

REFERAT

Emne Bestyrelsesmøde i Grundejerforeningen Ørestad Syd

Dato 8. oktober 2019

Til stede Steen Jürs, E/F Stævnen (SJ)
Anne Aage, By & Havn (AAA)
Marianne Sejerbo, Arkitektgruppen (MS)
Louise Fogh Black, Domea 'Ved Kanalen' (LFB)
Alexander Barlow, Balder (AB)
Simon Nathanael Madsen, GFS Ørestad (SNM), ref.

Afbud Udo Neu, E/F Skovhuset 2 (UN)
Reidar Pedersen, E/F Stepperne (RP)
Christian Andersen, GFS Ørestad (CAN)

Næste møde 3. december 2019 kl. 15:00

1. Godkendelse af dagsorden

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE DEN 21. AUGUST VEDLAGT

Referat og dagsorden blev godkendt.

2. Meddelelser fra formanden, Sekretariatet og Vandlauget

2.1. Status på Naturstyrelsens fartbump på stien syd for søerne (SJ)

Naturstyrelsen har opsat "legende børn"-skilte på stien i stedet for bump. SJ har meddelt Naturstyrelsen, at skiltet kan skabe en falsk tryghed da skiltet ikke giver restriktion på trafikanters adfærd - med henvisning til Greve Kommunes vurdering. SJ tager sagen videre med Naturstyrelsen.

2.2. Orientering fra workshop om indretning af Byens Hus (LFB)

LFB fremlagde referat fra workshoppen. Drøftelserne handlede primært om indretningen af lokalerne samt placering af køkken/café, men ikke om overordnet programmering og ruminddeling. Bestyrelsen besluttede at udarbejde et skriftligt svar på vegne af foreningen, som anbefaler at:

2.2.1. Ejerne har forrang til fælleslokalerne.

2.2.2. Fokus på husets funktion skal fastholdes på aktiviteter i lokalområdet og ikke som aktivitetshus for hele oplandet, netop for at sikre tid og plads til lokale aktiviteter i ejerkredsen og Ørestad Syd i øvrigt.

2.2.3. Der bør hurtigst muligt offentliggøres et udkast til driftsbudget, som ejerkredsen kan forholde sig til. Herunder, om der forventes typer af brugerbetaling.

2.2.4. Der bør allerede nu planlægges en evalueringsproces for driften, efter huset er ibrugtaget for at sikre plads til at korrigere evt. brugerbetaling, bemanning i huset, booking-mulighed osv. SNM udarbejder et udkast på baggrund af referater fra LFB og GFS.

2.3. AB orienterede om, at byggepladshegnet fjernes på AJA/AJA omkring Lavetten.

3. Økonomirapportering

ØKONOMIRAPPORT OG 10-ÅRS-PROGNOSE VEDLAGT

3.1. Økonomirapport inkl. forventet resultat for 2019. SNM fremlagde økonomirapporten med følgende bemærkninger:

- 3.1.1. Driften forventes at gå ca. 100.000 kr. over budget, hvis vi får en hård vinter frem til 1. januar. Der er desuden forbrugt ca. 60.000 kr. over budget på variabel drift.
- 3.1.2. Foreningen får færre medlemsindtægter pga. færre salg end forventet i bydelen i 2019. Dog opvejes det af indtægter fra midlertidig p-kontrol på 100.000 kr.
- 3.1.3. I alt forventes et resultat på -195.000 kr. mod budgetteret -100.000 kr. Der skal dog tillægges et yderligere underskud, da foreningen skal betale for projektering af etape 12 (se pkt. 4). Dette er ikke afklaret endnu.

Bestyrelsen havde ingen bemærkninger til rapporten.

3.2. Opdateret 10-års-prognose inkl. budgetforslag 2020 samt drøftelse af medlemsbidrag. SNM fremlagde prognosen med følgende bemærkninger:

- 3.2.1. Budgetudkast for 2020 er opsat med et reguleret kontingent fra 12 til 13 kr./etm. SNM bemærkede, at foreningens købekraft mindskes år for år, når kontingentet fastholdes.
- 3.2.2. SJ bemærkede, at man bør kunne fastholde bidraget endnu et år, da foreningen stadig får stigende indtægter ved kommende grundsalg samt at bidraget til Vandlauget også fastholdes.
- 3.2.3. AAA bemærkede, at bestyrelsen skal have at vide, hvor længe de 12 kr. har været fastholdt for at kunne vurdere, om en regulering er nødvendig nu.
- 3.2.4. MS bemærkede, at man bør udregne en fremskrivningsfaktor baseret på nettoprisindekset fra sidste kontingentregulering og frem til nu for at øje, hvor meget købekraften er faldet i perioden og bruge dette som retningsgivende for en evt. regulering i 2020. Derefter kan der tages stilling til en regulering. Bestyrelsen var enige i dette.
- 3.2.5. SJ og AB bemærkede, at man også bør se på regulering af de forventede udviklingsmidler, nu hvor vi har erfaring fra de indledende projekter fra Helhedsplanen. BOGLs finansieringsplan virker overbudgetteret i det perspektiv (se pkt. 4)
- 3.2.6. AAA bemærkede, at man bør sikre, at hensættelsespuljen fortsat er retvisende og inkluderer forventet vedligehold på de midterste veje og Fælledpromenaden.

SNM tager dette til efterretning og bearbejder prognose og budget 2020 til vedtagelse på næste møde. Indhenter desuden tilbud på gennemgang af veje for at afstemme hensættelsespuljen.

3.3. Drøftelse af henlæggelsespulje til fremtidigt vedligehold

Se ovenfor.

3.4. Orientering om Vandlaugets 5-års-plan

SNM orienterede om, at Vandlauget forventer at fastholde det nuværende bidrag i fem år inkl. 2019. Dette inkluderer hensættelser til fremtidigt vedligehold i Vandlaugets budget.

4. Status på etaper i Helhedsplanen

STATUS ETAPER I HELHEDSPLANEN VEDLAGT

4.1. Status på anlæg af Etape 10 ud for Lavetten efter seneste tilsyn, herunder beslutning om legeredskaber og møbler.

Anlægget skrider frem som planlagt. Det er aftalt, at posterne til legeredskaber og bænke tages ud af entreprisen og leveres af GF efterfølgende. BOGL og arbejdsgruppen udarbejder forslag til legeredskaber iht. oprindelige skitseforslag.

4.2. Status på projektering af Etape 12 (ud for Bastionen) samt på økonomien for realiserede etaper frem til nu.

SNM fremlagde status på de udførte etaper i Helhedsplanen. Finansieringsplanen havde oprindeligt budgetteret med en gennemsnitspris på 1514 kr./m². Efter de realiserede etaper (inkl. den

projekterede etape 12 ud for Bastionen) er den realiserede gennemsnitspris på 1031 kr./m². Dette tegner i billede af, at etaperne generelt kan budgetteres lavere. Dog skal det medtages, at foreningen har fået en mængde Partnerskabstræer gratis, hvilket trækker gennemsnittet ned. Alligevel bør finansieringsplanen revurderes i samarbejde med BOGL. Det skal også ses i lyset af, at GF har begrænsede udviklingsmidler i disse år. Selv med en regulering til 13 kr./etm kan GF kun udvikle for 1,2 mio. kr. i 2020.

AB bemærkede, at man bør kvalificere enhedspriserne på seneste budget for etape 12 hos en anden anlægsgartner, da de virker høje.

Bestyrelsen drøftede desuden, om det var retvisende, at BOGLs honorarer er baseret på en procentsats af anlægssummen fremfor en vurdering af arbejdets omfang. Det er ikke altid, der er behov for en så detaljeret planlægning og tegning, som BOGL har leveret hidtil.

Arbejdsgruppen tager disse overvejelser med i samarbejdet med BOGL mhp. at bearbejde budgettet for etape 12. Arbejdsgruppen har endnu ikke forslag til, hvornår etape 12 kan udføres, da vi afventer en aftale mellem Balder og B&H om finansiering af brandvejen samt indtegning af en plads foran den kommende bagerbutik i Bastionen.

SNM bemærkede, at arbejdsgruppen har igangsat projektering af etape 12 i år, fordi det var hensigtsmæssigt ifm. med projektering af brandvejsprojekt og kantzone til Bastionen samt By & Havns projektering af parken "Mellemrummet" på de tilstødende matrikler. Derfor skal foreningen forvente at betale BOGL for dette arbejde i år, selvom projektet først etableres i et kommende år.

Bestyrelsen var enig i denne betragtning på den betingelse, at et revideret honorar godkendes af bestyrelsen.

5. Status på arealoverdragelser (AAA)

5.1. Status på indstilling af lysreguleringer i bydelen.

Lyskryds ved skolen forventes indstillet i sommeren 2020.

Lyskryds ved ØB/EBA samt RJV/EBA igangsættes nu.

5.2. Forventet overdragelse af Fælledpromenaden.

Fælledpromaden fra BF 3.6 op til AJA overdrages i oktober, muligvis inkl. længere op til EBA.

5.3. Forventet overdragelse af pladser på RMV samt sivegade RJV.

I samme ombæring overdrages RJV midt samt pladser langs RMV midt. SNM og SJ bemærkede, at GF først kan acceptere en overdragelse heraf, når der foreligger overleveringsprotokol med projektbeskrivelse og planteliste til drift.

5.4. Forventet udførelse af TV8 og arealet nord for.

Projektet er i udbud nu. AAA undersøger, om GF kan få tilsendt en projekttegning.

Overdragelsesdato er ukendt.

6. Trafik og infrastruktur

6.1. Orientering fra møde i Trafiksikkerhedsgruppen

LFB orienterede om mødet. Referat vedhæftes her.

6.2. Status på udfordringen med kørsel på Fælledpromenaden.

CAN skal give en status på de ønskede løsninger/skilteplan på indkørsel til promenaden som opfølgning på dialogen med SJ på mail.

6.3. Status på parkeringssituation på tværvejen

Samme som 6.2.

6.4. Status på forhandlingen med KK om tilladelse til privat P-kontrol

SNM fremlagde seneste formuleringer fra Apcoas møde med KK om tilladelsen til privat P-kontrol. KK har givet efter for, at man godt kan få tilladelse, der hvor kontrollen ikke er i modstrid på kommunal skiltning. Dette vil CAN også give en status på snarest muligt.

6.5. Drøftelse af GFs indsats vedr. infrastruktur i bydelen

SJ fremlagde et forslag om, at man i foreningen begyndte at se på en større, strategisk indsats for trafiksikkerhed i bydelen, i første omgang sanering af de veje, hvor der køres hurtigt.

SNM foreslog, at man tog fat i Viatrafik for at indhente overslagspriser på bump/sanering ud for tværveje på RJV, evt. i samme ombæring som man får vurderet vejenes stand.

Bestyrelsen var enig i, at man skal arbejde videre med dette. Hertil skal en del af foreningens midler prioriteres og medtages i prognosen for kommende år.

7. Drift og vedligehold

7.1. Status på driftsudbud for hele Ørestad

Processen er i gang og der votes blandt byderne den 7. november. SJ er repræsentant for Ørestad Syd.

7.2. Status på aftale om reetablering af EAV

Tages op på et kommende møde.

7.3. Orientering om klager over vandpumpe op moleplads

Tages op på et kommende møde.

8. Evt