meget arbejde og engagement, du har lagt i udbuddet. Det høstede vi frugten af på fremlæggelsesdagen. Vi blev mødt med velforberedte materialer og præsentationer, som endte med at vise tilbudsgivernes profiler ret tydeligt og dermed lettede beslutningen for panelet. Det var en god proces, og den er høj grad din fortjeneste, fordi du har brugt tid på at besøge udbudsgiverne, forklare hvad vi lægger vægt på i Ørestad City og stå til rådighed for dem.

Vi oplever dig også udfordre bestyrelsen, og du bidrager med gode betragtninger, stærke argumenter, ideer og løsninger, som er guld værd for bestyrelsen og for grundejerforeningen. Et eksempel er, at det var dig, der påpegede et uudnyttet potentiale hos vores operatør – et potentiale, som vi nu agerer på. På den måde skaber du din egen indflydelse, og du bidrager positivt til den omstilling vi er i gang med. Det sætter vi meget stor pris på.

Sidst men ikke mindst skal der også lyde en tak til alle de medlemmer, der tager en aktiv del i bydelen, hvad enten der er ved at bakke op om tiltag og arrangementer, henvendelse af mere driftsmæssig karakter eller ideer til tiltag. Alle dele er væsentlige – det er en del af livet i Ørestad og det fællesskab, der er her og derfor er henvendelserne meget værdsat – det håber jeg, I vil tage med til jeres medlemmer.

Tak.”

SRH takkede ME for en flot beretning og fremhævede en god bestyrelse, det gode formandskab og den gode bydel Ørestad City er.

SAC takkede for en god beretning og tiltagene i Byparken, herunder den nye petanquebane. SAC pegede på de mange tilflyttere i området, herunder fra Bellakvarter, som understreger behovet for mere belysning af stier, både pga. risici og tryghed. Bestyrelsen har det med i deres overvejelser.

SAC spurgte til tankerne og kriterierne bag at tillade den nye mini-kaffebar i Byparken CoffnGo.

ME svarede, at bestyrelsen ønsker at antallet af stader/boder samt affaldsgenereringen skal være begrænset, plus at staden kan flyttes igen. Derudover forsøger bestyrelsen at tænke det samlede udbud i bydelen ind. Der er ingen planer om fx en pølsebod i parken, som dels kunne skabe køreskader og dels potentielt skabe mere affald. Der har ikke været udbud om stadepladser i Ørestad City. Bestyrelsen har reageret ved henvendelser. CoffnGo har kontrakt på sin stadeplads og begge parter kan opsiges den.

MNI takkede for beretningen og bestyrelsens ideer fx mht. bæredygtighed, men efterspurgte tiltag for unge i Ørestad. ME svarede, at bestyrelsen er enig i at der mangler tilbud. Således støttede bestyrelsen også den nye skaterrampe i Streethallen, men emnet skal mere med i overvejelserne om bydelens udvikling.



Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. **Godkendelse af årsrapport for 2019 samt bestyrelsens forslag til disponering af overskud eller underskud i henhold til den godkendte årsrapport.**
Årsrapport var udsendt med indkaldelsen.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt Årsrapport 2019.

4. **Fastsættelse af medlemsbidrag for det kommende regnskabsår på grundlag af bestyrelsens budget for 2020.** Bestyrelsen indstillede, at det årlige medlemsbidrag for 2020 fastsættes uændret til kr. 13,00 pr. etm² ekskl. moms. Bestyrelsens budgetoplæg var udsendt med indkaldelsen.

Generalforsamlingen vedtog enstemmigt Budget 2020.

5. **Orientering om foreningens projekter i 2020**

Foreningens projekter for 2020 var blevet omtalt i formandens beretning og der blev ikke tilføjet eller uddybet yderligere.

6. **Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Formand Mia Ellgaard (beboer, Copenhagen Golfpark) – modtog genvalg
Næstformand Søren Risager Hansen (KLP ejendomme) – modtog genvalg
Niels Walentin Jensen (Wing House) – modtog genvalg
Christian Dehn (beboer, VM Bjerget) – modtog genvalg
David Friderichsen (beboer, Sejlhuset) – genopstillede ikke
Lis Kuntz (beboer, Porthuset) – opstillede

Alle opstillede blev valgt ved fredsvalg.

7. **Valg af suppleanter til bestyrelsen**

Peter E. Jørgensen (Castellum, Ferring+Neroport) – modtog genvalg
Mette Nicolaisen (Ørestad Skole) – opstillede

Begge opstillede blev valgt ved fredsvalg.

8. **Valg af revisor**

BDO Revision blev genvalgt.

9. **Eventuelt**

Intet under evt.

Alexander Luplau
Dirigent