



Referat af bestyrelsesmøde i GF Ørestad City

Afholdt d. 12. september 2024 kl. 16-18 på Arne Jacobsens Allé 15, i lokalet SKY

- Til stede:** Mia Ellgaard Copenhagen Golfpark (ME)
Heidi Ejstrup, VM Bjerget (HE)
Bettina Lange, KLP (BL)
Thue Stahl, Ørestadshuset (TS)
Janek Gram, Fields (JG)
Jakob Nagstrup Jensen, sekretariatet (JNJ)
Anne Fink Riis, sekretariatet (AFR)
Pia Vannacci Elnif, sekretariatet (PVE)
Pil Solhart, sekretariatet (PS), referent
- Afbud:** Henrik de Gier, Skanska (HDG)
Mette Nicolaisen, Ørestad Skole (MN)

1. Godkendelse af dagsorden og referat

REFERAT FRA BESTYRELSESMØDE D. 28.05.24 VAR VEDLAGT

Referat fra sidste møde var allerede godkendt qua bestyrelsens tidligere beslutning om at godkende referat pr. mail ind imellem bestyrelsesmøderne. Dagsordenen blev godkendt.

2. Tilsyn og udlån af grundejerforeningens arealer

DRØFTELSE – BILAG VAR VEDLAGT

Som opfølgning på beslutningen fra seneste bestyrelsesmøde drøftede bestyrelsen det medsendte bilag, hvoraf det fremgik:

Tilsyn

Formålet med det daglige tilsyn er at sikre, at grundejerforeningen lever op til sit formål, som er "at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fælles områder, fælles anlæg og udstyr" samt "at medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig kvalitet og sikre rekreative værdier i området, herunder i henseende til æstetik og arkitektur" og "sikre offentlighedens færdselsret på veje og pladser og øvrige fællesområder". Grundejerforeningerne har outsourcet opgaven til sekretariatet, som har en bydelsinspektør, der fører tilsyn med de fire grundejerforeningers områder.

Der kommer en gang imellem klager over tilsynet med foreningernes arealer. Klagerne går primært på, at tilsynet er for rigidt, og at det er for bureaukratisk for de enkelte grundejeres håndværkere at søge de rette tilladelser og overholde de gældende retningslinjer.

De nuværende retningslinjer følger lovgivningen på området og ligger i tråd med Københavns Kommunes regelsæt. Udfordringen kan være, at der ikke er mange andre steder i byen, at der er tilsyn på det niveau, der føres i Ørestad, og at håndværkere og grundejere oplever at blive irettesat over, hvad de opfatter som bagateller.

I langt de fleste tilfælde foregår tilsynet uden konflikt, og hvor håndværkerne får tilladelser mv. bragt i orden og husker det til næste gang. I få andre tilfælde bliver håndværkere og tilsyn uenige om håndteringen af situationen, som eskaleres til bygherre/grundejer, driftsansvarlig og sekretariatsleder m. fl.



Det blev drøftet, hvordan tilsynet kunne justeres, sådan så det bliver nemmere for håndværkere, der arbejder på grundejerforeningens områder, at overholde reglerne. Der var enighed om, at tilsynet er vigtigt for at sikre, at grundejerforeningens fællesinteresser varetages bedst muligt, og sådan så evt. skader udbedres og betales af skadevoldere. Der var også enighed om, at et løbende tilsyn er med til at opretholde de flotte og velvedligeholdte grønne områder, som karakteriserer Ørestad.

Det blev derfor besluttet at justere tilsynet, sådan så:

Når der er givet tilladelse til arbejdet: Konstaterer tilsynet, at arbejdet ikke udføres inden for rammerne af den tilladelse, der er givet, så kontakter tilsynet bygherre/aftalepart – ikke de udførende håndværkere – og beder om at få forholdene bragt i orden.

Når der mangler tilladelse, retter tilsynet henvendelse til dem, der udfører arbejdet og afklarer, hvem det udføres for, og hvor længe arbejdet forventes at stå på.

Hvis arbejdet forventes færdiggjort samme dag, vil tilsynet:

- 1) bede om kontaktoplysninger på firmaet (navn, CVR-nummer, kontaktperson, mailadresse og telefonnummer) samt på ansvarlig bygherre/grundejer
- 2) informere om retningslinjerne og hvor disse findes (ansvar i forbindelse med evt. skader, hvordan sekretariatet kan hjælpe osv.), samt påpeger uhensigtsmæssigheder og at der næste gang skal søges på forhånd

Ved arbejde, der varer mere end en dag, vil tilsynet:

- 1) bede om kontaktoplysninger på firmaet (navn, CVR-nummer, kontaktperson, mailadresse og telefonnummer) samt på ansvarlig bygherre/grundejer
- 2) informere om retningslinjerne og hvor disse findes (ansvar i forbindelse med evt. skader, hvordan sekretariatet kan hjælpe osv.), samt at der straks skal søges tilladelse jf. retningslinjerne (på vores hjemmeside), og at en godkendt tilladelse er en betingelse for at fortsætte arbejdet

Tilsyn med byggepladser på foreningens arealer

Der fremkom forslag på mødet om, at tilsynet ikke skulle påtale, når lejekontraktens bestemmelser inden for byggepladsen, ikke bliver overholdt. Men det var der ikke flertal for på mødet, da tilsynet netop føres for at sikre opfølgning på lejekontrakt. Derimod var der enighed om, at tilsynet fremadrettet skal rette henvendelse til kontraktparten – og ikke direkte til de udførende på pladsen.

Gentagne overtrædelser eller farlige situationer

Tilsynet noterer oplysningerne og arkiverer dem sammen med evt. billeder fra stedet. Disse kan bruges, hvis der efterfølgende konstateres skader, og der skal rejses erstatningskrav. Hvis tilsynet konstaterer, at de samme firmaer eller bygherrer gentagne gange ikke overholder retningslinjerne, konsulterer tilsynet den driftsansvarlige i sekretariatet, som retter henvendelse til den/de ansvarlige. Tilsynet beder ikke håndværkere om at stoppe arbejdet eller fjerne sig fra en arbejdsplads uden først at have aftalt dette med den driftsansvarlige.



Konstaterer tilsynet en akut kritisk eller farlig situation, kontakter tilsynet de relevante myndigheder, som kan stoppe arbejdet. Bestyrelsen henviser i øvrigt til <https://orestad.net/vejledning-for-brug-af-arealer/>

Brug af foreningens arealer

Af materialet fremgik:

Sekretariatet udarbejder lejekontrakter ved længerevarende arbejde og giver tilladelse til brug af foreningens fællesarealer. Formålet med alle ansøgninger og tilladelser er, at sekretariatet kan følge op på evt. skader og klager som følge af brugen af arealet.

Der er disse typer af ansøgninger:

- 1) Mindre (private) events: fødselsdag, bryllup, teambuilding, yoga, zumba, orienteringsløb mv. De får typisk tilladelse med udgangspunkt i de generelle betingelser; event skrives på liste i SharePoint, og driftsoperatør informeres*
- 2) Større events: Sekretariatet får en forespørgsel og har en dialog med arrangør, som gøres opmærksom på generelle betingelser og ansvar – fx loppemarked mv. Typisk involveres bestyrelsen også*
- 3) Film- og tv-optagelser: De får typisk tilladelse med udgangspunkt i de generelle betingelser, og hvis det er vejareal, skal Vejmyndigheden også give tilladelse, som sekretariatet beder den ansvarlige fremsende; det skrives på liste i SharePoint, og driftsoperatør informeres*
- 4) Mindre vedligeholdelsesarbejder på bygninger som fx vinduespudsning, tagrengerensning mv. – se bilag 1*
- 5) Gravetilladelser og råden over vej-tilladelser*
- 6) Større vedligeholdelsesarbejder og byggepladser – se bilag 1*
- 7) Udeservering: Der er flere eksempler på manglende ansøgninger og tilladelser, og sekretariatet har rettet direkte henvendelse til restauratører. Der er informeret om retningslinjerne i forbindelse med BID, og sekretariatet behandler ansøgninger og giver tilladelse inden for de betingelser, som ses i bilag 3*
- 8) Vareudstilling: Sekretariatet behandler ansøgninger og giver tilladelse inden for rammerne, som ses i bilag 3*

Det er kun i forbindelse med egentlige byggepladser, at der opkræves gebyr fra dem, der skal bruge arealerne. Der er en del ekstraarbejde forbundet med byggepladser – både i forbindelse med den indledende dialog om, hvordan arbejdet kan påvirke fællesarealer mindst muligt, det løbende tilsyn, i håndtering af klager og henvendelser fra naboer m.fl. og i den efterfølgende tilbagelevering og retablering af området.

Niveauet for leje og gebyr er det samme i alle grundejerforeningerne, som sekretariatet servicerer, og ligger under Københavns Kommunes takster på 0,46 kr. pr. kvadratmeter pr. dag – svarende til 165 kr. pr. kvadratmeter pr. år.

Priserne fremgår af: <https://orestad.net/vejledning-for-brug-af-arealer/>



Både på generalforsamlingen og på bestyrelsesmødet blev der sat spørgsmålstegn ved, hvorvidt det er rimeligt, at ejendomme der i forvejen betaler medlemsbidrag til grundejerforeningen, også skal betale for at leje fællesarealer ifm. byggeprojekter o.l.

Bestyrelsen drøftede idéen om, at grundejere ikke skal betale byggepladsleje, men i stedet blot lægger et depositum, indtil arbejdet er udført. TS bakkede op om ideen og påpegede, at man som beboer i Ørestad og medlem af grundejerforeningen allerede betaler et medlemsbidrag og derigennem bør have mulighed for at anvende arealer uden at betale ekstra for det. Bestyrelsen drøftede argumenter for og imod, og flere pointerede, at byggepladslejen fungerer som incitament til hhv. at begrænse størrelsen på det inddragede areal og tilskyndelse til at afslutte byggeprojekter rettidigt. Det blev understreget, at når en enkelt grundejer inddrager fællesareal i kortere eller længere tid, er det arealer, som tages fra alle de øvrige grundejeres beboere, som derfor ikke kan bruge området.

PVE tilføjede, at sekretariatet flere gange har oplevet, at entreprenører har villet inddrage meget større arealer, for derefter at indskrænke byggepladsens størrelse pba. byggepladslejen, så byggepladsleje øger helt konkret incitamentet for både at begrænse størrelsen på byggepladsen og arbejdets varighed. Herefter blev forslaget om at afskaffe byggepladsleje nedstemt, og den nuværende praksis og pris fastholdes.

3. Økonomi: Foreløbigt forbrug 2024

ORIENTERINGSPUNKT – BILAG VAR VEDLAGT

AFR gennemgik foreningens foreløbige forbrug. Hun kommenterede, at økonomirapportens layout har ændret sig, eftersom sekretariatet efter dialog med Newsec nu har mulighed for at trække foreningens økonomiske data ud på en mere automatiseret måde. Pt. betyder det dog også, at budgetposter, hvor der endnu ikke er forbrugt midler, ikke fremgår af rapporten, hvilket er ved at blive rettet af Newsec. Herefter lavede hun forskellige nedslag i rapporten: Udgift til affaldstømning fremstår meget lav, hvilket skyldes, at sekretariatet modtager og betaler for en samlet regning på al affaldstømning i Ørestad, hvorefter grundejerforeningerne opkræves efterfølgende. Denne viderefakturering er ikke foretaget endnu, og derfor fremgår der et lavt forbrug på budgetposten.

Udgift til vanding er betydeligt mindsket, både pga. de store mængder nedbør i løbet af sommeren, men også fordi driften har reduceret fladevanding af Citys arealer. Fremadrettet prioriteres beplantning, der i højere grad er mere hårdfør overfor udtørring. Dette vil betyde lidt færre/mindre klassiske staudebede og flere naturligt fremkommende plante- og blomstersorter. Denne prioritering er mere bæredygtig, både pga. den mindskede vanding og fordi mere vilde og hjemmehørende arter understøtter biodiversiteten i Citys bynatur. ME spurgte ind til, hvor meget af budgettet til anlægsprojekter, der forventes at blive forbrugt i indeværende år. JNJ forklarede, at tidsplanen for Bellahusparken er sat til at afslutte d. 20. december i år, og størstedelen af faktureringerne forventes derfor at falde i indeværende år.

Slutteligt tog bestyrelsen punktet til efterretning.

4. Flere forårsblomster i Ørestad City: Forslag til indkøb af blomsterløg

BESLUTNINGSPUNKT – BILAG VAR VEDLAGT



Grundejerforeningens driftsoperatør har foreslået indkøb og udlægning af en større mængde blomsterløg for at øge mængden af forårsblomster i Byparken. Udover at give farve til de tidlige forårsmåneder, så vil blomsterne også bidrage med næring til områdets insekter på et tidspunkt af året, hvor der ikke er særlig mange andre kilder til nektar. Blomsterløgene finansieres med de sparede midler fra *Vanding*, hvor der fremgår et betydeligt underforbrug. Bestyrelsesmedlemmerne godkendte samstemmende forslaget, og flere istemte, at flere blomster er efterspurgt af beboerne i området. TS spurgte om blomstringsperioden kunne spredes, eftersom de fleste af de udvalgte sorter blomstrer i marts og april. Sekretariatet noterede dette og tilføjer om muligt arter, der udvider perioden. JNJ fremførte et andet forslag om at plante vilde blomster på areal under metroen. Tiltaget kan udføres billigere end forsøget foran Biblioteket, hvor der blev fræset af og udlagt ny muld, ved, at jorden blot fræses hvorefter der sås en passende frøblanding. Bestyrelsen vedtog også dette forslag.

5. Opdateringer fra arbejdsgrupperne

ORIENTERINGSPUNKT

AFR lavede et kort oprids for bestyrelsen ift. arbejdet i de forskellige arbejdsgrupper:

a. Strategiplan:

Gruppen arbejder med at udvide og finpudse de allerede eksisterende grene *Urbanitet*, *Natur* og *Kunst*. Derudover defineres de to nye strategiske grene *Samskabelse* og *Fortællinger*. Når arbejdsgruppen har produceret råmaterialet til strategiplanens indhold varetager sekretariatet processen med korrekturarbejde og tilpasning af teksterne, så der sikres en rød tråd og samme tone of voice.

b. Sivegaden:

Arbejdsgruppen har set på de tidligere forslag og drøftet ambitionerne for Sivegaden, som ikke har nogen overordnet plan. I år er der til BID og Sivegaden afsat 600.000 kroner, og fra tidligere retableringsaftaler i forbindelse med nedgravning af fjernkøl er der fortsat ca. 1,9 mio. kroner henlagt. Der er i dag ca. 800 kvm af Sivegaden, som har asfaltbelægning, og der er ca. 120 kvadratmeter granitfliser på lager. Arbejdsgruppen har besluttet, at sekretariatet skal afdække renovations- og brandveje til og fra Sivegaden for at sikre en hensigtsmæssig planlægning af fremtidige anlægsarbejder i gaden og for at vide, hvilke eventuelle bindinger, der vil være i projektet. I år igangsættes desuden et pilotprojekt i samarbejde med AVLU ved biblioteket med opstilling af bordebænkesæt og plantekummer til begrønning og læ. Arbejdsgruppen har også besluttet at anlægge plantebede langs kanalen, og sekretariatet forsøger at udføre det i indeværende år. Med årets aktiviteter forventer arbejdsgruppen ikke, at de afsatte midler for 2024 bruges fuldt ud. I 2025 ønsker arbejdsgruppen at indlede en proces med ekstern rådgiver, der bl.a. skal facilitere borgerinddragelse for at få et indblik i de lokales ønsker for Sivegaden.

c. Kunst:

Det afsøges, hvordan processen for Citys strategiske gren *Kunst* drives videre, så der sikres fremdrift og udvikling. Herunder er fokuset at undersøge mulighederne for at realisere værket *Ran* ved ansøgning af fondsmidler. Kunstgruppen er i dialog med en rådgiver og kurator for kunst i det offentlige rum, om et eventuelt samarbejde for at opnå finansiering af værket.



6. Ørestad Loppemarked

BESLUTNINGSPUNKT – BILAG VAR VEDLAGT

a. Evaluerings af i år:

Bestyrelsen drøftede afholdelsen af årets loppemarkeder og de to Sivegademarkeder, og der var overordnet tilfredshed med forløbet. Flere understregede vigtigheden af, at markederne ikke bør skabe konkurrenceforvridning ift. de erhvervsdrivende i området, fx salg af kaffe fra en kaffevogn, som potentielt mindskede salget hos Andersen Bakery og Lagkagehuset. Der herskede tvivl om, hvorvidt kaffevognen var en del af markedet, eller om det var en selvstændig, der blot havde set sit snit til at sælge ved et velbesøgt arrangement. Bestyrelsen frabad sig kræmmere, der sælger diverse levnedsmidler, igen med tanke på ikke at tage fortjeneste væk fra områdets etablerede erhvervsdrivende. Det blev derfor besluttet, at sekretariatet drøfter med arrangøren, at der ikke opstilles foodtrucks ved næste års Sivegademarkeder, med mindre de lokale erhvervsdrivende bifalder det, eller om der kan arrangeres et decideret "høstmarked" eller lignende. Flere istemte, at arrangøren håndterer parkeringsproblematikkerne bedre end tidligere, og at ulovligt parkerede biler forekommer i meget begrænset omfang. Sekretariatet informerer Apcoa om markederne med henblik på yderligere kontrol, og bestyrelsen anerkendte, at de ikke kan føre kontrol med bl.a. kommunens arealer. PS tager et møde med arrangøren, hvor bestyrelsens inputs vendes, og hvor fokuset på at sikre, at parkeringsregler mv. overholdes, bliver understreget igen.

b. Datoer og placeringer i 2025:

Bestyrelsen godkendte arrangørens forslag til datoer og vedtog, at endagsmarkeder afholdes i Sivegaden og todagesmarkeder fastholdes ved Byparken, og at sekretariatet afstemmer med arrangøren ift. anlægsarbejdet i det sydøstlige hjørne af parken.

c. Ansøgning til bylivspuljen: Kbhs Længste Loppemarked:

Bestyrelsen godkendte ansøgningen om støtte til de to Sivegademarkeder og valgte at støtte budgetposterne til tryllekunstner og orkester.

7. Ansøgning til bylivspuljen: Ørestad Sound & Science Festival

BESLUTNINGSPUNKT – BILAG VAR VEDLAGT

Bestyrelsen bakkede op om ansøgningen og besluttede at imødekomme den. Promovering af arrangementet blev drøftet, herunder også formidlingen af grundejerforeningens støtte. Udover at det er et krav til godkendte ansøgere, at de formidler, at City har støttet dem finansielt, så kommunikerer sekretariatet også om arrangementerne via Facebook, på hjemmesiden og i nyhedsbrevet. Ved årets udgang planlægges det også at udgive en artikel, der samler op på samtlige projekter, der er blevet støttet af bylivspuljen i år.

8. Borgerhenvendelse: Anlæggelse af saunagus i Byparken

BESLUTNINGSPUNKT – BILAG VAR VEDLAGT

Bestyrelsen drøftede henvendelsen, som omhandlede en forespørgsel om at opføre en portabel saunagus i Byparken. Der fremkom spørgsmål til finansieringsplan og forretningsmodel, hvilket ikke fremgik klart af den fremsendte ansøgning, og bestyrelsen udtrykte bekymring for hvordan det ville kunne sikres, at drift og vedligehold bliver ordentligt varetaget. Slutteligt afviste bestyrelsen ansøgningen med særligt fokus på et principielt ønske om at bevare Byparken som rekreativt område, med et minimum af kommercielle initiativer. Et lokalt behov for en saunagus var derudover heller ikke noget, de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer kunne nikke genkendende til.



9. Orienteringer:

a. Bedragerisag:

Status er fortsat, at sagen stadig ligger hos politiet, som også har beslaglagt det beløb, som grundejerforeningerne har transport i. Sekretariatets formand og sekretariatsleder har før sommerferien via foreningernes advokat kontaktet politiet, som har afvist at mødes og oplyst, at sagen fremmes med de ressourcer og prioriteter, politiet har til rådighed. Inden årets udgang indkaldes formændene for de fire grundejerforeninger (Nord, City, Arenakvarter og Syd) til møde med sekretariatets formand og sekretariatsleder mhp. at beslutte, hvilke yderligere skridt de ønsker at tage i sagen.

b. Borgerhenvendelser vedr. uhensigtsmæssig brug af Domen i Prismehaven:

Et par beboere har henvendt sig til sekretariatet og oplyst, at de mener, at Domen anvendes ifm. narkohandel og -indtag. En enkelt af dem har skrevet om fund af kanyler, og den anden bad om tilladelse til at sætte videoovervågning op. Sekretariatet har videregivet informationerne til lokalpolitiet og bedt Grøn Vækst holde ekstra øje. Tilbage meldingen fra Grøn Vækst er, at der ikke forekommer hverken hærværk eller mistænkelig adfærd mere end forventeligt, men de følger fortsat løbende med og ser, om det udvikler sig. Hvis det gør, melder de det til sekretariatet. Sekretariatet har informeret beboerne om tiltagene samt oplyst om reglerne for videoovervågning, som ikke er tilladt på offentligt område.

c. Anlægsprojekter: Byparken Sydøst og Bellahus Parken:

Anlægsarbejdet for Byparken Sydøst går i gang medio oktober og er forventeligt slut med udgangen af året. Der har været en spareøvelse, hvor bl.a. belysningen er taget ud af projektet. Dog udføres forberedelserne, så hvis bestyrelsen senere gerne vil have master, eller andet lys op, så er der anlagt til det, så det ikke er nødvendigt at grave jorden op igen. Anlægsarbejdet for Bellahus Parken er netop gået i gang og forventes at fortsætte indtil slutningen af året. Området vil være indhegnet i hele perioden.

d. Genopretning, granit mellem gymnasiet og Winghouse:

Sekretariatet har ikke haft held til at få kontakt til arealets andre ejere og har derfor ikke kunnet indgå en aftale om genopretning. Granitfliserne er derfor blevet reetableret på grundejerforeningens areal, men resten udestår.

e. Status: BID:

Sekretariatet deltager og bidrager ved møderne med private erhvervsdrivende og aktører i Ørestad, særligt omkring Sivegaden. På møderne har der været fokus på udeservering, hvor sekretariatet og Københavns Kommune har vejledt og svaret på spørgsmål ift. ansøgningsprocesser m.v. Sekretariatet holder sig orienteret om tiltag og projekter, såsom Byens Scene og Metropark Amager og indtænker samtidig koblingen til, hvordan igangværende og kommende tiltag kan understøtte BID.

10. Kommende møder:

Bestyrelsesmøde: 10. december

11. Evt.

Intet under eventuelt.