



Referat af bestyrelsesmøde i GF Ørestad City

Afholdt: 10. december 2024 kl. 8-10 på Arne Jacobsens Allé 15, i lokalet SKY

- Til stede:** Mia Ellgaard Copenhagen Golfpark (ME)
Henrik de Gier, Skanska (HDG)
Mette Nicolaisen, Ørestad Skole (MN)
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:** Bettina Lange, KLP (BL)
Heidi Ejstrup, VM Bjerget (HE)

1. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt.

2. Forslag om administratorskift

BESLUTNINGSPUNKT – BILAG VAR VEDLAGT

PS opsummerede baggrunden for forslaget. Sekretariatet har samarbejdet med administrationsvirksomheden Purpose Properties (PP) det seneste år, hvor de har været Vandlaugets administrator. Erfaringerne er gode, og it-systemerne er letanvendelige og nemme at tilpasse til foreningens og sekretariatets behov.

ME spurgte ind til den væsentlige prisforskel mellem tilbuddet til City og de andre grundejerforeninger. PVE forklarede, at det skyldes det højere antal medlemmer (grundejere) i City sammenlignet med de andre foreninger. Bestyrelsen drøftede kortvarigt rimeligheden i prisstigningen, og der var generelt konsensus omkring, at bedre kundeservice og lettere administrative arbejdsprocesser for sekretariatet er det værd.

Herefter godkendte bestyrelsen forslaget om administratorskift, samt dertilhørende økonomi og tidsplan.

3. Strategiplan: Videre proces herfra

BESLUTNINGSPUNKT

PS fortalte om processen i arbejdsgruppen, hvor der nu er blevet produceret en del tekst. Dog er skriveriet gået lidt i stå, og derfor fremlagde sekretariatet og ME et forslag om, at sekretariatet samler op på de forskellige afsnit og sørger for, at der kommer mere kød på. Når der efterfølgende er indhold nok at evaluere på, startes en sparringsproces op i arbejdsgruppen, hvor der kan gives feedback og justeres.

Bestyrelsen godkendte forslaget. AFR og PS indkalder til nyt arbejdsgruppemøde i det nye år, når skriveriet er nået lidt længere.



4. Økonomi: Forbrug 2024 og budgetudkast 2025

BESLUTNINGSPUNKT – BILAG VAR VEDLAGT

AFR gennemgik forbrug samt budgetudkast for 2025.

Foreningen kommer ud af 2024 med et overskud på cirka kr. 3,7 mio., hvilket bl.a. skyldes, at en del af de budgetterede midler til kunst og anlægsprojekter overføres til 2025.

Ud over medlemsindtægter fremgår andre driftsindtægter af budgettet, hvilket består af hhv. byggepladsleje og tilbagebetaling af udlæg for asfaltarbejder, som foreningen tidligere har lagt ud for. TS spurgte ind til byggepladsleje og nævnte, at Brohuset tilsyneladende ikke bliver opkrævet for deres stillads. JNJ og PVE forklarede, at sekretariatet er i dialog med Brohuset om leje af arealet, som dog kun fylder minimalt på grundejerforeningens areal, da det meste er på vejen eller på deres eget areal.

Den variable drift for 2024 rammer stort set det afsatte budget, men sættes alligevel ned i 2025, eftersom nogle af de variable ydelser overgår til de faste qua den nye driftskontrakt med Grøn Vækst.

Bidraget til Ørestad Vandlaug forventes at stige i 2025, dog vides det endelige beløb først på den anden side af Vandlaugets regnskabsmøde i marts, hvor årsbudgettet endeligt vedtages. HDG spurgte ind til stigningen, og PS forklarede, at Vandlauget står overfor en række større udgifter i 2025, bl.a. en stigning i udgiften til Grøn Væksts ydelser, udskiftning af trædækket på en af de runde broer over Hovedkanal City og fiske- og planteundersøgelser i kanalerne, som udføres hvert tredje år. PS drøfter budget med Vandlaugets bestyrelse inden jul, hvor muligheden for at finansiere nogle af de større udgifter med midler fra egenkapitalen vil blive drøftet. Derved kan det beløb, som opkræves fra grundejerforeningerne formindskes.

Udgifter til pasning af de grønne arealer stiger grundet den højere pris i den nye operatørkontrakt. ME spurgte i den forbindelse ind til udgift til vanding, som estimeres højt pga. anlæggelse af de to nye byrum. ME spurgte videre, om denne udgift ikke burde være indberegnet i det foreningen betaler til etableringspleje, hvilket sekretariatet undersøger nærmere.

Alt i alt stiger Grøn Væksts ydelser med omtrent 17 % jf. den nye operatørkontrakt. I kontrakten har der været en årlig stigning på 1,5 %, som ikke afspejler de generelle øvrige prisstigninger i samme periode. Noget af det, der koster, er det høje niveau af renhold i Ørestad. JG spurgte ind til, om antallet af skraldespande på foreningernes arealer er passende, eftersom tømning af hver enkelt er en betydelig udgift. JNJ svarede, at det nuværende antal er estimeret til at være hensigtsmæssigt, også ift., at der renholdes i en radius rundt om hver enkelt skraldespand, hvilket er med til at sikre det høje niveau af renhold i bydelen. Det er dog en post, som sekretariatet undersøger nærmere og fortsat ønsker at mindske.

Der afsættes kr. 100.000 til udarbejdelse af en tiårig driftsplan, der vil gøre drifts- og vedligeholdelsesarbejde mere overskueligt og lettere at budgettere med.

Der er afsat kr. 400.000 i budgettet for næste år til eventuel realisering af belysning i Byparken. El-arbejdet er klargjort, så resten af etableringen ligger lige for.



Under særlige tiltag er der afsat midler til opstartsprocessen med Grøn Vækst i foråret, hvor driften starter pba. de nye vilkår og arbejdsbeskrivelser samt til ekstra projektledelse i sekretariatet.

Der er fortsat henlagt kr. 1,9 mio. til Sivegaden i foreningens økonomi. ME kommenterede, at det højst sandsynligt ikke vil række til hele projektet, og at bestyrelsen kommer til at se ind i, om der skal afsættes flere midler på sigt. På nuværende tidspunkt står der kr. 3,4 mio. i grundfonden, og der er en sund egenkapital, hvor der også kan hentes midler fra.

Slutteligt godkendte bestyrelsen budgettet, som dog justeres og godkendes endeligt på generalforsamlingen.

5. Grundskyld af fællesarealer

ORIENTERINGSPUNKT – BILAG VAR VEDLAGT

Private fællesarealer skal fra næste år af beskattes, og bestyrelsen drøftede den orientering, som sekretariatet havde udarbejdet med input fra revisor. Vurderingerne af Ørestad Citys arealer er endnu ikke færdige fra Vurderingsstyrelsens side, så de præcise omkostninger kendes ikke på nuværende tidspunkt. Sekretariatet drøfter problemstillingen med Punct Advokater i det nye år og sørger for at holde bestyrelsen opdateret. Bestyrelsen tog orienteringen til efterretning.

6. Forespørgsel fra Skanska: Inventar og byrum i Sivegaden

BESLUTNINGS/DRØFTELSESPUNKT – BILAG VAR VEDLAGT

Skanska har henvendt sig til sekretariatet forud for deres opstart af byggeri på det nuværende parkeringsareal ved siden af HOFORs bygning. De har blandt andet fremsat ønske om at aktivere Sivegaden og bruge arealet mellem den fremtidige bygning og Nordre Landkanal. Bestyrelsen drøftede Skanskas anmodninger og besluttede:

- A) *Grundejerforeningen er positivt indstillet over for byliv og udvikling af Sivegaden, men ønsker ikke at låse sig fast på det forslag, Skanska har fremlagt. Grundejerforeningen har selv ønske om at udvikle området og vil på nuværende tidspunkt ikke begrænse sine muligheder for en samlet helhedsplan og løsning for området. Det betyder:*
- *Cykelstativer: Byggeriet skal kunne opretholde deres egen cykelnorm uden cykelstativerne i Sivegaden, og cykelstativerne skal være en service for området og skal kunne fjernes igen. Hvis der skal placeres cykelstativer uden for bygningens egen matrikel, skal der indgås en særskilt aftale om driftsansvar mv. Sekretariatet kan evt. indgå i dialog med jer, om alternative placeringer til cykelstativer.*
 - *Udemøbler skal fungere som et aktiv for hele området og være åbne for alle – og ikke signalere "privat område". Det er fint, der er sammenhæng til bygningens æstetik og designvalg, men det må ikke låse for en fremtidig udvikling af Sivegaden. Der skal indgås aftale om driftsansvar mv.*
- B) *OK til linjedræn. Der skal udformes formel aftale med tydelige beskrivelser af vilkår for drift, vedligehold, forpligtelser mv.*
- C) *Grundejerforeningen er positivt stemt over for at begrønne og forskønne arealet langs Nordre Landkanal, og den nærmere udformning mht. plantevalg, plejeniveau mv. skal aftales særskilt. Det skal formaliseres, hvem der har drifts- og vedligeholdelsesansvaret i fremtiden, og det kan*



være, at byggeriet skal have brugsret og -forpligtelser over hele arealet, eller at grundejerforeningen overtager det mod compensation, sådan så der ikke opstår uklarhed om grænse og ansvar. Arealet skal være til at drifte i praksis, altså ikke for besværligt.

- D) OK til dialog om ændret vejudlæg og anden placering af vendeplads, som selvfølgelig skal aftales med ejeren af matr.nr. 216, EKS (HOFOR's bygning). Grundejerforeningen spørger til fremtidig varelevering og affaldstømning og ønsker det væk fra Sivegaden.
- E) Grundejerforeningen er bredejer, men anlæg i vandet skal godkendes af Vandlauget, som ejer kanalen. Der skal indgås en klar aftale om drifts- og vedligeholdelsesansvar, og det vil typisk tilfalde dem, der etablerer broen og den til enhver tid værende ejer, og der skal tages højde for evt. større renholdelsestryk ved øget brug af arealerne

Fuldmagt: Der kan gives fuldmagt til, at Skanska kan arbejde videre med projektet og indlede dialog med Københavns Kommune ift. byggesagen, dvs. "Nødvendig forundersøgelse og dialog med kommunens plan- og bygningsmyndigheder." For de skitserede forslag skal der indgås særskilte aftaler jf. punkterne ovenfor, og grundejerforeningen kan ikke give endeligt tilsagn til forslagene på baggrund af de nuværende skitserede løsninger.

Byggeplads: Der skal indgås en præcis aftale om arealstørrelse, periode mv. Bestyrelsen ønsker at minimere arealet på Sivegaden mest muligt, så byggepladsen er til så lidt gene som mulig, og så der så vidt muligt er passage for bløde trafikanter. Hvordan er dialogen med HOFOR, og hvordan skal deres medarbejdere, varer mv. komme til deres ejendom i perioden? Der opkræves byggepladsleje efter gældende retningslinjer.

Skanska skal også være indstillet på at afholde grundejerforeningens udgifter forbundet med juridisk bistand til de aftaler, der skal indgås.

7. Henvendelse fra Bellas Coffee Lab: Sommerbio i Byparken

DRØFTELSESPUNKT

Bella's Coffee Lab har henvendt sig til sekretariatet med en ide om at afholde sommerbio i Byparken i 2025. Dette vil også indbefatte involvering af andre lokale erhvervsdrivende, som har deltaget i BID. JG forklarede, at biografen i Field's er blevet spurgt om at udlåne udstyr til filmfremvisningen, så der sikres et professionelt resultat. Hensigten med sommerbio er lokalt samvær og fællesskab, samt at skabe opmærksomhed på lokale erhvervsdrivende.

Bestyrelsen var overordnet positivt stemt overfor ideen, forudsat at der formuleres et konkret projektforslag, og at omfanget af kommercielle tiltag ifm. eventet gøres helt klart, sådan så grundejerforeningen kan have mulighed for at påvirke udformningen. Derudover bør der indgås en klar aftale vedr. hyppighed og datoer. ME kommenterede, at henvendelsen også åbner op for en mere principiel drøftelse af Byparkens anvendelse. Bestyrelsen blev enig om at give grønt lys til den videre proces, og sekretariatet videreformidler til ansøgeren, at de bedes udforme et projektforslag, som bestyrelsen kan behandle i det nye år.

8. Ansøgninger til Bylivspuljen

BESLUTNINGSPUNKT – BILAG VAR VEDLAGT



a. Fastelavn i Byparken 2025:

Bestyrelsen var positivt stemt overfor den vedvarende afholdelse af fastelavn i Byparken og godkendte ansøgningen efter en drøftelse af budget til slik og mulige sponsorer fra lokale aktører. Bestyrelsen bad sekretariatet om at foreslå arrangøren at afsøge muligheder for sponsoreret slik, eksempelvis fra Bilka samt at sikre, at støtten gives på baggrund af faktiske, dokumenterede udgifter.

b. Hørestad 2025:

Den klassiske musikfestival udvider deres koncept med flere events og koncerter i det kommende år, hvilket også betyder et større budget. Bestyrelsen var positive overfor konceptet, men ønskede ikke at imødekomme det fulde ansøgte beløb og fastholdt derfor niveau fra tidligere år. Bestyrelsen bad sekretariatet om at henlede arrangørens opmærksomhed på Syds bylivspulje, eftersom flere af festivalens events foregår i Ørestad Syd.

9. Datoer for bestyrelsesmøder og generalforsamling 2025

ORIENTERINGSPUNKT

a. Generalforsamling: 27. maj

b. Bestyrelsesmøder: 4. februar, 26. juni, 23. september, 2. december

Bestyrelsen godkendte datoerne. Det blev aftalt, at der skiftes mellem, at hvert andet møde afholdes hhv. kl. 16-18 og 8-10. Første møde d. 4. februar afholdes fra 16-18 med efterfølgende bestyrelsesmiddag.

10. Orienteringer:

a. Sonos:

Grundejerforeningernes formænd har mødtes for at drøfte den fremadrettede linje ift. betaling og inddrivelse. Sagen ligger fortsat hos politiet, hvor der ikke er noget nyt.

b. Status: Udbud:

Grøn Vækst vandt udbuddet. Den nye kontrakt træder i kraft pr. 1. april næste år. Et af de nye vilkår i kontrakten er, at alle Grøn Væksts medarbejdere kommer til at køre i el-køretøjer. PVE har udsendt en mere dybdegående beskrivelse i en særskilt mail.

c. Julearrangement:

Endnu engang en stor succes med omtrent 600 fremmødte. Grundejerforeningen uddelte gløgg, saft og bagværk fra Andersen Bakery, og julemanden talte ned til lystænding i Byparken.

d. Nyt fra Sekretariatets bestyrelse:

På baggrund af feedback fra bestyrelserne har sekretariatets bestyrelse haft fokus på at synliggøre sekretariatets arbejde. Dette indbefatter offentliggørelse af sekretariatets dokumenter og udgivelse af driftshistorier mhp. at højne gennemsigtigheden omkring de interne processer. Der sigtes mod at udgive en pixie-bog med information om sekretariatets og bestyrelsernes arbejde, som kan uddeles og er overskuelig at læse.

e. Bellahus Parken og Byparken syd/øst:

Den første sending træer til områderne er modtaget og forventes plantet ud inden årets udgang. Der sås frø til foråret. Tidsplanen for projekterne overholdes omtrentligt, og sekretariatet kommunikerer om anlægsarbejdet via hjemmeside og sociale medier.

f. Status: Kunst:

Kunstneren bag Meridian er i gang med at fondssøge mhp. at anlægge kunstværket i en



permanent udgave i Byparken. Simian får højest sandsynligt doneret de lokaler, de opholder sig i af B&H og vil efterfølgende fokusere på at etablere flere lokale samarbejder bl.a. med grundejerforeningen, som de har inviteret til dialogmøde. Statens Kunstfond har bevilget penge til udarbejdelse af skitser af Ran, så den videre proces med fondssøgning kan komme ordentligt i gang. AFR har løbende dialog med kunstner og kurator.

g. Status: Sivegaden:

Arbejdsgruppen for Sivegaden mødes i start 2025 for at aftale procesplan. Der er en proces i gang mhp. at skabe en mere grøn Sivegade, hvilket i første omgang betyder, at der fire til fem steder vil blive taget fliser op omkring træer i gaden, hvor der efterfølgende vil blive sået blomsterfrø til foråret.

h. Programændring: Simian.

Simian har fået tildelt midler fra Bylivspuljen til deres kontekstuelle program for 2024 og har meddelt visse programændringer til sekretariatet, som har drøftet ændringerne med ME. Formand og sekretariat har besluttet at acceptere ændringerne og fastholde støtten. Fremadrettet sigtes der mod at støtte specifikke budgetposter, så det er tydeligere, om de tildelte midler er blevet forbrugt som aftalt eller ej.

11. Evt.

Intet under eventuelt.