

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningssekretariatet Ørestad 2024

Afholdt torsdag d. 30. maj 2023 kl. 15.30-16.05, Arne Jacobsens Allé 15, i mødelokalet SKY

Til stede: Bettina Lange, Ørestad City
Ole Kaspersen, Amager Fælled Øst
Jørgen Ørbech, Ørestad Nord
Jakob Hougaard, Vandlauget i Ørestad
Torben Simonsen, Ørestad Arenakvarter
Camilla Holtegaard, Ørestad Syd
Mia Ellgaard, Ørestad City
Pia Vannacci Elnif, sekretariatet
Anne Fink Riis, sekretariatet
Pil Solhart, sekretariatet (dirigent og referent)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

Pia bød velkommen og foreslog Pil som referent og dirigent, hvilket blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen. Herefter konstaterede Pil, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Pia fremlagde bestyrelsens beretning for 2023, som kan læses i sin helhed herunder:

Bestyrelsens beretning 2023

Hovedaktivitet

Grundejerforeningssekretariatet Ørestad er stiftet i 2011 af grundejerforeningerne i Ørestad med formål at udføre administrative opgaver for grundejerforeningerne samt Vandlauget. I henhold til sekretariatets vedtægter omfatter sekretariatets opgaver bestyrelsesbetjening, planlægning og tilsyn af drift og vedligeholdelse, koordinering og besvarelse af henvendelser, diverse informationsopgaver samt bylivsskabende initiativer.

Det er bestyrelsens opgave at lede sekretariatet i overensstemmelse med vedtægterne. Sekretariatsleder Pia Vannacci Elnif står for den daglige ledelse af sekretariatet, der tæller otte fuldtidsansatte (heraf to medarbejdere i Vandlauget), en studentermedhjælper og en freelancemedarbejder til events.

Bestyrelse

Sekretariatets bestyrelse består af en repræsentant fra hvert af medlemmerne. I 2023 var bestyrelsen sammensat således:

- Søren Risager-Hansen, formand, Ørestad City
- Torben Simonsen, næstformand, Ørestad Arenakvarter
- Jørgen Ørbech, Ørestad Nord
- Ole Kaspersen, Amager Fælled Øst
- Jakob Hougaard, Vandlauget i Ørestad

Ørestad Syds plads i bestyrelsen har været ubesat det meste af 2023.

Bedragerisag

I maj 2022 opdagede sekretariatet, at en tidligere medarbejder under sin ansættelse havde bedraget grundejerforeningerne for flere millioner kroner. Sagen blev straks anmeldt til politiet, og sekretariatets formand og sekretariatsleder har i tæt samarbejde med foreningernes bestyrelser, advokater og private efterforskere undersøgt og håndteret sagen.

I slutningen af december 2022 blev der indgået en aftale om tilbagebetaling med den tidligere medarbejder. Den samlede erkendte svindel er opgjort til kr. 3,4 mio. fordelt på de fire grundejerforeninger. Svindlen er foregået i perioden februar 2014 til februar 2022. 53% af svindlen er foregået i City, 39% i Nord, 4% i Arenakvarter og 4% i Syd.

I efteråret 2023 begyndte politiets efterforskning af sagen, og sekretariatslederen har været i dialog med administratorer og banker for at indhente de oplysninger, politiet har efterspurgt. I december 2023 blev den tidligere medarbejdes hus solgt, og politiet har beslaglagt provenuet. På nuværende tidspunkt kender vi ikke tidshorisonten for den strafferetlige sag.

Personale

I 2023 blev alle sekretariatets stillinger besat, da Jakob Nagstrup Jensen pr. 1. februar tiltrådte som driftsansvarlig, efter at sekretariatsleder Pia Vannacci Elnif fra 28. marts 2022 havde fungeret i stillingen. Fra maj til december var to freelancere desuden tilknyttet for at varetage planlægning og afvikling af events på tværs af Ørestad. Pr. 1. februar 2024 er Thea Rod Hoff ansat i en tidsbegrænset stilling som studentermedhjælp til at løse opgaver i forbindelse med udbud af foreningernes operatørkontrakt.

Organisering

Med alle stillinger besat har sekretariatet i 2023 kunnet udmønte den ændrede organisering af opgaver og ansvarsområder, som blev påbegyndt i 2022. Medarbejdernes ansvarsområder er nu i højere grad organiseret på tværs af foreningerne i forskellige fagområder, som understøtter foreningernes behov bedre og sikrer bedre videndeling på tværs.

Arbejdsgange og godkendelser

Bedragerisagen gav anledning til, at sekretariatets interne arbejdsgange blev kigget efter i sømmene og ændret, hvor der har været behov for det. Det betyder blandt andet, at alle

fakturaer nu godkendes af minimum to medarbejdere, hvoraf sekretariatslederen altid er den ene.

Sagen gjorde det desuden tydeligt, at sekretariatets aftaler med foreningerne, håndtering af data mv. skulle opdateres. I 2023 har sekretariatet derfor endeligt implementeret den persondataforordning (GDPR), som blev gjort lovpligtig i 2018.

Derudover er der indgået samarbejdsaftaler med alle foreninger, som både sikrer, at det juridiske grundlag er på plads, og at der er tydelig forventningsafstemning med de enkelte foreninger. Med samarbejdsaftalerne er der også kommet styr på fuldmagtsforhold, så sekretariatet mere smidigt kan løse sine opgaver med bl.a. overdragelsesforretninger, byggepladsaftaler mv.

GDPR og IT-sikkerhed

For at sikre kontinuerlig awareness og compliance i forhold til håndtering af persondata og IT-sikkerhed gennemfører sekretariatets medarbejdere hver måned 1-2 mindre e-læringskurser.

Forsikringer

Sekretariatets forsikringer er i 2023 blevet gennemgået, og ejendoms-, ansvars- og personskadeforsikring er opdateret så Vandlaugets medarbejdere dækkes ift. deres faktiske funktion. De var dækket som kontormedarbejdere tidligere, hvilket var forkert, da de for langt størsteparten af deres arbejde er udearbejdende og går ind under kategorien "landskabsplejere". Det betyder, at forsikringspræmien stiger med ca. 15.000 kr. pr. år.

Bestyrelsens ledelsesansvars- og kriminalitetsforsikring er fortsat i proces, da det har været vanskeligt for forsikringsselskaberne at forstå sekretariatets konstruktion og komme med bud på den rette forsikring.

Administrativ systemunderstøttelse

Vandlauget skiftede pr. 1.1.2024 administrator til Purpose Properties, som stiller bedre økonomisystemer til rådighed, mens de fire grundejerforeningerne fortsat er hos Newsec og Cobblestone, hvor de digitale løsninger halter bagefter og ikke passer til sekretariatets arbejdsgange og behov.

Projektboost og indvielser

I 2023 kom foreningerne for alvor ud over ramperne med deres projekter, som efter corona havde ligget lidt stille. Det betød blandt andet, at hele tre nye byrum i City, Arenakvarter og Syd kunne indvies. Derudover er der blevet arbejdet intensivt på at klargøre og forberede fire store projekter, som skal udføres i Syd og City i løbet af 2024.

Styrket samarbejde på tværs af Ørestad

I løbet af året har sekretariatet varetaget foreningernes interesser på tværs ved at gennemføre Copenhagen Light Festival i hele Ørestad, sætte spot på udviklingen af de grønne områder i forbindelse med arkitekturåret og opgradering af julelys.

Derudover har sekretariatet deltaget i borgermøder og ture med By & Havn, givet input til Amager Vest Lokaludvalgs vision om MetroPark, bidraget til tværgående samarbejde om branding i regi af Ørestad Innovation City Copenhagen og meget andet.

I januar 2024 afholdt sekretariatet fællesmøde for alle grundejerforeningernes og vandlaugets bestyrelsesmedlemmer for at få input til driftskontrakten, som sendes i udbud i efteråret 2024.

Økonomi

Årets resultat efter renter ender med et overskud på kr. 735.000, som er en del højere end budgetteret. Det skyldes blandt andet, at udgifterne til freelancere til events blev lavere end estimeret, og at studentermedhjælperen først blev ansat efter årsskiftet. Samtidig lykkedes det at realisere det høje niveau for projektindtægter, som der var budgetteret med.

Det er andet år i træk, at sekretariatet kommer ud med et overskud, som endnu engang forhøjer foreningens egenkapital. Bestyrelsen er fortsat opmærksom på, at foreningen ikke skal oparbejde nogen egentlig formue og har tidligere besluttet, at egenkapitalen bør ligge på ca. 20-25% af de årlige udgifter. På den måde vil der være likviditet nok til foreningens eventuelle opløsning samt uforudsete hændelser som fx langtidssygemelding og lignende.

Fokus 2024: Bedre systemunderstøttelse, udvikling af Ørestads byrum og samarbejder på tværs

I 2024 er forhåbningen, at der kan sættes punktum i bedragerisagen.

Derudover vil der være fokus på at konsolidere sekretariatets organisering, arbejdsgange og langsigtede planlægning samt bedre systemunderstøttelse.

Det betyder blandt andet, at sekretariatet i 2024 implementerer et nyt tidsregistreringssystem og arbejder på et oplæg til administratorskifte, som kan sikre bedre systemunderstøttelse.

Sekretariatet er desuden i fuld gang med at realisere foreningernes store udviklingsprojekter, der blandt andet tæller nye legepladser i Arenakvarter og Syd, udvidelse af Byparken og opgradering af Bellahusparken i City samt bedre ophold og begrønning langs Emil Holms Kanal i Nord.

Sidst, men ikke mindst byder 2024 også på disse større indsatser, som løftes i sekretariatet, og hvor en stor del af dem er tværgående:

- Driftsudbud med ny kontrakt fra april 2025
- Copenhagen Light Festival 2025
- Business Improvement District
- Klimatopmøde i samarbejde med bl.a. Miljøpunkt Amager
- Ørestads 20 års jubilæum i samarbejde med bl.a. By & Havn og ØICC
- Julearrangementer, sankthans, naturdage, søfest og anderæs
- Forsøg med øget biodiversitet

Herefter tog generalforsamlingen beretningen til efterretning.

3. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor

Årsregnskab 2023 var udsendt på forhånd og blev taget til efterretning.

4. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for 2024, herunder fastlæggelse af medlemsbidrag. Bestyrelsen indstiller, at medlemsbidraget fortsætter med den indeksregulering, som blev besluttet i 2021 og opkrævning for 100 pct. i de grundejerforeninger, hvor mindst 80 pct. af grundene er solgt dvs. kr. 1,64 (ekskl. moms) pr. etagemeter

Budgettet var udsendt på forhånd. Pia gjorde opmærksom på, at storebededags-tillægget var forkert angivet i budgettet. Bettina spurgte ind til lønregulering i sekretariatet, og Pia fortalte om de interne processer med MUS og lønsamtaler. Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt.

5. Behandling af indkomne forslag

Punktet udgik, da der ikke var nogen indkomne forslag.

6. Valg af revisor

Generalforsamlingen genvalgte enstemmigt BDO som revisor.

7. Eventuelt

Bettina takkede sekretariatet for godt arbejde.

Herefter blev der spurgt ind til sekretariatets samarbejde med Bellakvarter, og Pia fortalte om nuværende dialog og mulige fremtidige scenarier.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 16.05.

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet med Addo Sign sikker digital underskrift.
Underskrivers identitet er fysisk registreret i det elektroniske PDF dokument og vist herunder.
Alle tider er angivet i Universaltid (UTC).

Underskrivere



Pil Marie Solhart
Dirigent
560e946b-0f63-4889-b785-d52420a3ecbf 2024-06-12 11:23:41Z

Dokumenter i transaktionen

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningssekretariatet Ørestad 2024.pdf

SHA256:



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringservice. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i PDF dokumentet, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan verificeres dokumentets ægthed
Dokumentet er beskyttet med Adobe CDS certifikat. Når dokumentet åbnes i Adobe Reader, vil det fremstå som være underskrevet med Addo Sign signeringservice.