

Generalforsamling 2026 i Grundejerforeningen Ørestad Syd

Afholdt: D. 9. april 2026 kl. 16-16.48, Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S

Tilstedeværende eller repræsenteret ved behørig fuldmagt var følgende af grundejerforeningens medlemmer:

- E/F Skovhuset (Stemmeandel: 3.335)
- Balder (stemmeandel: 97.272)
- E/F 8Tallet (stemmeandel: 60.045)
- E/F Stævnen (stemmeandel: 15.992)
- Ejerforeningen Grønne Eng (stemmeandel: 7.663)
- By & Havn (stemmeandel: 95.674)

Andre tilstedeværende: Allan Toft (Cobblestone), Pia Vannacci Elnif (sekretariatet), Bertram Julius Krogh (sekretariatet), Anne Fink Riis (sekretariatet), Jakob Nagstrup Jensen (sekretariatet), Sarah Weise Feilberg (sekretariatet).

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Velkomst, herunder valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Godkendelse af årsrapport med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport. Bestyrelsen indstiller, at overskud disponeres til hhv. grundfond og egenkapital.
4. Fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for indeværende regnskabsår på grundlag af bestyrelsens budget for 2026 i henhold til vedtægternes § 12.3. Bestyrelsen indstiller, at medlemsbidraget fastsættes uændret til 13 kr./etagekvadratmeter ekskl. moms.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen
7. Valg af revisor
8. Eventuelt



Ad 1) Velkomst, herunder valg af dirigent og referent

Formand Svend Elberg Thomsen bød velkommen. Allan Toft blev enstemmigt valgt som dirigent og Sarah Weise Feilberg som referent. Herefter konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig jf. vedtægternes § 16.3 og 16.4. Dette blev efterfulgt af en kort præsentationsrunde, hvor de fremmødte introducerede sig.

Ad 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formand Svend Elberg Thomsen fremlagde bestyrelsens beretning for 2025, som kan læses i sin helhed herunder:

Hovedaktivitet

Grundejerforeningen Ørestad Syd er stiftet med henblik på at forestå drift, vedligeholdelse og fornyelse af fællesområder, fælles anlæg og udstyr samt fælles indretning af grundejerforeningens områder. Foreningen har endvidere til formål at varetage medlemmernes fælles interesser samt at forestå og støtte op om initiativer til fremmelse og udvikling af kvarterets byliv.

Regnskabsmæssig assistance

Cobblestone A/S har fortsat ydet den regnskabsmæssige assistance for grundejerforeningen.

Bestyrelse

Bestyrelsens medlemmer blev valgt på generalforsamlingen i 2025 og konstituerede sig efterfølgende: Svend Elberg Thomsen (Ejerforeningen Grønne Eng) som formand, Anne Aage (By & Havn) som næstformand, Steen Jürs (E/F Stævnen), Frederik Berling (E/F 8Tallet), Karen Borchersen (E/F Skovhuset), Camilla Holtegaard (Balder) og Mikkel Elgaard Larsen (NREP). Suppleantposterne i bestyrelsen var i 2025 fortsat vakante.

Bestyrelsesbetjening

I Ørestad er det grundejerforeningerne og Vandlauget, som passer og udvikler bydelens parker, byrum, kanaler og søer.

Foreningerne er meget langt fra det, man normalt forbinder med en grundejerforening i et parcel- eller sommerhuskvarter. Deres opgaver og ansvar minder i virkeligheden langt mere om det, en teknik- og miljøforvaltning i en kommune normalt varetager.

Hvor andre "almindelige" grundejerforeninger rundt om i landet måske har en administrator til at hjælpe bestyrelsen, har Ørestad et fælles sekretariat.

Sekretariatet koordinerer og udfører opgaver for bestyrelserne, så foreningerne kan leve op til det ansvar og de forpligtelser, der påhviler dem inden for drift og vedligehold af veje og grønne områder, snerydning og saltning, udviklingsprojekter og bylivsarbejde.

Sekretariatet har seks ansatte, og den daglige ledelse varetages af sekretariatslederen, som refererer til sekretariatets bestyrelse.



2025

Visioner for Ørestad Syd

Området mellem Asger Jorns Allé og Ejler Billes Allé har ikke været en del af den helhedsplan, som blev udarbejdet i 2016, og som koncentrerer sig om Skovrummet, Parkrummet og Kanalrummet. GF Ørestad Syd har et ønske om at udarbejde en helhedsplan for hele Ørestad Syd, og denne vision er der fortsat arbejdet videre med i 2025.

Asger Jorns Allé

I 2025 har bestyrelsen fortsat haft stort fokus på færdiggørelsen af Asger Jorns Allé, som i sin nuværende helhed er overdraget til Københavns Kommune, mens By & Havn er i gang med et projekt på en del af vejen. Blandt andet har bestyrelsen skrevet direkte til teknik- og miljøborgmesteren, ligesom der har været dialog med By & Havn. Sagen forventes at ende sådan, at Københavns Kommune tilbageoverdrager en del af arealerne til By & Havn, som så overdrager dem til grundejerforeningen ligesom øvrige fællesområder, når de er færdige. Anlægsarbejdet forventes at gå i gang i 2027.

Overdragelser og færdiggørelse af områder

2025 var også året, hvor skødet for alle matrikler syd for Asger Jorns Allé blev overdraget til grundejerforeningen, og derfor nu også på papiret fremgår som grundejerforeningens arealer.

Formandsskifte

En anden overdragelse skete i selve bestyrelsen for GF Ørestad Syd, da Steen Jürs efter ni år som formand takkede af, og gav stafetten videre til Svend Elberg Thomsen. Steen fortsatte som bestyrelsesmedlem i 2025.

To nye byrum

I 2025 kunne Ørestad Syd indvie to nye byrum.

Skovrummet fik en ny legeplads med ørnereder, havtornhuler og et virvar af andre klatredyr og en kæmpe stor rutsjebane. Efter en afstemning på Facebook med over 80 navneforslag fik legepladsen navnet Fuglelegepladsen.

Fuglelegepladsen ligger i den sydlige ende af Else Alfelts Vej og er inspireret af Fælledens natur og dyreliv.

Samtidig blev Parkrummet på Richard Mortensens Vej ved LeLop færdiggjort og består nu af mindre, grønne oaser, en pergola og en petanquebane. Begge byrum blev officielt indviet i foråret med petanque, krea og jazz, og skaber nye muligheder for leg, ophold og fællesskab i Ørestad Syd.

Begge byrum er en del af Helhedsplanen for Ørestad Syd, som bestyrelsen har arbejdet med siden 2016.

Hundegård

Etableringen af en hundegård har længe været et stort ønske blandt området's beboere. Bestyrelsen har derfor gennem en årrække arbejdet målrettet for at etablere en hundegård i kvarteret. Efter en



længere proces blev den rette placering fundet på Metroselskabets arealer – på det grønne område umiddelbart syd for metroen.

Hundegården åbnede endelig i sommeren 2025 og dækker et areal på cirka 700 kvadratmeter. Den giver områdets firbenede beboere gode muligheder for leg, motion og socialisering.

Bylivspulje

I 2025 har Ørestad Syds bylivspulje støttet Simian til fortsættelse af undervisningstilbuddet Simian Atelier rettet mod lokale skoler og institutioner og børn og unge i alderen 8-12 år. Der blev også givet støtte til at forvandle Skovrummet foran The Spot til koncertplads, da Jazz out South afholdt en to-dages festival for både børn og voksne.

Ørestad Syds bylivspulje støttede desuden Københavns Gadeteater festival, som omdannede Den Gule Plads på Asger Jorns Allé til gadeteater for en dag. Her kunne børn og voksne kravle ind i og opleve teater i en oppustelig hval, blive betaget af en flok dansende paraplyer og være med til at bygge en kæmpe hummer.

Søfest og Anderæs

Vandlaugets årlige Søfest blev i september afholdt for 15. gang og samlede både børn og voksne i Ørestad. Et af dagens højdepunkter var det traditionsrige anderæs, hvor knap 1.000 gule, hvide og blå badeænder dystede på vandet. I alt 67 præmier var på højkant og blev, som traditionen foreskriver, doneret af lokale forretninger og aktører i Ørestad.

Færdiggørelse af søen foran UN17

By & Havn fik i 2025 færdiggjort sø nr. 4 efter opførelsen af boligbyggeriet UN17. Arbejdet var oprindeligt planlagt til afslutning i august 2025, men blev udskudt af hensyn til dyrelivet, da en svane havde etableret rede og lagt æg i området. Efter svaneungerne var udklækket og havde forladt reden, blev arbejdet færdiggjort. I forbindelse med arbejdet blev molepladsen blandt andet brugt som byggeplads og arbejdsvej.

Søen er nu overdraget til Ørestad Vandlaugs drift og vedligehold, og den matrikulære overdragelse er i proces.

Pakkebokse

I efteråret åbnede der en pakkeboks ud for 8Tallet på Richard Mortensens Vej 75. Beboerne i Ørestad Syd har længe haft et ønske om at kunne få leveret pakker til pakkebokse, og bestyrelsen har derfor arbejdet på at få sådan en aftale i hus med den rigtige placering. Beboerne kan nu få leveret pakker fra Bring til pakkeboksen og hente dem, når det passer – døgnet rundt.

Julearrangement

Det årlige julearrangement blev afholdt i november og markerede starten på julesæsonen i Ørestad. I 2025 blev arrangementet for første gang gennemført som et fælles initiativ mellem Grundejerforeningerne Ørestad Syd og Ørestad Arenakvarter. Arrangementet blev afholdt ved Vadestedet på Robert Jacobsens Vej og tiltrak omkring 500 deltagere, som alle blev budt på varm kakao, juleboller, musik og mulighed for at lave eget visuelt julekort.



Vinterlys

Grundejerforeningerne og Vandlauget har traditionen tro holdt fast i vinterlyset, som er lavet i samarbejde med Juleministeriet.

Selvom der er mange ønsker og drømme til Ørestads julebelysning, er der et praktisk benspænd, som gør det svært at indfri alle lysdrømme. Ikke alle steder er der strøm til at kunne sætte lyskæder op, hvilket begrænser udsmykningen.

Vinterlyset opsættes derfor, hvor det er muligt, og har i årenes løb udviklet sig til flere og flere steder. Lyset blev tændt i forbindelse med foreningernes julearrangementer i november.

Fælles for hele Ørestad

Kontraktopstart

For at sikre den bedste sammenhæng mellem pris og kvalitet har drifts- og plejekontrakten i Ørestad været i udbud. Grøn Vækst, som siden er blevet en del af anlægsgartnerfirmaet idverde, vandt udbuddet og fortsætter dermed som driftsoperatør for grundejerforeningerne, en rolle de har haft siden 2012.

Udbuddet er gennemført af sekretariatet i samarbejde med et bedømmelsesudvalg bestående af bestyrelsesmedlemmer fra grundejerforeningerne og Vandlauget samt eksterne rådgivere. Den nye kontrakt trådte i kraft den 1. april 2025 og indebærer blandt andet, at både biler og værktøj nu er eldrevne.

Plantebørnehave

Grundejerforeningerne i Ørestad er gået sammen om at lave Ørestads egen lille planteskole i Byparken. "Plantebørnehaven", som den kaldes pga. dens størrelse, er bygget af genbrugstræg og er bygget med hjælp fra den lokale, socialøkonomiske virksomhed Amager Skovhjælpere. Plantebørnehaven giver mulighed for at vi i Ørestad kan dyrke vores egne planter, og dermed ikke behøver at købe lige så meget fra de store planteskoler.

Fund af ny art i kanalerne

I 2025 gennemførte Ørestad Vandlaug i samarbejde med Rambøll og AkvaKim I/S en undersøgelse af smådyrslivet i områdetets kanaler og søer med henblik på at vurdere den økologiske tilstand og artsdiversiteten. Undersøgelsen skal danne grundlag for det videre arbejde med at opretholde og eventuelt forbedre levevilkårene for livet i vandet. Der blev registreret omkring 160 forskellige smådyrsarter, herunder den rødlistede snudebille *Bagous longitarsis*, som nu er observeret i flere kanaler. Særligt bemærkelsesværdigt var fundet af *Plea cryptica*, en dværgrygsvømmer, som for første gang nogensinde er registreret i Danmark.

Fælles træpolitik

Ørestad har i 2025 fået en fælles træpolitik med det overordnede mål at bevare og øge træbestanden i bydelen. Træpolitikken bygger på fire principper: at eksisterende træer som udgangspunkt bevares, at fældede træer så vidt muligt erstattes, at der sikres en bred variation af hjemmehørende arter, samt at jordbundsforholdene for træerne forbedres, hvor det er muligt.



Nye fuglehuse

Ørestad har fået 80 nye fuglehuse, hvoraf 20 står i Ørestad Syd – blandt andet i Skovrummet og Parkrummet. Fuglehusene giver småfuglene nye hjem og er en del af grundejerforeningernes arbejde med at skabe mere bynatur og styrke biodiversiteten til glæde for både fugle og beboere.

Bedragerisag

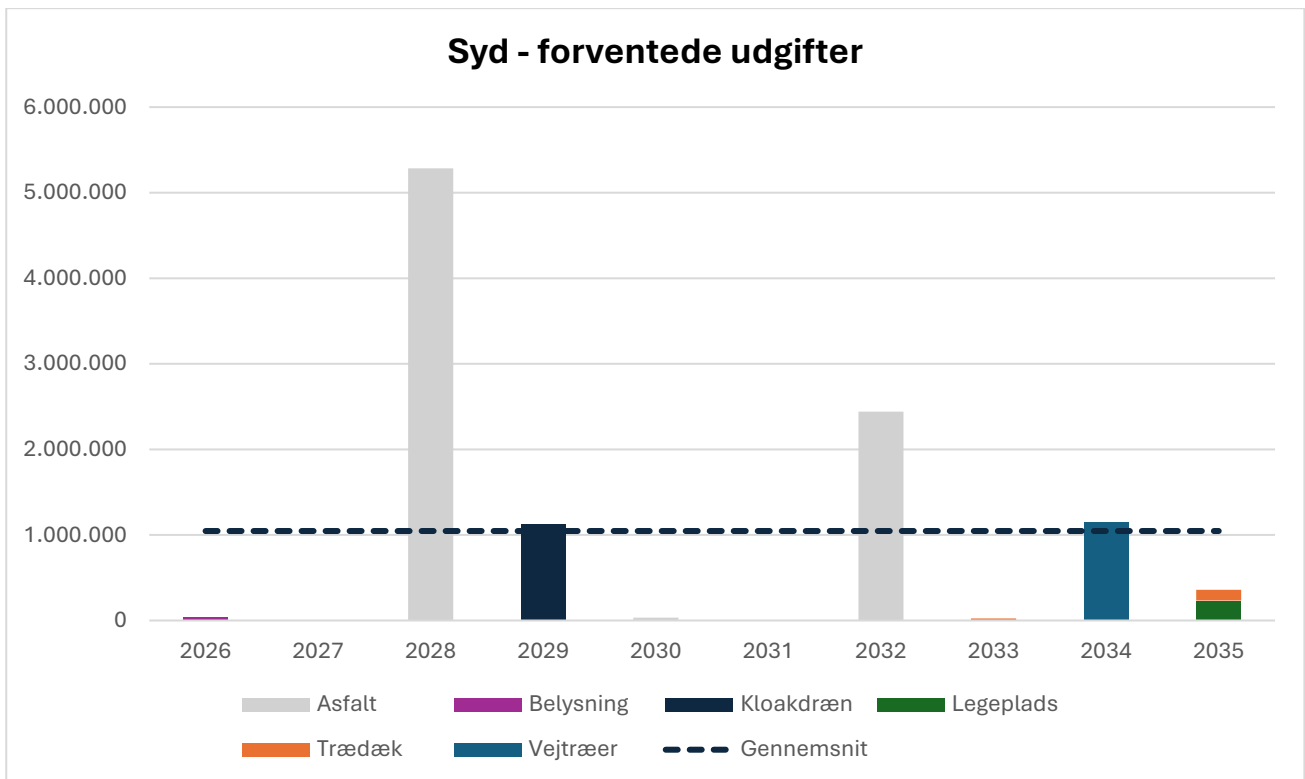
I 2022 blev en tidligere ansat meldt til politiet for bedrageri begået mod grundejerforeningerne i perioden 2014-2022. Den tidligere medarbejder har over for foreningerne erkendt bedrageri for 3,376 mio. kroner fordelt med 53% i City, 39% i Nord, 4% i Arenakvarter og 4% i Syd.

I 2025 er der tilbagebetalt ca. 1 mio. krone, og den 20. februar 2026 blev sagen afgjort i Københavns Byret. Den tidligere medarbejder blev idømt 1,5 års fængsel, hvoraf tre måneder er ubetinget, og dommeren fastsatte en prøvetid på to år samt 200 timers samfundstjeneste.

10 årig fornyelses- og vedligeholdelsesplan

I 2025 har sekretariatet i samarbejde med Opland udarbejdet et overblik som viser, hvilke elementer der forventes at have større udgifter til fornyelses- og vedligeholdelsesarbejder de kommende 10 år. Overblikket skal bruges til bedre at beregne, hvor mange midler foreningen bør hensætte til grundfond hvert år, og hvornår midlerne forventes forbrugt. Med estimerne i fornyelses- og vedligeholdelsesplanen for GF Ørestad Syd skal der i gennemsnit over de næste 10 år bruges godt 1 mio. om året. Det beløb er væsentligt højere end det, der tidligere er afsat, så bestyrelsen har besluttet fra 2026 at hæve den årlige hensættelse til 950.000 om året.

Her ses fordelingen pr. år:



Her ses til sammenligning de øvrige foreningers hovedtal:

	Afsætter årligt	Grundfond pr. 22.10.2025	Behov på 10 år	Behov pr. år	Behov på 10 år minus nuværende grundfond	skal forøge nuværende beløb med	Nyt behov pr. år
Nord	300.000	2.176.106	10.640.550	1.064.055	8.464.444	546.444	846.444
City	450.000	2.995.724	14.656.600	1.465.660	11.660.876	716.088	1.166.088
Arenakvarter	100.000	500.000	4.510.250	451.025	4.010.250	301.025	401.025
Syd	105.000	1.084.666	10.457.750	1.045.775	9.373.084	832.308	937.308

Copenhagen Light Festival

I 2025 deltog foreningen, i samarbejde med de øvrige grundejerforeninger i Ørestad og Vandlauget, i Copenhagen Light Festival, som fandt sted i de første tre uger af februar. Lysfestivalen er et årligt tilbagevendende lyspunkt i vintermørket, som samler Ørestad og skaber sociale mødesteder for beboere og besøgende fra resten af hovedstaden. Lysværkerne er nøje udvalgt, så de passer ind i Ørestads byrum og fortælling. I en af Ørestad Syds søer var værket Lily af WERC Collective. Lily bestod af hundredvis af lysende kugler, der reagerede på vandets bevægelser og temperatur og skabte sit helt eget, konstant foranderlige liv.

Bynær naturnationalpark Kalvebod Fælled

Som følge af den politiske aftale om implementering af Grøn Trepert er det besluttet, at Kalvebod Fælled skal etableres som en såkaldt bynær naturnationalpark.



I arbejdet med at realisere den nye bynære naturnationalpark er der i 2025 nedsat en bestyrelse bestående af repræsentanter fra kommuner, interesseorganisation og foreninger – heriblandt Ørestad Grundejerforeninger og Vandlaug, der er fælles repræsenteret ved sekretariatslederen. Bestyrelsen skal sikre en lokal inddragelse i planlægning og realisering den nye bynære naturnationalpark og komme med input til Naturstyrelsen om forvaltningen af naturnationalparken.

Projekter og tiltag i 2026

Molepladsen ved Else Alfelts Vej

På molepladsen ved Else Alfelts Vej er et nyt parkområde på vej med endnu mere bynatur, bænke, berlinergynger og en flydende ponton. Anlægsfasen går i gang i 1. kvartal af 2026 og var forventet afsluttet midt på året. Pga. den hårde vinter vil projektet formentlig blive forsinket. Molepladsen er sidste etape af Skovrummet, som grundejerforeningen har udviklet over en årrække med udgangspunkt i helhedsplanen for Ørestad Syd.

Nye skilte i Ørestad

I 2026 etableres der fem nye skiltestandere i Ørestad Syd. Skiltestanderne har en mere permanent og robust karakter end de eksisterende skilte i kvarteret og er udformet til at være synlige, vandtætte og slidstærke. De skal skabe øget opmærksomhed om foreningernes aktiviteter og kan samtidig anvendes til mere statisk information, som kun kræver udskiftning én til to gange årligt.

Et eksempel på denne anvendelse er foreningernes Nabolagskort, som bidrager til at styrke en fælles identitet og skabe overblik i kvarteret.

Copenhagen Light Festival

I 2026 har grundejerforeningerne og Vandlauget i Ørestad endnu engang deltaget i Copenhagen Light Festival. I Syd blev molepladsen ved Parkrummet udsmykket af lysværket Web af Nicolas Paolozzi // Module, i form af lysende reb, der er spændt ud som et tredimensionelt net. På den måde opstår nye figurer ud af linjernes krydsninger og konstellationer.

Asger Jorns Allé

I løbet af 2026 vil dialogen med By & Havn om udviklingen af Asger Jorns Allé fortsætte. Bestyrelsen kommer fortsat til at bistå med input til planlægningen, særligt med henblik på at skabe sammenhæng med øvrige byrum i Ørestad.

Julearrangement

Julearrangementet vil også i 2026 blive gennemført som et fælles arrangement i samarbejde med Arenakvarter. Arrangementet afvikles d. 19. november og bliver igen afholdt ved Vadestedet.

Derudover understregede formanden arbejdet med bl.a. de forskellige byrum, driftsplanen og den 10-årige fornyelses- og vedligeholdelsesplan, som alle har fyldt i 2025.

Formanden understregede også det vigtige arbejde, som tages med ind i 2026. Herunder arbejdet med helhedsplanen for Ørestad Syd med ambition om at tænke området mere samlet samt Asger Jorns Allé som forventes at fortsætte som en høj prioritet, således Ørestad Syd kan få en



handelsgade med liv. Ønsket om en større lokal indflydelse generelt er også en indsats, der videreføres i 2026. Kommunikation og nærvær over for beboerne blev fremhævet som vigtigt at fastholde gennem skiltning, information via sociale medier og nyhedsbreve samt aktiviteter. I 2026 vil den nye moleplads blive færdiggjort, og kan blive et udstillingsvindue for Ørestad Syd.

Afslutningsvis takkede formanden resten af bestyrelsen for deres ambitioner og sekretariatet, for at spiller en større rolle, end mange er klar over. Der blev også givet en særlig tak til Steen Jurs, der har givet stafetten videre, men fortsætter med at bidrage med sine mange erfaringer og viden.

Efterfølgende tog generalforsamlingen beretningen til efterretning.

Ad 3) Godkendelse af årsrapport 2025 med revisionspåtegning samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten, hvor det bl.a. blev bemærket at der er byttet om på to budgettal for 2025, som efterfølgende vil blive rettet. Herefter godkendte generalforsamlingen årsrapporten enstemmigt, samt at overskuddet disponeres til foreningens egenkapital.

Ad 4) Fastsættelse af det årlige medlemsbidrag for indeværende regnskabsår på grundlag af bestyrelsens budget for 2026 i henhold til vedtægternes § 12.3. Bestyrelsen indstiller, at medlemsbidraget fastsættes uændret til 13 kr./etagekvadratmeter ekskl. moms

Dirigenten gennemgik bestyrelsens budget for 2026. Herefter tog generalforsamlingen budgettet til efterretning og godkendte enstemmigt det årlige medlemsbidrag på kr. 13 pr. etagemeter ekskl. moms.

Ad 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen

Følgende medlemmer blev uden modkandidater valgt enstemmigt til bestyrelsen, der efter generalforsamlingen konstituerede sig på følgende måde:

- Svend Elberg Thomsen (Ejerforeningen Grønne Eng), formand og repræsentant i Grundejerforeningssekretariatet Ørestads bestyrelse
- Karen Borchersen (E/F Skovhuset), næstformand
- Steen Jurs (E/F Stævnen), repræsentant i Ørestad Vandlaugs bestyrelse
- Frederik Berling (E/F 8Tallet)
- Kia Kuhlmann (Balder)
- Anne Aage (By & Havn)
- Mikkel Elgaard Larsen (NREP)

Ad 7) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Der var ingen kandidater til suppleantposterne, som derfor forbliver ubesatte.



Ad 8) Valg af revisor

Redmark blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 9) Eventuelt

Svend Elberg Thomsen præsenterede en vision for Ørestad Syd, hvor vejene omdannes til stor legezone med en trafikbegrænsning på 15 km/t undtaget Asger Jorns Allé og Ejler Billes Allé, som i stedet for nuværende anbefalet 40-zone ændres til hastighedsbegrænsning 40 km/t. Formålet er at prioritere mennesker og grønt frem for biler og vil kræve videre bearbejdelse og blandt andet fysiske tiltag som bump og vejindsnævninger mv.

Der var generel opbakning til idéen og bemærkninger om diverse udfordringer med overholdelse af fartgrænse, skiltning, parkering og myndighedsgodkendelse.

Slutteligt takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 16:48

Allan Toft (Apr 27, 2026 15:41:38 GMT+2)






Referat fra generalforsamling 2026

Final Audit Report

2026-04-21

Created:	2026-04-21
By:	Sarah Weise Feilberg (swf@orestad.net)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAucPRHxWy5RCjYSL3_1iSCzGTmtabipCA

"Referat fra generalforsamling 2026" History

-  Document created by Sarah Weise Feilberg (swf@orestad.net)
2026-04-21 - 7:48:02 AM GMT
-  Document emailed to Allan Toft (at@cobblestone.dk) for signature
2026-04-21 - 7:48:07 AM GMT
-  Email viewed by Allan Toft (at@cobblestone.dk)
2026-04-21 - 1:39:46 PM GMT
-  Document e-signed by Allan Toft (at@cobblestone.dk)
Signature Date: 2026-04-21 - 1:41:38 PM GMT - Time Source: server
-  Agreement completed.
2026-04-21 - 1:41:38 PM GMT