

Referat af generalforsamling i Ørestad Arenakvarter 2026

Afholdt: D. 6. maj 2026, kl. 16-16.44
Arne Jacobsens Allé 15, 2300 København S, i mødelokalet SUN

Tilstedeværende eller repræsenteret ved behørig fuldmagt var følgende af foreningens grundejere:

Balder Fælledudsigten ApS (stemmeandel: 7.215)
E/F Fælledhusene (stemmeandel: 6.943)
Boligforeningen 3B afd. 24338 (stemmeandel: 5.163)
E/F Rækkehusene Skovkvarteret II (stemmeandel: 7.167)
ATP Ejendomme (Jordstykket bag Crowne Plaza) (stemmeandel: 38.394)
ATP Ejendomme (Arenahaven) (stemmeandel: 29.200)
ATP Ejendomme (Kanalgaarden) (stemmeandel: 17.300)
By & Havn (P-hus Ejler Billes Allé) (stemmeandel: 20.170)
By & Havn (P-hus Arena) (stemmeandel: 16.800)
By & Havn (P-hus Hannemann) (stemmeandel: 16.460)
By & Havn (Bygning på lejet grund: Royal Arena) (stemmeandel: 37.943)
By & Havn (Bygning på leje grund: Ørestad Skøjte Hal) (stemmeandel: 5.484)
By & Havn (Usolgte grunde: 169.517 etm)

Andre tilstedeværende: Thomas Vester (Purpose Properties), Pia Vannacci Elnif (sekretariatet), Anne Fink Riis (sekretariatet), Bertram Julius Krogh (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 for 2025 med revisionspåtegning, samt bestyrelsens forslag om anvendelse af overskud eller dækning af underskud i henhold til den godkendte årsrapport. Bestyrelsen indstiller til, at overskuddet overføres til egenkapitalen.
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 det årlige medlemsbidrag fastsættes til 14,36 kr./etagekvadratmeter ekskl. moms, svarende til en stigning på 2%. Ydermere varsler bestyrelsen en stigning på 2% i 2027.
5. Indkomne forslag:
 - a. At Grundejerforeningen Ørestad Arenakvarteret beslutter at igangsætte en dialog og analyse af mulighederne for at udvikle området ved Skovpladsen.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad 1) Velkomst, herunder valg af dirigent og referent

Thomas Vester 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.

Ad 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Pia Vannacci Elnif gennemgik beretningen, som kan læses i sin helhed herunder:

Bestyrelsens beretning for 2025

Hovedaktivitet

Grundejerforeningen Ørestad Arenakvarter 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

Purpose Properties ApS har ydet den regnskabsmæssige assistance for grundejerforeningen.

Bestyrelse

Bestyrelsens medlemmer blev valgt på generalforsamlingen i 2025 og konstituerede sig efterfølgende: Ola Hvamstad (KAB Nordre Fælled Kvarter) som formand, Anne Aage (By og Havn) som næstformand, Sofie Duus Nielsen (ATP Ejendomme), Camilla Holtegaard (Balder) og Torben Simonsen (E/F Fælledhuset), som udtrådte i september 2025. 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

Crowne Plaza og Hannemanns Allé

I løbet af 2025 har bestyrelsen arbejdet med at udvikle og forbedre udearealet bag Crowne Plaza med fokus på øget beplantning, nye forbindelser mellem bedene samt bedre opholdsmuligheder.

Som led i arbejdet blev der i efteråret gennemført forsøg med etablering af forskellige biotoper for at styrke biodiversiteten og skabe en mere varieret og sammensat beplantning. Derudover er indgangspartiet blevet justeret for at forbedre mulighederne for ophold.

På den anden side af Hannemanns Allé ved Royal Arenas cykelparkering er der ligeledes gennemført tiltag i form af nye bede langs fortovet. Langs bedene er der etableret et fodhegn, som skal beskytte beplantningen mod slid og færdsel.

Både bedene ved Crowne Plaza og Royal Arena er anlagt med henblik på at øge biodiversitet med fokus på hjemmehørende og robuste plantearter.

Realdania: Mødested

I starten af 2025 ansøgte grundejerforeningen i samarbejde med E/F Fælledhusene og G/F Nordre Fælledkvarter igen Realdania om et beboerhus til kvarterets beboere. Denne gang resulterede ansøgningen i, at de blev tildelt et af Realdanias mødesteder. Bestyrelsen og sekretariatet har herefter sammen med rådgiver arbejdet på en placering, anvendelse og installationer, inden der i december blev sendt en byggeansøgning afsted til Københavns Kommune. Selve anlæggelsen afhænger af endelig myndighedsgodkendelse, og forhåbningen er i løbet af 2026.

Biodiversitetsanalyse af Byfælleden

Ud over arbejdet med at få et beboerhus til Byfælleden inden for den nærmeste fremtid, har der i 2025 også været arbejdet på, hvordan biodiversiteten i Byfælleden kan øges. Idverde har udført en analyse af biodiversitet, og har kommet med forslag til forøgelse af den. Arbejdet med biodiversitet vil fortsætte i 2026, hvor bestyrelsen vil se ind i de forskellige muligheder, sådan så der på længere sigt kan arbejdes på øget formidling, så forståelse og glæden for naturen kan øges blandt de lokale.

Naturdag

Apropos biodiversitet, så afholdt Grundejerforeningen Arenakvarter Naturdag i august, hvor op mod 300 naturelskere i alle størrelser hyggede sig med at bygge fuglehuse, bage snobrød, væve med naturmaterialer, smage på naturens skatkammer, lave madpapir med bivoks og fremstille blåtryk.

Reparation af broer i Byfælleden

Byfælleden fik også et lille løft i starten af 2025, da reparationerne af broerne endelig blev færdiggjort. By & Havn bekostede udbedringerne af de to træbroer. Der er fortsat dialog med By & Havn om færdiggørelse af belysning på broerne.

Skovpladsen

På Skovpladsen har der længe været udfordringer med afvanding over skel, fordi pladsen i sin tid blev anlagt forkert. Sekretariatet har drøftet problematikken med By & Havn siden 2022, og det lykkedes i 2025 at få udbedret forholdene.

Kirke

Byggeriet af Ørestad Kirke er gået i gang i 2025, og grundejerforeningen udlejer et areal i forbindelse med byggepladsen.

Bænke og vandplanter

Ved Lille Arena er der opsat nye Ørestadbænke, som giver flere siddemuligheder, og i kanalen samme sted er der lagt bredmætter med vandplanter. Disse vandplanter giver et smukt og varieret levested, samtidig med at den komplekse rodstruktur renser vandet gennem sedimentation, mikrobiel nedbrydning og planteoptagelse af næringsstoffer i vandet.

Byens Scene

Der er fundet en vinder af konkurrencen "Byens Scene": om nytænkning af byrummene ved de store spillesteder i Ørestad med kunst og arkitektur. Vinderforslaget er udarbejdet af billedkunstner Doug Aitken og BIG i samarbejde med Niras og Volcano og hedder: *The Impact*.

The Impact forbinder alle tre byrum gennem fortællingen om et meteornedslag, som skaber revner i jorden. Ved Fields og Royal Arena vil jordens indre kraft buldrer frem i form af en gylden åre, der bryder overfladen og suppleres af to gyldent belagte skulpturer.

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 julekrea.

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 foreningernes 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 genbrugstræ 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 området's 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 smådyrarter, herunder den rødlistede snudebille *Bagous longitarsis*, som nu er observeret i flere kanaler. Særligt bemærkelsesværdigt var fundet af *Plea cryptica*, en dværgrygs svømmer, som for første gang nogensinde er registreret i Danmark.

Fælles træpolitik

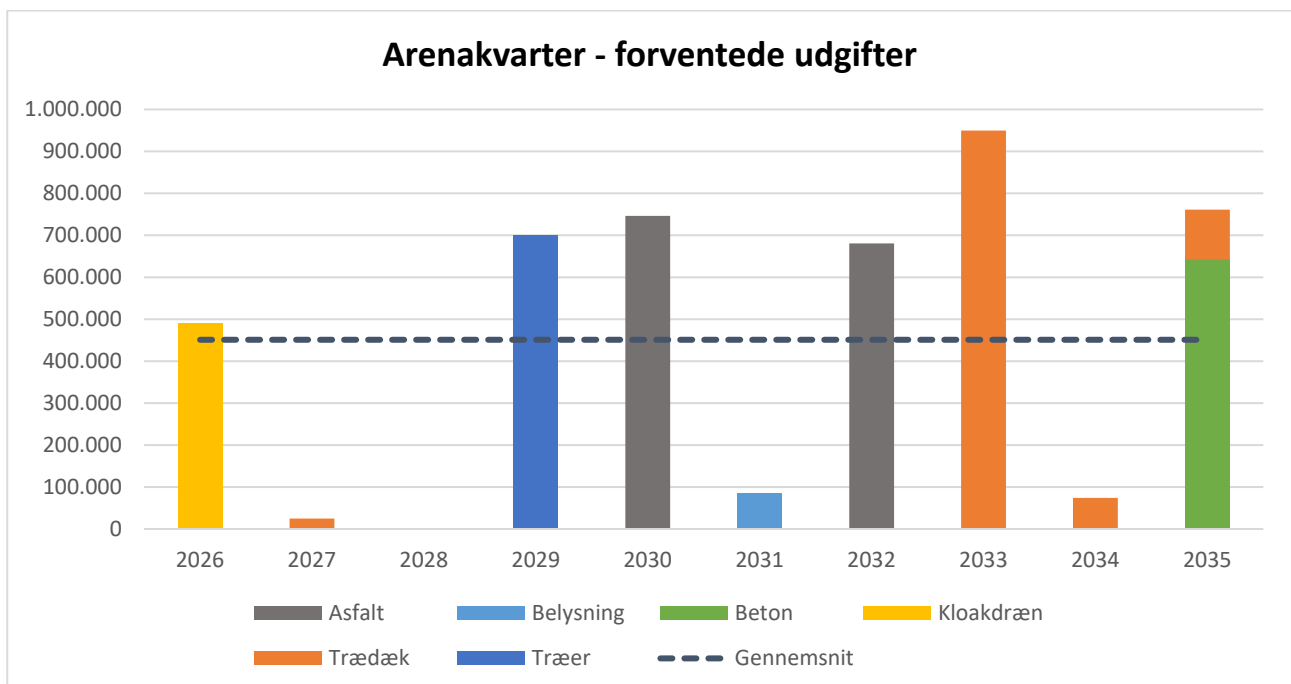
Ørestad har i 2025 fået en fælles træpolitik med det overordnede mål at bevare og øge træbestanden i bydelen. Træpolitikken bygger på fire principper: at eksisterende træer som udgangspunkt bevares, at fældede træer så vidt muligt erstattes, at der sikres en bred variation af hjemmehørende arter, samt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

Nye fuglehuse

Ørestad har fået 80 nye fuglehuse, hvoraf 20 står i Arenakvarter – blandt andet i Byfælleden og Skovpladsen. 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.

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 Arenakvarter skal der i gennemsnit over de næste 10 år bruges ca. en halv 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 411.000 om året.



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	1.876.106	10.640.550	1.064.055	8.764.444	576.444	876.444
City	450.000	2.505.724	14.656.600	1.465.660	12.150.876	765.088	1.215.088
Arenakvarter	100.000	400.000	4.510.250	451.025	4.110.250	311.025	411.025
Syd	105.000	1.084.666	10.457.750	1.045.775	9.373.084	832.308	937.308

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.

Copenhagen Light Festival

I 2025 deltog foreningen, i samarbejde med de øvrige grundejerforeninger i Ørestad og Vandlauget, i Copenhagen Light Festival, som fandt sted fra d. 31. januar og tre uger af frem. Arenakvarteret husede lysværket BAMBOO LIGHT CONSTRUCTION af Axel Reinhard Böhme & Co. Værket stod i Byfælleden og var et audiovisuelt værk bygget i bambus.

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

Realdania: Mødested

I 2026 vil Byfælleden forhåbentlig få sit fælleshus. Hvis alt går som planlagt, vil bygningen allerede i starten af sommeren blive etableret. Derudover skal fremtidig brug mv. afklares og aftales.

Copenhagen Light festival

I 2026 har grundejerforeningerne og Vandlauget i Ørestad endnu engang deltaget i Copenhagen Light Festival. I Arenakvarter blev Kanalpladsen udsmykket af lysværket MNEME af Søren Lyngsø Knudsen, i form af betonelementer med pulserende lys, lyd og sensorer, der reagerer på berøring og nærhed. Elementerne består af søjler, der tilsammen danner et netværk af lys.

Cykelstativer ved Royal Arena

By & Havn vil fortsat være i dialog med Københavns Kommune om udviklingen af den nordlige del af Hannemanns Allé, og foreløbige skitser er blevet præsenteret for bestyrelsen. For at realisere den

nuværende plan er det nødvendigt at ændre vejens udformning på en del af grundejerforeningens areal. I 2026 vil der blive arbejdet videre med planerne, og By & Havn vil også fortsat komme med forslag til indretning og evt. inddragelse af Byens Scene i projektet.

Julearrangement

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

Skiltestandere

I 2026 etableres der fire nye skiltestandere i Ørestad Arenakvarter. 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.

Få mere at vide:

Følg med i grundejerforeningernes arbejde på orestad.net eller på [Facebook](#) og [Instagram](#).

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

Et medlem spurgte ind til, hvordan grundejerforeningen forholder til Byens Scene. Sekretariatet svarede, at vi følger med i processen, da vi bl.a. er i daglig kontakt med ØICC. På et tidspunkt vil grundejerforeningen blive inddraget nærmere ift. drift og organisering.

Et medlem spurgte ind til cykelstativerne ved Royal Arena, og hvad det præcist handler om. By & Havn kunne fortælle, at der er planer om udvikling nord for Hannemanns Allé og at der i den forbindelse har været dialog om, hvorvidt man kan reducere eller flytte cykelparkeringen ved Royal Arena. Udfordringen er, at cykelparkeringen er skrevet ind i lokalplanen. Der mangler fortsat en dialog med Københavns Kommune, inden der kan gøres mere.

Herefter tog de tilstedeværende beretningen til efterretning.

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

Dirigenten gennemgik årsregnskabet, som efterfølgende blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen. Årets overskud på kr. 1.123.599 blev disponeret med kr. 100.000 til grundfonden og kr. 1.023.599 til egenkapitalen.

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 det årlige medlemsbidrag fastsættes til 14,36 kr./etagekvadratmeter ekskl. moms, svarende til en stigning på 2%. Ydermere varsler bestyrelsen en stigning på 2% i 2027

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2026. Herefter tog generalforsamlingen budgettet til efterretning og godkendte enstemmigt årets medlemsbidrag på kr. 14,36 pr. etm ekskl. moms.

Ad 5) Indkomne forslag

Dirigenten gav ordet videre til forslagsstiller Jesper Andersen, som har stillet følgende forslag på vegne af Boligforeningen 3B (Skovkvarteret):

- a. *At Grundejerforeningen Ørestad Arenakvarteret beslutter at igangsætte en dialog og analyse af mulighederne for at udvikle området ved Skovpladsen.*

Forslagsstilleren motiverede forslaget, hvorefter det blev drøftet af de tilstedeværende, der fremkom med disse pointer:

Det blev fremhævet, at arealet i dag fungerer uhensigtsmæssigt i forhold til trafikafvikling, og at cykelparkeringen opleves som utryg på grund af utilstrækkeligt sikre cykelstativer og risiko for tyveri.

Der blev drøftet flere mulige løsninger, herunder delvist nedgravede cykeltårne, halvtag med sedum, regnvandsbede samt øget begrønning og biodiversitet. Flere medlemmer gav udtryk for et ønske om et grønnere område med færre, men bedre, cykelparkeringspladser. Det blev desuden bemærket, at området er meget støvet på grund af grusbelægningen, og at der mangler læ og overdækning for personer, der opholder sig på pladsen i regnvejr. Samtidig blev det påpeget, at området fungerer som opsamlingssted for mange børn, hvorfor der fortsat skal være plads til ophold og ventende børn.

Det blev bemærket, at cykelparkering for beboerne primært bør håndteres på egen matrikel, og der blev sat spørgsmålstegn ved, hvorvidt dette er det rette område at prioritere i det videre arbejde, da Arenakvarter har mange områder, der kan udvikles.

Sekretariatet gjorde opmærksom på, at lokalplan og gældende cykelnormer kan vanskeliggøre en reduktion af antallet af cykelparkeringspladser. Det blev desuden understreget, at bydelen endnu ikke er fuldt udviklet, og at man derfor bevidst har afventet en omdannelse af eksisterende pladser, indtil der foreligger et mere klart billede af hele områdets faktiske anvendelse.

Dirigenten vurderede, at forslaget ikke var konkret nok til at blive sat til egentlig afstemning og foreslog, at bestyrelsen arbejder videre med de input, der fremkom under drøftelsen. Dette blev godkendt af forslagsstilleren og den øvrige generalforsamling.

Ad 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen

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

- Bent Outzen (E/F Fælledhusene), formand
- Anne Aage (By & Havn), næstformand
- Sofie Duus Nielsen (ATP Ejendomme), repræsentant i Ørestad Vandlaugs bestyrelse
- Kia Kuhlmann (Balder), repræsentant i Grundejerforeningssekretariatet Ørestads bestyrelse

Ad 7) valg af suppleanter til bestyrelsen

Følgende medlemmer blev uden modkandidat valgt enstemmigt som suppleanter:

- Johanna Olesen (E/F Rækkehusene Skovkvarteret II)

Ad 8) Valg af revisors

Redmark blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 9) Eventuelt

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 16.44.

Thomas Vester

Signature: 

Email: tve@purpose.properties






Referat, Generalforsamling Ørestad Arenakvarter

Final Audit Report

2026-05-20

Created:	2026-05-20
By:	Sarah Weise Feilberg (swf@orestad.net)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAA16UJdv-bqws005aGpQjTNTbRgiQhoAn5

"Referat, Generalforsamling Ørestad Arenakvarter" History

-  Document created by Sarah Weise Feilberg (swf@orestad.net)
2026-05-20 - 7:06:18 AM GMT
-  Document emailed to Thomas Vester (tve@purpose.properties) for signature
2026-05-20 - 7:06:22 AM GMT
-  Email viewed by Thomas Vester (tve@purpose.properties)
2026-05-20 - 8:53:19 AM GMT
-  Document e-signed by Thomas Vester (tve@purpose.properties)
Signature Date: 2026-05-20 - 8:56:14 AM GMT - Time Source: server - Signature Appearance Selected: IMAGE
-  Agreement completed.
2026-05-20 - 8:56:14 AM GMT