



Referat af generalforsamling i Ørestad City 2025

Afholdt: D. 27. maj 2025, kl. 16-18.44
Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S, i mødelokalet Sun

Tilstedeværende var følgende af foreningens grundejere:

- E/F Copenhagen Golfpark I (stemmeandel: 16.836)
- E/F City Husene (stemmeandel: 12.850)
- E/F Porthuset (stemmeandel: 14.124)
- E/F V-HUSET (stemmeandel: 12.631)
- E/F M-HUSET (stemmeandel: 12.997)
- KLP Ørestad 5G A/S (KLP Ejendomme A/S) (stemmeandel: 29.703)
- KLP Ørestad 5H A/S (KLP Ejendomme A/S) (stemmeandel: 26.765)
- KLP Ørestad 3A A/S (KLP Ejendomme A/S) (stemmeandel: 50.201)
- E/F Ørestadshuset (stemmeandel: 12.595)
- Ørestad Skole (Københavns Kommune) (stemmeandel: 11.000)
- E/F VM Bjerget (stemmeandel: 10.289)
- Field's A/S (stemmeandel: 32.000)
- Skanska A/S (stemmeandel: 11.079)
- Skanska A/S (stemmeandel: 14.146)
- ØCIII A/S (Skanska A/S) (stemmeandel: 12.000)
- Cabinn A/S (stemmeandel: 37.539)
- E/F Parkhusene III (stemmeandel: 4.512)

eller repræsenteret ved behørig fuldmagt:

- Udviklingsselskabet By & Havn I/S (stemmeandel: 24.991), fuldmagt givet til repræsentant for E/F Copenhagen Golfpark I
- Udviklingsselskabet By & Havn I/S (stemmeandel: 14.224), fuldmagt givet til repræsentant for E/F Copenhagen Golfpark I
- Udviklingsselskabet By & Havn I/S (stemmeandel: 4.972), fuldmagt givet til repræsentant for E/F Copenhagen Golfpark I
- Udviklingsselskabet By & Havn I/S (stemmeandel: 68.061), fuldmagt givet til repræsentant for E/F Copenhagen Golfpark I
- Ørestad Gymnasium (stemmeandel: 10.000), fuldmagt givet til repræsentant for Ørestad Skole (Københavns Kommune)
- E/F Parkhusene I (stemmeandel: 5.562), fuldmagt givet til repræsentant for E/F Parkhusene III

23 medlemmer med en stemmeandel på 449.077 ud af i alt 50 medlemmer med en stemmeandel på 701.509 var repræsenteret på generalforsamlingen.



Andre tilstedeværende: Administrator: Thomas Vester (Purpose Properties), fra Grundejerforeningssekretariatet Ørestad: Pia Vannacci Elnif, Jakob Jensen, Anne Fink Riis, Pil Solhart.

Ad 1) Velkomst, herunder valg af dirigent og referent

Formand Mia Ellgaard bød velkommen. Bestyrelsen havde valgt Thomas Vester som dirigent jf. vedtægternes §18.1. Pil Solhart blev valgt som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig jf. vedtægternes §§ 16.2-16.5.

Herefter henledte dirigenten opmærksomheden på en formel mangel i indkaldelsen: I henhold til vedtægternes §16.4 skal det fremhæves i indkaldelsen, hvis forslag kræver en særlig stemmemajoritet, hvilket er tilfældet for forslag a - d om vedtægtsændringer. Dette fremgår ikke eksplicit af den udsendte indkaldelse. Dirigenten spurgte derfor, om forsamlingen enstemmigt kunne tiltræde, at forslagene alligevel blev behandlet på trods af den manglende fremhævelse. Generalforsamlingen tiltrådte enstemmigt, at forslag a - d om vedtægtsændringer kunne behandles.

Dirigenten spurgte forslagsstilleren bag forslag f (Udskiftning af revisor), om vedkommende var indforstået med, at forslaget blev behandlet under punkt 8 (Valg af revisor). Det afviste forslagsstilleren, og dirigenten besluttede derfor, at punkt 8 (Valg af revisor) behandles i forlængelse af forslag f.

Da ingen gjorde indsigelse mod generalforsamlingens lovlighed, fortsatte mødet i henhold til den udsendte – og justerede – dagsorden.

Ad 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Bestyrelsens beretning var udsendt på forhånd, og formand Mia Ellgaard fremlagde en mundtlig beretning med udgangspunkt i den skriftlige version. Den mundtlige beretning kan læses herunder:

Velkommen til generalforsamling anno 2025

Tak for ordet. Lad mig starte med at sige, at vi i år har udsendt bestyrelsesberetningen på forhånd. Vi når ikke hele beretningen, og den er i sin skriftlige form ikke egnet til at blive læst op. Derfor er det, I får her ikke en ordret gengivelse, men en fremlæggelse af indholdet.

Genstart. Det ord er nok det, der bedst betegner året 2024 for Grundejerforeningen Ørestad City. Genstarten blev foranlediget af to sammentræffende begivenheder: Den ene var udløbet af foreningens strategiplan, hvilket i sig selv fordrer en revidering og mulig genstart. Den anden var generalforsamlingen i 2024, hvor der for første gang i mange år blev sat spørgsmålstejn ved grundejerforeningens måde at fungere på.

I forhold til dateringen af grundejerforeningens vedtægter var vi i 2024 netop blevet 21 år gamle – for et menneske ofte en alder med mange skilleveje, mange muligheder og mange spørgsmål. For



grundejerforeningen var det måske mere et tegn på en alder, hvor alt var blevet rutine, hverdag og vaner. Alle tre elementer, der naturligt udfordrer innovation, fornyelse og optimering. Innovation, fornyelse og optimering kræver, at man sætter sig ud over rutinen, at man udfordrer vanen, og at man genbesøger hverdagen. At man finder ungdommen i de 21 år fremfor alderdommen. Det er netop hvad bestyrelsen har forsøgt at gøre i 2024.

Lad os starte med grundejerforeningens eksistensberettigelse. Vores formål er at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesområder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretning på grundejerforeningens områder. Yderligere skal vi sikre rekreative værdier og høj bygningsmæssig kvalitet bl.a. i forhold til æstetik og arkitektur.

Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser, bl.a. ved at repræsentere medlemmer over for offentligheden i sager, som angår foreningen, samt at forestå og støtte op om initiativer til fremmelse og udvikling af kvarterets byliv. I vores vision er det hvad vi kalder summen af liv og summen af liv.

Det er klart, at opfyldelsen af et så ambitiøst formål kræver en organisation. I kender vores setup med en bestyrelse, som vælges for et år ad gangen her på grundejerforeningens generalforsamling. Bestyrelsens opgave er at lede grundejerforeningen i overensstemmelse med vedtægterne og at påse bogføring og formueforvaltning på en efter grundejerforeningens forhold tilfredsstillende måde, som det hedder.

Det er Grundejerforeningssekretariatet, der sikrer, at bestyrelsen kan lykkes med disse formål og forpligtelser, fordi sekretariatet varetager løbende projektledelse, økonomistyring og drift og vedligehold på tværs af Ørestads grundejerforeninger.

Endelig er vi forpligtet til at være repræsenteret i Vandlauget i Ørestad. Vi har valgt at lade en beboer i Ørestad repræsentere os. Det er en beboer, som gennem sin karriere har fået særlig ekspertviden om Ørestads kanalsystem og som derfor er en bedre repræsentant for grundejerforeningen, end noget medlem af bestyrelsen ville kunne være.

Og hvordan har denne organisation så opfyldt grundejerforeningens formål i 2024? I Ørestad City rummer vores strategi tre grene, som er særligt rettet mod vores rekreative værdier, æstetik og arkitektur. Dem tager vi en for en, og derudover skal vi tale lidt om drift. Driften der er nem at overse, men som fylder meget i hverdagen.

Lad os starte i Naturen.

De to største punkter i 2024 har været nyanlægget i Byparken sydøst og renoveringen af Bellahusparken.

Først vores nyeste skud på stammen: I det sydøstlige hjørne af Byparken, som vender ud mod Ørestads Boulevard, gik vi i gang med at forvandle det store græsareal til et parkområde med små hyggelokke, et skovtursområde og en aktivitetsplads til mindre arrangementer. Etableringen er i overensstemmelse med den helhedsplan som vi har fået lavet for år til bage og som vi skridt for skridt etablerer.

Og så fra en baby til et ældre medlem: Bellahusparken er Ørestad Citys ældste lommepark, og et grønt løft var tiltrængt. Vi er i gang med at opgradere parken til et mere intimt rum. Parkens arkitektur er en slags spejling af Bellahusbygningen, hvor de karakteristiske grønne glaspartier var spejlet som



firkantede græsarealer med grusstier, der spejlede bygningens grundfarve. Ideen er sjov og god, resultatet desværre lidt kedeligt fordi det, der virker på en bygning, ikke nødvendigvis virker i et grønt område. For os har det været vigtigt at bevare ideen om spejlingen, men samtidig bløde det op og øge æstetikken med mere frodig natur. Det betyder at picnicplæne, grusplads og legeplads er bevaret og så har Parken som ramme fået en omkransende grøft med natursten, træbroer til parkens kerne og 125 nye træer. Det er vores håb, at parken vil blive en stor glæde for Bellahus' beboere, og at andre også vil lægge vejen forbi parken.

En anden begrønning er forsøget med blomsterhav under metroen. Projektet blev startet i 2023 og i 2024 er strækningen udvidet til hen over for Byparken. Det er skønt, at vi får lov til at invitere naturen ind i nogle af de allermest urbane områder af vores bydel. Metroen er et arkitektonisk vartegn for hele Ørestad, men det er også meget hårdt og geometrisk. Blomsterne er med til at bryde rammen, men med respekt for de arkitektoniske linjer.

Et andet "blomsterekspirement" er Kunst. Kunsten er en helt speciel gren i Ørestad Citys strategiplan. Kunsten er med til at gøre Ørestad City unik, den skaber fortælling, og den forener æstetik med arkitektur og natur. Samtidig er kunst en vanskelig blomst – sådan lidt orkide-agtig. En af dem, der både tager sin tid om at springe ud, og hvor man aldrig helt ved, om den kommer til at blomstre.

I 2024 blomstrede Copenhagen Light Festival i Ørestad. Alle fire grundejerforeninger deltog og i Ørestad City var lysværket TETRA opsat i Byparken. Et værk som på én gang var smukt og nærmest hypnotiserende og som også havde et budskab: Fra kunstnerens side symboliserede værket den individualisme, vi er vidne til i disse år gennem de enkelte lysrør. Cirklen symboliserede bæredygtighed og lysets skiften og flow symboliserede skismaet mellem maskine og organisme. Samlet set et værk som taler rigtig godt ind i de temaer vi i Ørestad City arbejder med, herunder skala, bæredygtighed og individualisme kontra byliv.

Endelig blev 20-året for de første beboere i Ørestad markeret ved en fotokonkurrence. Jeg har taget konkurrencen med, fordi den er et eksempel på, hvordan kunst netop kan forbinde det urbane med byliv, samarbejde og samtidig fortælle Ørestads historie – både som kronologi og som fortælling. Bag konkurrencen stod grundejerforeningerne, Vandlauget, ØICC, By & Havn, Ørestad Avis og Field's.

Netop det billede er i sig selv en bro til Urbaniteten. Den sidste af vores strategiske grene. Denne gren forener de hårde værdier i arkitekturen, bygningerne, betonen og granitten med det bløde i det levede liv og det at være byboer.

I 2024 genoptog vi arbejdet med den langsigtede projektering af Sivegaden.

En opgave og udfordring, hvor vi netop skal lykkes med at forene formålene om rekreative værdier, æstetik og arkitektur samtidig med, at vi tager højde for trafik og alle former for levet liv.

Sideløbende med projekteringsarbejdet arbejder vi med mindre initiativer som anlæggelse af bede rundt om træerne i gaden. Begrønningen kan medvirke til et hyggeligere og mere venligt byrum. Det venlige byrum er netop det, vi stræber efter for at understøtte vores vision om Summen af liv.

Og lad os da starte, hvor vi var – i Sivegaden. Sivegaden fik lejlighed for at leve op til sit navn, da den var centrum for Københavns Længste Loppemarked. På to gange to forskellige dage hen over sommeren bød Sivegaden på over 400 loppe- og kræmmerstande, samt musik, underholdning og flere tusind besøgende. Alt i alt er loppemarkederne i kvarteret en succes og med til at etablere det liv og den handel, som en bydel er afhængig af, hvis den rent faktisk skal summe af liv. Samtidig evaluerer bestyrelsen løbende arrangementerne og sikrer i samarbejde med arrangøren at foretage justeringer



og forbedringer fx i forhold til at mindske trafikale gener og problemer med affald. I 2025 fortsætter samarbejdet, hvor bestyrelsen fortsat vil være opmærksom på evaluering og opfølgning ifm. arrangementerne.

I 2024 har vi fra Bylivspuljen støttet en række aktiviteter inden for grenene kunst og urbanitet: Fastelavn i Byparken, Københavns Længste Loppemarked, Hørestad – Ørestad Klassiske Musikfestival, Ørestad Sound & Science Festival og Simian Kunsthal. Særligt fastelavn og Hørestad er ved at blive traditioner.

Og vi bliver ved traditionerne. Eller traditioner med fornyelse. Julefesten i 2024 bød på en kombination som passer rigtig godt til Ørestads lidt skæve identitet: folkedans, jazzet julemusik, juleboller, æblegløgg, kaffe og selvfølgelig Julemanden. En skøn blanding af nyt og gammelt. Det der særligt er at bemærke er, at vi nu kan tilbyde godter fra lokale leverandører. Det er et tegn på, at vi får mere af det liv, der er vores vision.

Som annonceret i starten, så skal vi tale lidt om drift. Flere har spurgt til sekretariatet og efterspurgt mere gennemsigtighed. Det er noget af det, vi i bestyrelsen har arbejdet med sekretariatet på. Bl.a. er sekretariatets årsrapport og samarbejdsaftalerne mellem grundejerforeninger og sekretariat offentliggjort på orestad.net, og der er udarbejdet en publikation om baggrund, samarbejde og snitflader.

Derudover vil jeg bruge lidt tid på det vi kunne kalde en "dag på kontoret i sekretariatet", nemlig et indblik i nogle af de opgaver den daglige drift rummer. Det er på ingen måde udtømmende, det er blot en smagsprøve på, de ydelser vi får fra sekretariatet.

Der er først og fremmest arbejdet med lokale erhvervsdrivende og private på grundejerforeningens arealer. Sekretariatet har dialogen med vores stadeholdere, med private, organisationer og andre, der (heldigvis) ønsker at bruge foreningens arealer til events og arrangementer. I 2024 var vi lokation for orienteringsløb, bryllupsreception, fødselsdage, skolernes motionsdag og yogafestival.

Dernæst er der kunstgræsbanen. Den er blevet et ægte hit og et populært lokalt mødested. Det betyder, at vi skal sikre, at sol og vind så vidt muligt bliver fordelt retfærdigt, og det kræver administration. Vi kan fylde banens spilletider uden problemer.

Endelig er der noget så lavpraktisk som cykeloprydning. I 2024 blev 716 cykler samlet ind på tværs af grundejerforeningerne og efterfølgende afleveret til politiet.

En anden stor post er udbuddet af Ørestads drift og vedligehold. Det er Grundejerforeningssekretariatet, der har styret det samlede udbud af drift- og vedligeholdelsesopgaverne for hele Ørestad. For os som medlemmer har det betydet, at vi har kunnet koncentrere os om deltagelse i bedømmelsen. Bedømmelsen skete i et bedømmelsesudvalg bestående af medlemmer fra alle grundejerforeningernes bestyrelser, Vandlaugets bestyrelse, eksterne rådgivere og sekretariatet. Efter vinderen blev valgt, har sekretariatet haft det afsluttende arbejde med at forhandle den endelige kontrakt på plads og sætte den i drift.

Så er der byggepladser. Med vores tætte bebyggelse er vi konstant ramme for diverse bygge- og renoveringsprojekter. Det er et vilkår, og det skal til. Samtidig er byggepladser udfordrende af flere årsager: de lægger beslag på dele af grundejerforeningens offentlige arealer, de er til gene for beboere, de rummer en risiko for, at foreningens arealer tager skade, og de kræver øget



administration og tilsyn. Det er sekretariatet, der udfører dette tilsyn og har administrationen og opfølgningen på byggepladserne for grundejerforeningen.

I 2024 fremsatte generalforsamlingen ønske om at ændre den hidtidige praksis om opkrævning af byggepladsleje på foreningens arealer. Vi i bestyrelsen har i løbet af året drøftet spørgsmålet, og det er et meget svært spørgsmål, fordi der kan fremsættes relevante argumenter for alle perspektiver. Vi besluttede at bevare den eksisterende praksis. Den beslutning traf vi ud fra en betragtning om, hvad der mest effektivt kommer flest til gode. Med det mener vi, at byggepladslejen for foreningens arealer tjener flere formål: lejen er dels et værktøj til at begrænse byggepladsernes størrelse og lejeperiodens længde og dermed genen for beboerne. Det er et værktøj som vi har set virker. Dels reducerer lejen risikoen for medlemmerne, fordi den giver en vis forsikring for mangelfuld retablering. Den vigtigste grund er og bliver dog begrænsningen af genen for andre borgere. Erfaringen viser simpelthen, at byggepladserne bliver mindre og varer i kortere tid, når det koster noget. Vi kommer til at tale mere om byggepladser under indkomne forslag.

Det er måske allerede antydnet, men et sidste stort punkt er dialog. Som nævnt indledningsvist er et af grundejerforeningens formål at repræsentere medlemmerne overfor eksterne interessenter. Et eksempel er trafiksikkerhed, og her er repræsentantskabet både udadtil og indadtil.

Københavns Kommune barsler med en Trafik- og Byrumsplan for Amager, som skal komme med anbefalinger og konkrete forslag til, hvordan trafik og byrum skal udvikles på Amager i fremtiden. Sekretariatet bidrager bl.a. ved at viderebringe de steder, som I som medlemmer peger på. Eksempler på de steder vi har påpeget, er krydset over Ørestads Boulevard ved Byparken, fodgængerfeltet mellem Field's og Kay Fiskers Plads, de dårlige forbindelser over motorvejen for bløde trafikanter samt det nyetablerede lyskryds på Arne Jacobsens Allé, som i skrivende stund fortsat ikke er i funktion.

Trafiksikkerhed er også et emne, der fylder lokalt. I 2024 blev emnet rejst af en repræsentant fra en ejendom på Edvard Thomsens Vej. Det har resulteret i et forsøg med ramper fire steder på Edvard Thomsens Vej for at give cyklister bedre krydsningsmuligheder til og fra Byparken, dialog med ejeren af de tre store kontorbygninger på vejen, så varelevering til ejendommene kan blive mere sikker, et fokus på ulovligt holdende lastbiler, samt dialog med chaufførerne for at få rettet op det. Bestyrelsen overvejer i øjeblikket, om det giver mening at bekoste en ny trafikundersøgelse for at få data for trafiksikkerheden på Edvard Thomsens vej.

Dialog er også noget, der har været brug for i forhold til den verserende bedragerisag. Vi har i samarbejde med de øvrige grundejerforeninger, valgt at indgå en afdragsordning, og da afdragene ikke er faldet tilfredsstillende, har vi indledt en fogedsag. Sekretariatet har spillet en stor rolle i at få alt dette udført. Status er foreløbig, at de beslaglagte midler kan frigives og at vi kan modtage et mindre beløb fra skyldner. Det er desværre således sagerne står.

Lad os gå til noget lidt mere muntret, nemlig vores nye strategiplan, som også har fyldt en del – både for bestyrelsen og sekretariatet. Jeg indledte med ordet 'genstart', og det er også hvad strategiplanen skal afspejle. Det ikke en genstart som i forfra, men en genstart i forhold til at lære af de erfaringer, vi har gjort os – og også at lære af de andre grundejerforeninger. Sekretariatet hjælper os med inspiration og input, men næsten endnu vigtigere med at få samlet og samskrevet materialet. Det er måske ikke en helt almindelig dag på kontoret, men det er en del af det arbejde, som organisationen som helhed varetager, og dermed også en god afrunding på rundturen.



Med et lille løft af sløret kan jeg sige, at vi bevarer visionen om summen af liv og summen af liv. Det er stadig kernen i det, grundejerforeningen står for, og det vi vil opnå med vores indsatser. Vi bevarer også de tre eksisterende grene, og så lader vi to nye gro. Det drejer sig om samarbejder og fortællinger. Begge grene handler om at repræsentere Ørestad og om byliv og er således en del af vores formålsparagraf. Som I har hørt, eksisterer de også allerede, med de fortjener at blive fremhævet mere. Samarbejder er både med aktører inden for bydelen, i vores nærområde og med autoriteter. Fortællinger henvender sig til os selv, til tilflyttere og til turister. Vi er en ung bydel, men ikke desto mindre er vi en bydel med historie og med historier. Vi vil gerne fortælle de historier i offentligheden, frem for at gemme dem væk i historiebøger og turistbrochurer.

Nogle få ord om 2025.

Planen er naturligvis at færdiggøre og udgive strategiplanen.

Så kommer vi til at arbejde med Sivegaden og forventer som minimum af have projekteringen færdig i 2025. Vi kommer til at arbejde videre med de to kunstværker vi har i pipeline – hhv. Ran og en permanent udgave af Meridian. Samt opstart af det næste. Og endelig arbejder vi videre med begrønning i mindre skala. Eksempelvis blomsterforsøget under metroen og mindre bede i parkerne.

Nu er vi ved vejs ende, og det skal traditionen tro ske med en tak.

I år vil jeg gerne starte med tak ud ad til. Kineserne siges at have et ordsprog, der lyder, at enhver ulykke rummer en gave. På dansk siger vi, intet er så galt, at det ikke er godt for noget. Som jeg indledte med at sige, var sidste års generalforsamling første gang vi for alvor oplevede skepsis og kritik. I situationen var det sandt at sige ikke særlig rart, og jeg tror alle, der var til stede, oplevede en noget anspændt stemning. Alligevel finder jeg en taknemmelighed. Ikke over situationen som den var, men over det resultat det skabte. Somme tider er den rigtige vej frem, et skridt tilbage. Ikke tilbage til fortiden, men tilbage til basis. Til fundamentet. Til roden. Roden i Grundejerforeningen er vores vedtægter, og i særdeleshed vores formålsparagraf, som denne beretning også er bygget op om. Det ikke bare at genbesøge, men at gå ind i formålsparagraffen i et år, hvor vi samtidig har arbejdet på en ny strategiplan, kan lyde banalt. Selvfølgelig, ligefrem. Samtidig er det en af de selvfølgeligheder, der er så lige for, at den er svær at få øje på. For mig er der tre erkendelser. Den ene er, at bestyrelsen i alle de år jeg har været med i arbejdet, har arbejdet for og levet op til formålsparagraffen. Den anden er, at vi kan blive endnu bedre. Og den tredje er, at vi er på en modenhedsrejse, hvor vi naturligt udfolder flere og flere nuancer af formålsparagraffen. Dette vil også være afspejlet i den nye strategiplan og ikke mindst i de to nye grene.

Derudover vil jeg gerne sig tak for anledningen til at rydde op. Mange kender sikkert til, hvordan vaner bliver til rutine og til hverdag og til sidst bliver indgroede. Nogle vaner er gode, sunde og effektive. Andre fører til ineffektivitet og kan blive usunde. I bestyrelsen har vi fået øget effektiviteten i, hvordan vores referater bliver offentliggjort, og så har vi strammet op på en række formaliteter. Det føles godt, at vi på den måde kommer i tråd med vores meget lige geometri.

Dernæst vil jeg gerne takke bestyrelsen. 2024 gav os en temmelig stor udskiftning i bestyrelsen, og en anderledes personkreds har også affødt nogle andre diskussioner. Enhver bringer en viden, en erfaring og et perspektiv, og det er det grundejerforeningen nyder godt af. Bestyrelsen som den ser ud nu, består af såvel kreative som pragmatiske profiler, helhedsorienterede og detaljeorienterede profiler, erfaringer med ledelse, projektledelse, byggerier, forretningsledelse og udvikling, IT, børn og unge og multikulturelle enheder. Det betyder, at vi har en meget stor diversitet og det er en styrke, som vi nyder godt af og som har endnu mere potentiale. Jeg vil gerne sige tak for de perspektiver, der er blevet bragt frem i 2024. Jeg vil især gerne sige tak for de kritiske spørgsmål, vi har stillet os selv og hinanden i løbet af året. Finnerne har et udtryk, der siger: "forandring kræver friktion". Det kræver,



at man tør berøre de ting, som potentielt rummer konflikt, og det synes jeg, vi tør i bestyrelsen. Det er noget, vi skal blive ved med.

Så vil jeg gerne rette en tak til hele sekretariatet. Bestyrelsens opgave er at sætte retningen og strategien. Jeres opgave i Sekretariatet er at udmønte strategien, og at sikre, at vores samarbejdspartnere gør det samme. I år har udbuddet af vores drift krævet en stor indsats især fra dig Jakob. Tak fordi det var så grundigt forberedt, og tak for at gøre det til en fornøjelse at være en del af bedømmelsesudvalget. Det er temmelig meget materiale, man skal læse og forholde sig til i et udbud og af samme grund er det en lettelse, når man netop kan fokusere på det.

Anne, som projektleder har du fingrene nede i stort set alt hvad der sker. Jeg tror alsidighed må være en af de vigtigste kompetencer for dig – det er alt fra anlægsprojekter til kunstkuratering, der kommer over dit bord. Dine valg og indstillinger til Lysfestivalen er noget af det, der gør mig virkelig taknemmelig, for det gør mig stolt at se, hvad vi kan stille med her i bydelen i de mørke måneder. Derudover stiller du også nogle kritiske spørgsmål til os som bestyrelse, og det er væsentligt, både for vores beslutningstagning og for vores fremdrift. Du og Jakob udfordrer os også i fællesskab, og det er det allerbedste, for der bliver vi både udfordret på proces og i det faglige og det er måske der, vi skaber allermest værdi. Endelig er der dig Pia. På mange måder er du facilitatoren for vores arbejde. Det er en rolle, der er nem at overse og glemme, men præcis den rolle kan være forskellen mellem succes og fiasko og mellem effektivitet og træghed. Af samme grund er den ultravigtig, og du bliver bedre og bedre. Du har faktisk lært mig en hel del på den front. Tak for det! Derudover er det en fornøjelse for mig at arbejde med dig om planlægningen af vores møder i bestyrelsen. Du sikrer altid en god forberedelse, og det gør mit arbejde så meget nemmere. Det er en helt uvurderlig hjælp – så tak for det. Og til sidst, Pia. Tak for den konstruktivitet du lægger for dagen. Det er ikke mindst din fortjeneste, at den del af vores formålsparagraf, der handler om at repræsentere Ørestad bliver foldet mere ud og er blevet modnet over de sidste par år. Repræsentantskabet er vigtigt både for, at vi som bydel har en stemme men også for, at vi kan lære af de initiativer, der foregår i og omkring vores bydel. Det går mere og mere op for mig, hvor vigtigt det er – tak for, at du har fået fokus på det og hjælper Ørestads grundejerforeningerne som samlet hele med at løfte den opgave.

Og med de ord vil jeg give ordet tilbage til dirigenten.

Dirigenten spurgte, om de tilstedeværende havde kommentarer eller spørgsmål til beretningen.

Repræsentanten fra E/F M-Huset indledte med at kommentere generalforsamlingen i 2024, som han beskrev som en berettiget kritik af bestyrelsen, der efter hans opfattelse fremstår fjern og dårlig til at svare på henvendelser. Han fremhævede, at han opfatter sekretariatet som en barriere i kommunikationen. Han udtrykte også et ønske om større beboerrepræsentation i bestyrelsen. Dernæst henviste han til sin ejendoms seks år lange byggeprojekt, som har været en betydelig økonomisk belastning for beboerne, og som yderligere pålægges udgifter til byggepladsleje. Bydelsinspektørens tilsyn blev også kritiseret; og repræsentanten udtalte, at ejendommens byggearbejder og driftsopgaver bliver stoppet af mindre forhold, hvilket ifølge ham fører til unødvendige ekstraomkostninger for ejendommene. Repræsentanter fra E/F V-Huset og E/F Porthuset tilsluttede sig kritikken af både byggepladslejen og bydelsinspektørens måde at føre tilsyn på.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.



Ad 3) Godkendelse af årsrapport for 2024, samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport:

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024 med et underskud på kr. 996.864. Bestyrelsen foreslår årets underskud dækket med kr. 1.446.864 fra egenkapitalen og med kr. 450.000 disponeret til grundfonden.

Dirigenten bad de tilstedeværende om at fremkomme med kommentarer eller spørgsmål til årsrapporten.

Repræsentant fra E/F M-Huset stillede spørgsmål til posten *Bestyrelseshonorar* og efterlyste oplysning om, hvornår denne var blevet godkendt af generalforsamlingen. Formand Mia Ellgaard svarede, at hun mente beslutningen var truffet for ca. 15 år siden og havde været praksis alle de år, hun havde været en del af bestyrelsen, men lovede at undersøge nærmere, hvornår honoraret oprindelig blev indført og godkendt.

[Efterskrift: Ifølge det godkendte referat fra den ordinære generalforsamling i 2010 blev der fremsat og vedtaget et forslag om et formandshonorar på kr. 40.000, hvilket siden er blevet fastholdt uændret].

Næstformand Henrik de Gier spurgte til indfrielsen af foreningens lån vedrørende Byparken, som dirigenten oplyste, var blevet indfriet i 2025. Administrator præciserede, at der var tale om et anlægslån optaget i forbindelse med etableringen af Byparken, og at det er blevet indfriet som følge af stigende renteudgifter og tilstrækkelig likviditet i foreningen.

Repræsentanten fra E/F V-Huset spurgte ind til bydelsinspektørens køretøj, og sekretariatsleder Pia Vannacci Elnif forklarede, at det er den ansattes private bil, og at han modtager kørselsgodtgørelse.

Herefter godkendte generalforsamlingen årsrapporten for 2024, samt bestyrelsens forslag om dækning af underskud.

Ad 4) Fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for det kommende regnskabsår, på grundlag af bestyrelsens budget for 2025 i henhold til vedtægternes § 12.3: Bestyrelsen indstiller, at det årlige medlemsbidrag fastsættes til kr. 14,56 pr. etm ekskl. moms, svarende til medlemsbidraget i 2024 på kr. 14,42 plus den årlige indeksregulering på 1%, som vedtaget i 2021:

Anne Fink Riis gennemgik foreningens budget for 2025. Herefter spurgte dirigenten, om de tilstedeværende havde spørgsmål til budget og medlemsbidrag.

Der blev spurgt ind til foreningens udgifter til advokat, og Anne Fink Riis oplyste, at disse primært indbefatter udarbejdelse af aftaler og servitutter.

Der blev spurgt ind til hensættelser til Sivegaden på kr. 1,9 mio. og om dette beløb ikke var lavt sat. Anne Fink Riis forklarede, at beløbet kun relaterer sig til budget for 2025, da Sivegaden udføres i



etaper, og der vil derfor blive tilført flere midler over de kommende år, efterhånden som projektet udfolder sig.

Repræsentant for E/F V-Huset kritiserede, at der opstartes nye projekter, før Sivegaden er færdiggjort. Bestyrelsen tog kritikken til efterretning.

Slutteligt tog generalforsamlingen budgettet til efterretning og godkendte årets medlemsbidrag på kr. 14,56 pr. etm ekskl. moms.

Ad 5) Indkomne forslag:

Dirigenten instruerede de tilstedeværende i anvendelsen af stemmesedler. Herefter forklarede han, at forslag a til og med d, der omhandler vedtægtsændringer, skal tiltrædes med kvalificeret flertal, hvilket tæller minimum 2/3 af de afgivne stemmer, og at mindst tre medlemmer har stemt for forslaget, jf. vedtægternes § 19.6. De resterende forslag tiltrædes ved simpelt stemmeflertal, jf. § 19.5.

Stillet af Aske Stentoft, på vegne af E/F M-Huset, med E/F V-Huset og E/F Porthuset som medforslagsstillere:

a. Forslag til ny formulering af vedtægternes § 16.4

Forslagsstilleren motiverede forslaget om at ændre vedtægternes § 16.4, som foreslås formuleret således:

§16.4 Ordinær generalforsamling indkaldes af bestyrelsen med mindst 4 ugers varsel, dog tidligst 1. januar, ved brev eller mail til medlemmerne. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling fremsendes tillige et eksemplar af årsrapporten. Hvis der skal behandles forslag, hvis vedtagelse kræver en særlig majoritet, skal dette fremhæves i indkaldelsen. Indkaldelse til ekstraordinære generalforsamlinger skal ske med mindst 2 ugers og højst 4 ugers varsel ved brev eller mail.

Seks medlemmer stemte for med en stemmeandel på i alt: 102.736

17 medlemmer stemte imod med en stemmeandel på i alt: 346.341

Forslaget faldt, da det ikke opnåede kvalificeret flertal i henhold til stemmeandel.

b. Forslag til ny formulering af vedtægternes § 16.5

Forslagsstilleren motiverede forslaget om at ændre vedtægternes § 16.5, som foreslås formuleret således:

§16.5 Forslag fra medlemmerne må for at komme til behandling på den ordinære generalforsamling være indgivet til bestyrelsen senest 3 uger før den ordinære



generalforsamling. Ændringsforslag skal indgives senest 14 dage inden den ordinære generalforsamling.

Otte medlemmer stemte for med en stemmeandel på i alt: 112.810

15 medlemmer stemte imod med en stemmeandel på i alt: 336.267

Forslaget faldt, da det ikke opnåede kvalificeret flertal i henhold til stemmeandel.

c. Forslag om tilføjelse til vedtægternes § 19.3 vedr. fuldmagt:

Forslagsstillerne havde foreslået at tilføje følgende til vedtægternes § 19.3:

"Personer antaget som administrator til varetagelse af Grundejerforeningens anliggender og person ansat som revisor for foreningen kan ikke modtage fuldmagter."

Otte medlemmer stemte for med en stemmeandel på i alt: 112.810

15 medlemmer stemte imod med en stemmeandel på i alt: 336.267

Forslaget faldt, da det ikke opnåede kvalificeret flertal i henhold til stemmeandel.

d. Forslag om tilføjelse til § 19.3, så hvert medlem kun kan bære én fuldmagt

Forslagsstillerne havde foreslået at tilføje følgende til vedtægternes § 19.3:

"Hvert medlem kan kun bære én fuldmagt."

Otte medlemmer stemte for med en stemmeandel på i alt: 112.810

15 medlemmer stemte imod med en stemmeandel på i alt: 336.267

Forslaget faldt, da det ikke opnåede kvalificeret flertal i henhold til stemmeandel.

e. Forslag om, at medlemmer, der gennemfører renoveringsprojekter på grundejerforeningens arealer, ikke skal betale leje af arealet

Forslagsstilleren motiverede forslaget, der var formuleret og begrundet på følgende vis:

"Håndsrækning til medlemmer der skal gennemføre renoveringer. Flere ejerforeninger er i de kommende år nødsaget til at gennemføre større eller mindre renoveringer. Det er en stor økonomisk byrde for de enkelte ejere. Desværre har der været en praksis for, at Grundejerforeningen har krævet leje for områder der har været nødsaget til at blive inddraget i den plads der har været behov for at gennemføre de pågældende renovationer. Og dermed har Grundejerforeningen pålagt ejerforeningen, og dermed de enkelte ejere, endnu en økonomisk byrde. Lejeindtægten har alene været et bidrag til Grundejerforeningens drift og har ikke dækket over meromkostninger for Grundejerforeningen. Dette er desuden i modstrid med Grundejerforeningens formålsparagraf:



§1.2 at varetage medlemmernes fæles interesser, herunder at repræsentere medlemmerne overfor offentlighed, myndigheder og andre grundejerforeninger såvel i som udenfor Ørestad i sager, som angår Grundejerforeningen, dog således at det enkelte medlem også har ret til at varetage sine interesser som grundejer,

§1.3 at medvirke til at bevare en høj bygningsmæssig kvalitet og sikre rekreative værdier i området, herunder i henseende til æstetik og arkitektur. Derfor foreslår vi der til andet besluttet på en generalforsamling, at...

Medlemmer der gennemfører renoveringsprojekter skal ikke pålægges at betale leje af det område der er Grundejerforeningens areal.

Dette forslag har ikke indflydelse på den praksis der er i dag, hvor der skal stilles depositum for at sikre reetablering. Og ændrer ikke hvis der skal opføres fx nyt byggeri."

Næstformand Henrik de Gier beskrev den nuværende praksis med byggepladsleje. Han pointerede, at arealer ikke stilles til rådighed til byggeprojekter gratis nogen steder i kommunen. Projekterne slider på arealerne, og derfor er det efter bestyrelsens opfattelse i flertallets interesse, at der betales leje. Han tilføjede, at bestyrelsen eventuelt kan kigge ind i at justere den nuværende praksis, fx lavere leje ved langvarige byggeprojekter.

Repræsentant fra E/F M-Huset udtrykte forståelse for behovet for erstatningskrav og depositum, men efterlyste en reduktion af byggepladslejen, da denne belaster den enkelte beboer økonomisk.

Formand Mia Ellgaard udtalte, at erfaringer pegede på, at leje begrænser størrelsen på byggepladsarealer samt tiden de anvendes, og på den baggrund er det bestyrelsens holdning at fastholde byggepladsleje. Hun istemte, at bestyrelsen gerne vil kigge på alternative modeller, men at det skal give mening ift. incitament og økonomi.

Herefter blev forslaget sat til afstemning:

Otte medlemmer stemte for med en stemmeandel på i alt: 112.810

12 medlemmer stemte imod med en stemmeandel på i alt: 299.042

1 medlem stemte hverken for eller imod med en stemmeandel på i alt: 12.000

To stemmesedler var ugyldige, da fordelingstallet ikke fremgik.

Herved faldt forslaget.

f. Forslag om revisorskift

Forslagsstiller havde stillet følgende forslag:

"[B]estyrelsen skal finde en ny revisor, der senest d. 1/1-2026 overtager."



Dirigenten orienterede forsamlingen om, at bestyrelsen ligeledes ønskede at indstille valg af ny revisor.

Bestyrelsen kunne dermed tilslutte sig forslagsstillerens forslag.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

g. Forslag om, at der udarbejdes en projektplan for Sivegaden, samt at arbejdet skal startes op senest i 1. halvår af 2027

Næstformand Henrik de Gier oplyste at bestyrelsen bakkede op om forslaget og forklarede, at processen allerede er i gang.

Dirigenten spurgte herefter, om nogen blandt de fremmødte ikke kunne tilslutte sig forslaget. Da ingen gjorde indsigelse, og samtlige medlemmer stemte for, blev forslaget enstemmigt vedtaget.

h. Forslag om, at sekretariatet fortsat forpligtes til at publicere referater og årsrapporter

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kunne sættes til afstemning, da det ligger uden for grundejerforeningens beslutningskompetence og henhører under Grundejerforeningssekretariatet Ørestads bestyrelse og generalforsamling.

Pia Vannacci Elnif forklarede, at sekretariatet for nuværende publicerer referater og årsrapporter, og dirigenten oplyste, at G/F Ørestad Citys repræsentant i sekretariatets bestyrelse kan arbejde for en principiel beslutning, der fremadrettet forpligter sekretariatet til at fastholde denne procedure.

Generalforsamlingen tog oplysningerne til efterretning.

i. Forslag om, at referater fra bestyrelsesmøder publiceres senest 14 dage efter mødeafholdelse

Dirigenten præciserede, at dette punkt handlede om referater fra G/F Ørestad Citys bestyrelsesmøder.

Mia Ellgaard forklarede, at den nuværende procedure er, at sekretariatet udformer referater og sender dem til bestyrelsen max en uge efter mødeafholdelse. Herefter har bestyrelsen to uger til at kommentere referatet, hvorefter det offentliggøres.

Dirigenten spurgte forslagsstilleren, om han ville kunne acceptere kompromiset, for i så fald ville dirigenten acceptere et ændringsforslag, hvor de 14 dage i det oprindelige forslag ændres til 21 dage.

Forslagsstilleren indvilgede i ændringsforslaget, der herefter lød således:



"Referater fra bestyrelsesmøder publiceres senest 21 dage efter mødeafholdelse".

Det ændrede forslag blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Stillet af Henning Christensen, på vegne af E/F City Husene:

j. Forslag om, at der udarbejdes en plan for at forbedre trafikssikkerhed på Edvard Thomsens Vej (ETV)

Forslag j og k blev behandlet samlet, da de relaterede sig til samme problemstilling.

Forslagsstilleren motiverede forslaget og fortalte om et godt samarbejde med sekretariatet, der har forsøgt at gøre området mere sikkert med øget tilsyn. Han forklarede, at bilister anvender ETV som smutvej og ofte kører hurtigere end tilladt. Derfor ønskede han som nabo til arealet, at der kigges ind i fartdæmpende og trafikforbedrende initiativer for ETV.

Repræsentant for E/F Parkhusene III tilsluttede sig synspunktet og spurgte ind til, hvordan trafikssikkerheden prioriteres samt de nuværende tiltag.

Jakob Jensen svarede, at når det nye lyskryds mellem ETV og Arne Jacobsens Allé tages i brug, vil det formentlig fjerne incitamentet for bilister, der bruger ETV som smutvej. Derudover fortalte han om dialog og øget tilsyn ift. vareindlevering og andre tunge køretøjer på ETV.

Slutteligt tilkendegav bestyrelsen sin opbakning til forslag j og k, der efterfølgende blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Bestyrelsen vil fortsætte dialogen med Københavns Kommune og orientere medlemmerne om eventuelle tiltag og myndighedsbeslutninger.

Jakob Jensen understregede, at alle tiltag vil skulle godkendes af Vejmyndigheden, og at vedtagelsen af forslaget derfor sker med forbehold for dennes beslutninger. Generalforsamlingen tog dette forbehold til efterretning.

k. Forslag om, at der skal udarbejdes tiltag, som kan dæmpe accelerationsmulighederne på Edvard Thomsens Vej

Dækket under forslag j.

l. Forslag om at begrønne områder på Edvard Thomsens Vej, der i dag er dækket af grus

Bestyrelsen tilkendegav sin opbakning til forslaget, der efterfølgende blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Stillet af Aske Stentoft på vegne af E/F M-Huset:



m. Forslag om, at grundejerforeningen skal indgå i dialog med Københavns Kommune vedr. forbedring af trafikikkerheden på Ørestads Boulevard

Pia Vannacci Elnif forklarede, at sekretariatet på bestyrelsens foranledning allerede havde sat fokus på problemstillingen overfor Københavns Kommune, og også har givet det samme input i forbindelse med projektet "Sikker Skolevej" og i forbindelse med input til Trafikplan Amager, ligesom sekretariatet tidligere har været i dialog med Amager Vest Lokaludvalg om det.

Repræsentanten fra Ørestad Skole oplyste, at de også har sat fokus på problemstillingen.

Der herskede enighed om, at sekretariatet fortsat sætter fokus på trafikikkerheden overfor kommunen, når muligheden byder sig, og forslaget kunne dermed enstemmigt godkendes af generalforsamlingen.

Ad 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen

Jf. vedtægternes § 21.1 vælges der på generalforsamlingen 3-5 medlemmer til bestyrelsen. Hvert medlem har et antal stemmer, der svarer til det maksimale antal etm, der kan opføres på medlemmets grund, jf. vedtægternes § 19.1.

Følgende blev valgt til bestyrelsen ved simpelt stemmeflertal:

- Bettina Lange, KLP Ejendomme A/S (antal stemmer: 411.214)
- Thue Stahl, E/F Ørestadshuset (antal stemmer: 279.856)
- Mia Ellgaard, E/F Copenhagen Golfpark I (antal stemmer: 279.517)
- Henrik de Gier, Skanska A/S (antal stemmer: 266.922)
- Peter Thøgersen, E/F V-Huset (antal stemmer: 192.361)

Brian Jakobsen, E/F VM-Bjerget (antal stemmer: 174.892) opnåede ikke valg.

På det efterfølgende bestyrelsesmøde konstituerede bestyrelsen sig på følgende måde:

- Mia Ellgaard, formand
- Henrik de Gier, næstformand
- Bettina Lange, repræsentant i Grundejerforeningssekretariatets bestyrelse
- Kirsten Ledgaard fortsætter som udpeget repræsentant i Ørestad Vandlaugs bestyrelse

Ad 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Jf. vedtægternes § 21.4 vælges der på generalforsamlingen 2 suppleanter til bestyrelsen.

Følgende blev uden modkandidater valgt som suppleanter:

- Janek Gram, Field's A/S
- Mette Nicolaisen, Ørestad Skole (Københavns Kommune)



Ad 8) Valg af revisor

Punktet blev behandlet i forlængelse af forslag f under punkt 5.

Generalforsamlingen besluttede under punkt 5 at skifte revisor. Punkt 8 blev herefter anvendt til at udmønte beslutningen ved valg af konkret revisor. Bestyrelsen indstillede Redmark, Godkendt Revisionspartnerselskab, som ny revisor, og forslaget blev vedtaget med alle stemmer for, med undtagelse af repræsentanten fra E/F M-Huset, der afstod fra at stemme.

Repræsentanten fra E/F M-Huset udtrykte kritik af processen og fandt det problematisk, at bestyrelsen ikke forud for generalforsamlingen havde annonceret deres ønske om revisorskifte til Redmark, Godkendt Revisionspartnerselskab, da det efter hans opfattelse fratog generalforsamlingen muligheden for at undersøge virksomheden nærmere.

Dirigenten bemærkede hertil, at valg af revisor netop er et punkt på dagsordenen, hvor forslag og indstillinger kan fremsættes og behandles direkte på generalforsamlingen, og at det derfor er i overensstemmelse med vedtægterne og almindelig foreningspraksis, at den konkrete kandidat først offentliggøres under selve mødet.

Ad 9) Eventuelt

Intet til eventuelt.

Slutteligt takkede dirigenten af og hævdede generalforsamlingen kl. 18.44.

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



Thomas Vester
Dirigent
241da431-efc9-43d8-9dc7-261b2dfe91e 2025-06-13 11:05:19Z

Dokumenter i transaktionen

Referat Generalforsamling GF Ørestad City 2025 FINAL.pdf SHA256:
060f469694255f834bcd9d92db07bba93eb785bc0d9fd9c11ae06bf63b05a48f

Addo Sign identifikationsnummer: b8f4cd80-4bd2-48e6-845d-ec2f0e232aa7



Dokumentet er underskrevet digitalt med Addo Sign sikker signeringsservice. 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 signeringsservice.