



Referat af bestyrelsesmøde i GF Ørestad Nord

Afholdt: 5. december 2024 kl. 14-17, Arne Jacobsens Allé 15, i lokalet VALLEY

Til stede:	Pernille Toft, DR (PT) Jørgen Ørbech, Universitetshaven Vest (JØ) Helle Dahl, Nordea (HD) Merete Meisner, AAB, afd. 87 (MM) Lise Schou, Universitetshaven Øst (LS) Jakob Nagstrup Jensen, sekretariatet (JNJ) Anne Fink Riis, sekretariatet (AFR) Pil Solhart, sekretariatet (PS), referent
Afbud:	Heidi Christiansen, a/b Karen Blixen Parken (HC)
Ikke til stede:	Rikke Hald, A/B Universitetshaven (RH)

1. Godkendelse af referat og dagsorden

Begge blev godkendt.

2. Forbrug 2024 og budgetudkast 2025

BESLUTNINGSPUNKT

AFR gennemgik foreningens forbrug for 2024 og budgetudkast for 2025.

Foreningens etagemeter er blevet revideret og opjusteret, og derudover stiger medlemsbidraget med årlige 2 %. Dette betyder en mindre forøgelse i det kommende års medlemsindtægter. AFR kommenterede, at Newsec af flere omgange har rodet rundt i medlemsopkrævningerne, hvilket har medført skæve efterposterings.

I 2025 disponeres der ligesom de foregående år kr. 300.000 til foreningens grundfond. Der kalkuleres med et lille minus i budget for 2025, hvilket dog er uden betydning eftersom foreningen har en fornuftig egenkapital på kr. 3,4 mio. og henlæggelser på i alt kr. 2,5 mio.

Grundet den nye driftskontrakt stiger udgiften til driftsoperatør med ca. kr. 250.000. Dog estimeres variabel drift kr. 100.000 lavere, eftersom nogle af de variable ydelser fremadrettet vil blive indbefattet af den faste drift. Den nye driftskontrakt reguleres som den foregående med +1,5 % årligt.

Der afsættes kr. 100.000 til drifts- og vedligeholdelsesprojekter, særligt mhp. Orberne, som skal afmonteres og fjernes fra kanalen i det nye år.

Der afsættes flere midler til administration. Udgiften hertil kommer til at stige en smule, hvis bestyrelsen vælger at skifte administrator. Derudover kalkuleres der med en måneds overlap mellem den nye administrator og Newsec, for at sikre smidig og sikker overlevering.

AFR forklarede, at arrangementsbudgettet umiddelbart opjusteres væsentligt i 2025, både for at tilpasse arrangementernes kapacitet, men også fordi udgiften til sekretariatets eksterne eventkoordinator hidtil ikke er blevet viderefaktureret til foreningerne, hvilket kommer til at ske fra og med 2025.

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

Indenfor særlige tiltag afsættes der umiddelbart hhv. kr. 350.000 til arbejdet med arealer langs Emil Holms Kanal (EHK), kr. 100.000 til Copenhagen Light Festival (CLF) og kr. 50.000 til biodiversitetstiltag.

Slutteligt tog bestyrelsen punktet til efterretning.

3. Prioritering af projekter i 2025

BESLUTNINGSPUNKT

AFR bad bestyrelsen om at overveje den økonomiske prioritering af hhv. foreningens tiltag med beplantning langs EHK, samt arrangementer.

a. Beplantning langs Emil Holms Kanal:

Bestyrelsen drøftede de forskellige strækninger langs kanalen, hvor der blev peget på den nordlige del og stykket foran ITU som særligt kedelige.

Bestyrelsen drøftede, om det var bedst at udføre en lille smule flere steder eller noget mere substantielt enkelte steder.

Herefter blev det vedtaget, at det stykke, der allerede er igangsat gøres færdigt, så det fremstår formfuldendt og veletableret. Herefter kan man se på, hvor langt man kan udvikle det sydgående stræk ned mod ITU for de resterende midler.

Der herskede enighed om at forøge de afsatte midler, sådan så der i alt i 2025 budgettet afsættes:

- 450.000 kr. til EHK til lands (bede, beplantning mv.)
- 50.000 kr. til vandplanter i kanalen (samme lokation, som Orberne)

b. Arrangementer:

Bestyrelsen drøftede den økonomiske prioritering af foreningens arrangementer, hvor der i 2025 budgettet var afsat i alt kr. 405.000 fordelt mellem Naturdag, Sankt Hans, det årlige julearrangement og bylivspuljen.

PT udtalte, at hun ikke mener, at der er den rette økonomiske proportionalitet i at bruge så stor en del af foreningens midler på arrangementer, særligt ikke fra et erhvervsmedlems synsvinkel.



Bestyrelsen drøftede videre, at Sankt Hans har vokset sig meget stort og at mange af de deltagende ikke er lokale. Dette affødte en snak om, hvorvidt det er fair, at medlemmernes penge bliver brugt på et arrangement, der kommer så mange udefrakommende til gode. PT kommenterede, at jo mere man optimerer Sankt Hans, jo flere vil det tiltrække. AFR svarede, at der umiddelbart ikke har været en nævneværdig stigning i antal deltagende i de seneste år, så der derfor i højere grad er tale om at proportionere arrangementet ordentligt. Hun tilføjede yderligere, at de interne ressourcer som sekretariatet bruger på at afvikle Sankt Hans er nødvendige og svære at nedskalere. LS foreslog, at begivenheden som hele kunne gentænkes og skaleres ned til kun at være båltaending, båltales og Midsommervise. PT istemte, at det var svært at forsvare at bruge kr. 200.000 på Sankt Hans som angivet i budgettet.

Bestyrelsen og AFR drøftede forskellige muligheder ift. at nedskalere arrangementsposten, og til sidst vedtog bestyrelsen, at reducere arrangementsbudgettet til kr. 340.000. Det blev aftalt, at sekretariatet får mandat til at disponere over fordelingen af midler og finde frem til, hvor det giver bedst mening at skære ned.

4. Forslag om administratorskift

BESLUTNINGSPUNKT

PS opsummerede de udfordringer, som sekretariatet har oplevet i samarbejdet med Newsec, samt den manglende systemunderstøttelse, der opleves ved Newsec it-løsninger. Sekretariatet har gode erfaringer med Purpose Properties (PP), som allerede er administrator for Vandlauget, med et højt serviceniveau og fleksible, letanvendelige it-systemer. På denne baggrund bad PS bestyrelsen om at tage stilling til et skift fra Newsec til PP.

LS spurgte ind til virksomheden relativt unge alder og begrænsede antal ansatte, og PS medgav, at dette kunne betragtes som en sårbarhed. Dog har PP vind i sejlene, og derudover er en del af deres serviceløsning, at der købes selvstændigt abonnement it-systemer, der anvendes til bogføring og økonomirapportering. På den måde vil foreningen fortsat have adgang til alle bilag og fakturaer, selv hvis man skulle vælge at afbryde samarbejdet.

HD spurgte, hvor grundigt sekretariatet har undersøgt PP som virksomhed og understregede vigtigheden af at tilegne sig indblik i virksomhedens baggrund. Hertil svarede PS og AFR, at der ikke som sådan er foretaget et baggrundstjek, men at sekretariatet kender til ejerens faglige og karrieremæssige baggrund, som fremstår upåklagelig.

Herefter godkendte bestyrelsen forslaget om administratorskift, med tilhørende økonomisk overslag og tidsplan.



Tilføjelse fra efter mødet: Der er foretaget to mindre ændringer i det tilbud, som bestyrelsen oprindeligt er blevet præsenteret for:

- *Inklusion af generalforsamling i honoraret: Generalforsamling er nu inkluderet i honoraret, hvilket har medført en justering af prisen i §3, nr. 3 fra 15.100 kr. ekskl. moms til 18.300 kr. ekskl. moms.*
- *Antal medlemmer og tilpasning af priser: Det tilbud I har modtaget udarbejdet med baggrund i 21 grundejere, hvilket er det antal grundejere, der var oplyst på orestad.net. Men antallet af medlemmer følger de enkelte grunde og ikke ejerne. Det opdaterede antal grundejere jf. den fremsendte byggeretsliste (27 i stedet for 21) påvirker forudsætningerne for prisen for ydelserne i §3, nr. 1, der derfor er justeret fra 15.100 kr. ekskl. moms til 19.100 kr. ekskl. moms.*

5. Ansøgning til bylivspuljen: GLiMT Amager

BESLUTNINGSPUNKT

GLiMT Amager ansøgte foreningen om kr. 50.000 til gennemførelse af 22 vandreforestillinger, som bl.a. skal passere igennem Amager Naturpark og Grønningen.

Bestyrelsen drøftede ansøgningen og meget forskelligartede holdninger fremkom. PT og LS udtalte sig særdeles positivt og ytrede begge, at eventet både er bylivsskabende, kreativt og stedspecifikt. HD kommenterede, at en stor del af vandreruten forløber udenfor Ørestad og var ikke imponeret over forestillingernes tematik. JØ og MM opfordrede til kompromis og foreslog at lande på et diplomatisk beløb. HD udtalte, at hun fortsat stemte imod ansøgningen. Herefter blev de resterende bestyrelsesmedlemmer enige om at tildele GLiMT Amager kr. 20.000.

6. Grundskyld af fællesarealer

ORIENTERINGSPUNKT

Fra og med 2025 skal grundejerforeninger betale grundskyld af fællesarealer, hvilket betyder, at Ørestad Nord fra og med næste år skal afsætte midler til at betale dette. Den estimerede værdi af fællesarealerne skal indfases over en mangeårig periode, hvilket vil sige, at beløbet der opkræves i 2025 vil være mere beskedent, men potentielt set vil udgøre en betydelig økonomisk udgift, når grundskylden er fuldt indfaset. På nuværende tidspunkt foreligger der ikke nogen endegyldige vurderinger af Ørestad Nord's fællesarealer, og derfor har sekretariatet og Punct Advokater udarbejdet et overslag efter bedste skøn.

I 2025 er bedste bud, at foreningen skal betale omtrent kr. 6.000, hvilket vil blive afsat i budgettet for det kommende år. Når beløbet på sigt kommer til at stige, kan punktet genbesøges mhp. at drøfte, om der skal henlægges midler for at være på forkant med udgiften.

LS kommenterede, at man på sigt bør undersøge, hvilken beskatning, der eventuelt kommer til at være på kommunale parker, og at det ikke er rimeligt, hvis private fællesarealer beskattes højere end som så.



PS spurgte bestyrelsesmedlemmerne, om de havde nogen spørgsmål til sagen eller sekretariatets oplæg, hvortil HD svarede, at oplægget var meget udtømmende og på bedste vis forklarede et komplekst emne. Herefter tog bestyrelsen punktet til efterretning.

7. Mosaico-lamper

BESLUTNINGSPUNKT

AFR informerede om, at nogle af foreningens mosaico-lamper er i udu og bør serviceres. Hun bad bestyrelsen om at afsætte kr. 8.000 til reparationer og eftersyn af lamperne i 2025, hvilket bestyrelsen godkendte.

8. Fastsættelse af møder og generalforsamling 2025

ORIENTERINGSPUNKT

Sekretariatet fremlagde datoer for møder i 2025:

- a. Generalforsamling: 21. maj
- b. Bestyrelsesmøder: 4. marts, 26. august, 18. november

Bestyrelsen tog datoerne til efterretning. HD indskød, at hun ikke vil have mulighed for at deltage d. 4. marts grundet ferie. Sekretariatet ser på, om datoen kan flyttes.

9. Orienteringer fra sekretariatet:

a. Status: Biodiversitet:

Anlæggelsen af paddehabitater langs Den Landskabelige Kanal er i proces. JNJ og AFR skal ud med Grøn Vækst, som skal anlægge stendigerne og plante dem til, for at gennemgå placeringer og praktikker. Biolog Paul Maslen deltager også og bidrager med sin ekspertise. Der sigtes mod at anlægge i løbet af vinteren og beplante til forår. I buskadserne udenfor paddehabitaterne anlægges der derudover vinterhi til padderne, hvortil Paul Maslen også konsulteres.

Der er et projekt i gang, hvor det grus der blev gravet af ved de nye bede på EHK genbruges. Dette grus, samt nogle store sten og stammer tænkes anvendt til biodiversitet mellem kanalen og Ørestads Boulevard. Ved Radiorækkerne udføres der forsøg med såning af urter, der snylter på græs. På den måde kommer der mindre græs og mere plads til andre plantearter.

b. Status: Udbud:

Grøn Vækst har vundet udbudskontrakten, og de sidste detaljer er pt. ved at komme på plads ift. kontrakt og organisering. Den nye kontrakt og arbejdsbeskrivelse træder i kraft til april. Grøn Vækst har ansat en ny formand og derudover også en medarbejder, der er ansat til at arbejde med udvikling af biodiversitet. Fremadrettet kommer alt værktøj og alle køretøjer, der kan køre på el til at gøre det. Undtagelser tæller snerydning og visse tunge traktorer.



- c. Sonos:
Bestyrelsernes formænd har haft mødtes for at drøfte en fremadrettet strategi. Der er fokus på at undersøge vilkårene vedr. forældelse så dette kan imødegås.
- d. CLF 2025:
AFR præsenterede det værk, der er udvalgt til Ørestad Nord. Værket er interaktivt og skal placeres i vand. Placeringen er ikke endeligt besluttet endnu, men kurateres i samarbejde mellem sekretariatet og festivalen. Bestyrelsen kom med følgende input: at værket placeres væk fra Koncerthuset, hvor der er rigtig mørkt, eventuelt en placering, der kan ses fra metrohøjbanen, eventuelt placering i EHK på en af de mørkere strækninger.
- e. Mågebekæmpelse:
Sekretariatsleder Pia har udsendt skriv om mågebekæmpelse til alle grundejerforeningens medlemmer qua bestyrelsens tidligere drøftelser.
- f. Vejen foran Netto: Opkørt belægning:
Arealet er By & Havns, som nu har lappet på problemet ved at fylde asfalt i hullerne. En permanent løsning giver først mening på den anden side af metrobyggeriet, eftersom arealet højst sandsynlig inddrages i denne forbindelse.
- g. Servitut: August Schade Kvarter:
Der er endelig en servitut på vej efter en langvarig proces, og det sidste byggefelt i området er i gang med at blive bebygget af NREP.
- h. Julearrangement:
Det nye koncept for jul i Ørestad Nord var en succes med udendørs arrangement med bål. Der var cirka 160 deltagende, hvilket er omkring en tredobling sammenlignet med tidligere år.
- i. Nyt medlem af Grundejerforeningen Ørestad Nord:
NREP er nyt medlem af grundejerforeningen – se punkt g.

10. Evt.

Intet under eventuelt.