

Referat af ordinær generalforsamling 2019 i

Grundejerforeningen Ørestad Syd

afholdt onsdag den 8. maj 2019 kl. 16:00-17:30 hos GFS Ørestad, Arne Jacobsens Alle 15, 2300 København S (lokale Oslo).

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- 1) Velkomst
- 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år
- 3) Godkendelse af årsrapport for 2018 med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport. Bestyrelsen indstiller til, at overskuddet henlægges i grundfond til fremtidig vedligehold.
- 4) Fastsættelse af medlemsbidrag for det kommende regnskabsår. Bestyrelsen indstiller til, at det årlige medlemsbidrag for 2019 fastsættes uændret til 12 kr. pr. etm2 ekskl. moms.
- 5) Valg af medlemmer til bestyrelsen
- 6) Valg af suppleanter til bestyrelsen
- 7) Valg af revisor
- 8) Eventuelt

Følgende medlemmer var repræsenteret:

Alexander Barlow, Balder
Nana Staldgaard, Balder
Morten G. Fossum, Balder
Ari Ejrup Hansen, AG-NREP
Tine Stampe Nielsen, Topdanmark Ejendomme A/S
Marianne Sejerbo, Ørestad Plejecenter (v/ KAB)
Michael Bjerregaard, E/F 8-tallet
Steen Jürs, E/F Stævnen
Reidar S. Petersen, E/F Stepperne
Louise Fogh Black, Domea Afd. 3530
Bernt Kjelland, Bo-Vita afd. 52, Stævnen 2
Anne Aage, By & Havn

Tillige var følgende tilstede på generalforsamlingen:

Simon Nathanael Madsen, GFS Ørestad
Christian Andersen, GFS Ørestad
Allan Toft, Cobblestone A/S

Ad 1. Velkomst - valg af dirigent og referent

Sekretariatsleder Simon Nathanael Madsen bød velkommen til de fremmødte, hvorefter der foregik en kort præsentation af den enkelte fremmødte.

Allan Toft fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Hovedaktivitet

Grundejerforeningen er stiftet med henblik på at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesområder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretning af grundejerforeningens områder. Foreningen har endvidere til formål at varetage medlemmernes fælles interesser samt at forestå og støtte op om initiativer til fremmelse og udvikling af kvarterets byliv.

Driftsmæssige forhold

Udover den sædvanlige drift og vedligehold af Grundejerforeningens arealer har der i 2018 fortsat været fokus på at føre tilsyn med byggepladser samt skader og slid på fællesarealer og byrumsinventar.

I forhold til byggepladser har der været særligt fokus på byggefelterne langs Else Alfelts Vej samt de seneste byggepladser langs Robert Jacobsens Vej. By & Havn disponerer fortsat over de grønne arealer på den nordligste del af Else Alfelts Vej, så længe der er entrepriser i gang på tilstødende byggefelter. Efter endt byggeperiode modtager Grundejerforeningen midler til reetablering af arealet. Grundejerforeningen har i den forbindelse ført løbende dialog og tilsyn omkring overholdelse af den indgåede kontrakt samt omkring adgangsforhold, tidsperioder og miljømæssige gener.

Grundejerforeningssekretariatet (GFS Ørestad) har i løbet af året ansat en tilsynsførende driftsmedarbejder, som skal sikre kvaliteten af tilsynet med grundejerforeningens arealer. Det forventes, at medarbejderne fortsætter i en fast stilling i 2019.

Grundejerforeningen overtog medio 2018 pladsen 'Vadestedet' og i den forbindelse blev det konstateret, at konstruktionen gjorde adgangsforhold og vintervedligeholdelse vanskelig. Det blev besluttet, at By & Havn laver nogle ændringer af pladsen af hensyn til dette, og at der i fremtiden sker en tidligere inddragelse af grundejerforeningen, og specielt GFS Ørestad, med henblik på at vurdere, om der er problemer med fremtidig drift og vedligeholdelse af arealer, der overdrages til grundejerforeningen.

Grundejerforeningen har haft fokus på trafiksikkerhed i forbindelse med skolevej og specielt etablering af lyskryds på Robert Jacobsens Vej ved Asger Jorns Alle og Ejler Billes Alle. Disse er blevet etableret. Grundejerforeningen har også haft fokus på trafiksikkerheden på sivegaden på det midterste stykke af Robert Jacobsens Vej. Det har ikke været muligt at få etableret hastighedsdæmpende foranstaltninger, men med åbningen af det midterste stykke af Robert Jacobsens Vej forventes det, at der kan findes løsninger, der højner trafiksikkerheden på stedet.

Bestyrelsen videreudviklede i samarbejde med GFS Ørestad den økonomiske prognose for kommende henlæggelser til vedligehold og til realisering af Helhedsplan Ørestad Syd for områdets grønne arealer.

Udviklingsprojekter

Grundejerforeningen realiserede i 2018 endnu en etape af Helhedsplanen Ørestad Syd i samarbejde med Bang & Linné Landskabsarkitekter. Dette var baseret på den eksisterende Helhedsplan og finansieringsplan.

Årets etape fokuserede på plantning af træer og etablering af den første del af det såkaldte Skovrummet. Denne første del blev anlagt på den sydligste del af af Else Alfelts Vej med en opholdsplads, spredte træplantninger, et skovbundsdekke, mindre terrænreguleringer og en træbro og den lille vandrende.

Helhedsplanen skitserer en overordnet plan for de kommende års udvikling af funktionsdygtige og identitetsskabende fællesarealer og byrum langs bydelens nord-syd-gående veje (Skovrummet, Parkrummet og Kanalrummet) fra de tre molepladser ud mod søer og fælled og op til Asger Jorns Allé. Helhedsplanen er baseret på input fra to beboerworkshops, den nuværende lokalplan for området, bestyrelsens erfaringer og løbende drøftelser, og landskabsarkitekternes faglige vurderinger. Helhedsplanen blev præsenteret og godkendt ved generalforsamlingen i 2016.

Gennem projektet etableredes desuden et samarbejde med den lokale, socialøkonomiske virksomhed, Amager Skovhjælpere, om bl.a. design af udemøbler samt levering af tømmervarer fra eget savværk på Kalvebod Fælled.

Der er blevet forhandlet en aftale mellem grundejerforeningen og Balder Lavetten ApS om udførelse og finansiering af en kombination af serviceareal for Lavetten og etablering af en del af Helhedsplanen ud for Lavetten på Richard Mortensens Vej. Området vil indeholde beplantning i stil med området i den sydligste del af Parkrummet, opholds- og legearealer, ud over en gennemgående sti og serviceareal til Lavetten.

Det øvrige arbejde med at kvalificere og udvælge etaper fra Helhedsplanen fortsætter i 2019.

Tilbagevendende begivenheder og arrangementer

Grundejerforeningen har i 2018 ydet økonomisk støtte til en fastelavnsfest i samarbejde med Naturcenter Amager samt til den årlige Ørestad Kulturdag.

Årets Ørestad Kulturdag 2018 med temaet "Ørestad i Udvikling" havde ca. 3000 deltagere til 40 arrangementer på Grønningen i Ørestad Nord. Grundejerforeningen bidrog med finansiering sammen med Ørestads øvrige grundejerforeninger og vandlaug, By & Havn, Amager Vest Lokaludvalg samt Øens Ejendomsadministration & Advokatfirma.

Ørestad Kulturdag koncentrerer aktiviteterne på en enkelt festivaldag i én bydel ad gangen. I 2016 blev det Ørestad City, i 2017 Ørestad Syd og i 2018 Ørestad Nord. I 2019 forventer kulturdagen er returnere til Ørestad City og i 2020 til Ørestad City Syd (Arenakvarteret).

Grundejerforeningen gennemførte igen i 2018 jule- og vinterbelysning samt et lystændingsarrangement i samarbejde med Café 8TALLET, som indvier julebelysningen og fejrer juletiden med hygge og underholdning for beboerne. Belysningen på Robert Jacobsens vej led desværre under store driftsmæssige problemer, som gjorde at belysningen i perioder ikke fungerede.

Økonomi og resultat

Medlemsbidragssatsen blev fastholdt på 12 kr. pr. etm². Foreningen havde for 2018 budgetteret med et resultat på 250.000 kr., som ved årets afslutning disponeres til grundfond henlagt til fremtidig vedligehold jf. drifts- og vedligeholdelsesplanen. Derefter et overført resultat på 0 kr.

Grundejerforeningen endte med et samlet overskud på 352.424 kr.

Bestyrelsen indstiller til, at hele overskuddet disponeres til grundfonden. Grundejerforeningen efterlader for 2018 således en egenkapital på 1,6 mio. kr. samt en grundfond med henlagte midler på 700.000 kr.

Regnskabsmæssig assistance

Cobblestone A/S har fortsat ydet den regnskabsmæssige assistance for Grundejerforeningen, mens den løbende bestyrelsesbetjening, driftsledelse og projektledeelse samt løbende økonomistyring forestås af GFS Ørestad.

Kommende indsatsområder

I 2019 vil bestyrelsen, ud over de faste drifts- og administrationsopgaver, fortsat have fokus på de kontrakt- og miljømæssige forhold omkring de mange byggepladser i området.

Bestyrelsen forventer desuden, at By & Havns grundsalg i området vil give flere medlemmer i Grundejerforeningen i løbet af 2019 samt at der vil ske en del overdragelser af nye

fællesarealer og private fællesveje langs de midterste dele af Robert Jacobsens Vej og Richard Mortensens Vej.

Derudover ønsker bestyrelsen af realisere endnu en etape fra Helhedsplan Ørestad Syd. Her forventer bestyrelsen at fortsætte partnerskabet med Bang & Linné omkring projektering af denne etape. Desuden vil bestyrelsen indlede en borgerinddragende evaluering af de allerede udførte etaper for at få kvalificeret og evt. korrigeret den fortsatte udvikling af bydelens grønne arealer.

Følg med

Yderligere information om Grundejerforeningen Ørestad Syd kan findes på www.orestad.net samt løbende opdateringer på de sociale medier www.facebook.com/gfsOrestad og www.instagram.com/OrestadKulturtag.

Efter beretningen blev der åbnet for spørgsmål og kommentarer:

Formanden informerede, ved forespørgsel, om at Grøn Vækst er inde over projekterne, samt at denne del snart kommer i udbud.

Drøftelse af problematik vedr. meget kraftig blæst i området, hvilket får træer til at vælte og sand til at hvirvle op. Det nævnes at træerne plantes tæt, netop for bl.a. at give læ og kommende buske vil også hjælpe på problemet. Det drøftes at man som beboer er nødt til at tåle en vis etableringsperiode, men samtidig skal der også fokus på at sprede den nødvendige sand på det rigtige tidspunkt, så man kan plante straks efter dette, da planterne holder på sandet. Kommentar omkring at udfordringerne må tåles, da målet er at der skabes flere forskellige natur-rum i området. Ligeledes kunne det være en ide at etablere nogle sivmætter som skaber bedre vækstbetingelser for buske og træer samt hindrer sandfygning.

Der var en længere drøftelse omkring overfyldte glascontainere i området og problematikker omkring manglende antal og manglende tømning. Containere på fælles vej skal kommunen sørge for at tømme. Det er meget svært at kommunikere med kommunen på området og få ændret antal eller tømmehyppigheden. Der findes en app som hedder "giv et praj, Købehavns Kommune" og her kan man vælge "glascontainere" og informere om de løbende problematikker og det opfordres alle til. Sekretariatet vil skabe kontakt og forsøge at få en hyppigere frekvens eller flere containere opsat. De enkelte foreninger kan også selv tage kontakt omkring de containere som ikke står på fælles vej.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Godkendelse af årsrapport for 2018

Allan Toft kommenterede og gennemgik den fremsendte årsrapport for 2018.

Årsrapporten blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et driftsoverskud på kr. 352.425. Ligeledes blev det godkendt at årets overskud blev overført til grundfonden.

Ad 4. Fastsættelse af medlemsbidrag

Simon Madsen gennemgik og kommenterede budget for 2019 med bestyrelsens forslag om fastsættelse af et uændret medlemsbidrag på kr. 12 pr. etm. ekskl. moms.

Der var en længere drøftelse omkring udgifterne til vandlauget, da et medlem synes de virkede høje. Derefter blev det forklaret, at vandlauget var en selvstændig organisation med egen bestyrelse samt at det består af et komplekst kanal anlæg. Udgifterne fordeles mellem grundejerforeningerne i Ørestad og Bella Kvarter baseret på foreningernes ETM. Der gives støtte fra kommunen svarende til 24% af de samlede udgifter pga. de kommunale områder, som støder op til anlægget. Udgifterne forventes ikke at stige over tid, da der løbende afsættes midler til kommende vedligeholdelse af de nu 15 år gamle kanaler. Der bruges mange

midler på løbende analyseprøver, udledningsproblematikker mv. Det blev ligeledes påpeget, at kanal anlægget i sig selv er et fintfølende økosystem, som skal finde sin balance, og at det er udfordret af de mange byggerier i området. Forventningen er at de på sigt, at de skal komme til at se ud som i Ørestad Nord, som er Ørestads ældste bydel.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et uændret medlemsbidrag på kr. 12 pr. etm. ekskl. moms.

Ad 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Følgende blev valgt til bestyrelsen:

- Louise Fogh Black, Domea Afd. 3530
- Steen Jürs, E/F Stævnen
- Anne Aage, By & Havn
- Marianne Sejerbo, Ørestad Plejecenter (v/ KAB)
- Alexander Barlow, Balder

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med Steen Jürs som formand og med Louise Fogh Black som næstformand samt med Louise Fogh Black som repræsentant i Grundejerforeningssekretariatet og Marianne Sejerbo som repræsentant i Ørestad Vandlaug.

Ad 6. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som suppleanter blev valgt:

- Udo Neu, E/F Skovhuset
- Reidar S. Petersen, E/F Stepperne

Ad 7. Valg af revisor

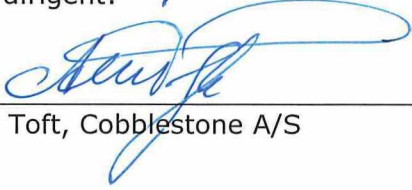
Redmark blev enstemmigt genvalgt som grundejerforeningens revisor.

Ad 8. Eventuelt

- Drøftelse omkring byggepladsleje og de kontraktuelle forhold, da et medlem nævnte, at disse aftaler er svære at gennemskue og påvirker mange beboere på grundejerforeningens område. Det blev nævnt, at langt de fleste aftaler om råden over areal byggeplads er på private fællesveje, hvorfor det er kommunen som indgår disse aftaler, dvs. at foreningen ikke er inde over disse aftaler. Aftalerne er tilgængelige via kommunens hjemmeside.
- Frustration over at diverse lettere byggematerialer som plastik og flamingo flyver rundt i kvarteret ved kraftig blæst. Det blev drøftet, at de forskellige udviklere via deres byggeledere bør tilse, at udbudsmateriale og byggeaftaler har korrekte og tydelige beskrivelser indeholdt herom, som stiller krav til korrekt indretning af byggepladserne. I samme forbindelse blev det nævnt at alle beboere selv kan anmelde letflyvende affald og byggematerialer via kommunens hjemmeside.
- Drøftelser omkring hvorvidt hunde skal holdes i snor eller ej samt drøftelse af evt. indretning af særlige områder for hundeluftning i området. Der var flere argumenter og holdninger for og imod de forskellige synspunkter. Bestyrelsen er før forlagt disse ønsker og henviste til, at man på nuværende tidspunkt ikke mener, der er en oplagt plads til en hundegård i bydelen. Man henviste desuden til, at Naturstyrelsen planlægger at indrette en "hundeskov" tæt ved Ørestad.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent: ^{20/5 - 2019.}



Allan Toft, Cobblestone A/S