

E/F Øresund Strandpark, Etape 1 – ordinær generalforsamling den 9. juni 2020

- Mødested: Sundby Sejl, Amager Strandvej 15, 2300 København S
- Mødedato: 9. juni 2020, kl. 18.30
- Fremmødte: Der var repræsenteret 33 af foreningens 63 lejligheder (hvoraf 3 ved fuldmagt), repræsenterende 3.688 (hvoraf 325 ved fuldmagt) af ejendommens i alt stemmeberettigede 6.862 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab
4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2020 og 2021
5. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
 - a. Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne – brugsrettigheder for terrasser
 - b. Ejers forslag om udvidelse af terrasser af hensyn til privatlivets fred – Allan Bo Schønberg
 - c. Udgår – Forslaget trukket tilbage
 - d. Bestyrelsens forslag til renovering af elevatorer (budget)
 - i. Ejers ændringsforslag – fordelingsnøgle baseret på antal beboere i lejlighederne – Hans Mørch
 - e. Ændringsforslag til Husordenen
 - i. Bestyrelsens forslag til ændring af Husordenen
 - ii. Ejers forslag til ændring af Husordenen – Bore-banke tider – Niels Henrik Pehrsson
 - iii. Ejers forslag til ændring af Husordenen – Henstillede effekter i opgange – Bjarne Nigaard
 - iv. Ejers forslag til ændring af Husordenen – Parasoller – Helge Bønløkke
 - v. Ejers forslag til ændring af Husordenen – Klimavenlige tiltag og digitalisering – Allan Bo Schønberg
6. Orientering om ny forsikring, herunder ansvarsfordeling E/F og ejere
7. Orientering om Privatlivspolitik – udsendt som bilag
8. Orientering om ny beboer app til forbrugsmåling
9. Digital kommunikation – afventer den nye ejerlejlighedslov, der forventes vedtaget i indeværende folketingssamling. Indtil videre opfordres alle til frivilligt at tilmelde sig e-boks.
10. Valg af formand for bestyrelsen – (Lena Saxtoft Holm genopstiller ikke)
11. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
Allan Schønberg og Jef Holm-Hansen genopstiller.
12. Valg af suppleanter
13. Valg af revisor
14. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Formand for bestyrelsen Lena Saxtoft Holm bød generalforsamlingen velkommen og foreslog advokat Morten Wedel fra ØENs Advokatfirma som dirigent, forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dernæst foreslog dirigenten Ellen-Margrethe Soelberg fra bestyrelsen som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede derpå, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Dirigenten kunne dog også konstatere, at der ikke var det fornødne fremmøde til at vedtage vedtægtsændringer uden en ekstraordinær generalforsamling, såfremt en foreslået ændring modtager 2/3 stemmer fra de fremmødte.

Dirigenten gennemgik dagsordenen og foreslog, at forslag 5. d. Bestyrelsens forslag til renovering af elevatorer blev behandlet umiddelbart i forlængelse af budgetgennemgang, da en evt. forkastelse af forslaget vil have indflydelse på budgettet, hvori forslaget er inkorporeret.

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formand for bestyrelsen Lena Saxtoft Holm aflagde bestyrelsens beretning, der var vedlagt indkaldelsen. Nedenfor hovedpunkter fra beretningen.

Formanden karakteriserede året som endnu et travlt år, hvor bl.a. elevatorer, automatisk vand- og varmemålere, GDPR og forsikringsager har været i fokus. Derudover har bestyrelsen arbejdet for, at ejendommen fremstår pæn og med de bedste løsninger for en nemmere og grønnere fremtid. De nye vand- og varmemålere vi har fået, vil på sigt få stor betydning for de enkelte ejere og for ejerforeningens budget. Projektet er stort set tilendebragt.

I forbindelse med udskiftning af vores vand- og varmemålere har vi indgået et samarbejde med North Q. Med de nye målere er ejerforeningen overgået til en digital og trådløs forbrugsaflysning. Det betyder, at vi ikke længere skal have årlige aflæsningsbesøg, samt at vi i bestyrelsen er ved at klarlægge de nye procedurer i forhold til varmeregnskabet. Med de nye vand- og varmemålere følger en app, der gør det muligt for os ejere at følge vores eget forbrug på daglig basis.

Vi skiftede elevator serviceudbyder i februar 2019, og i oktober kom der en tilstandsrapport over elevatorerne. Desværre var mindst tre af vores elevatorer hårdt ramte på dørmekanismerne, og vi blev anbefalet af udskifte disse så hurtigt som muligt. Da det drejede sig om ejernes sikkerhed, valgte vi at foretage en dørrenovering af samtlige elevatorer. Samtidig bad formanden ejerne at overveje vores forslag om yderligere renovering – forslag 5d i dagsordenen. Formanden kom også overordnet ind på flere af de øvrige forslag til beslutning på generalforsamlingen.

Formanden opfordrede alle at tilmelde sig digital post. Det vil spare på omkostninger og arbejde for foreningen – og spare på miljøet. Samtidig benyttede formanden lejligheden til at minde alle om, at kommunikation til bestyrelsen bør ske via mail til etape1@oresund-strandpark.dk. Facebook bliver brugt flittigt, men er ikke et formelt medie, og det hænder, at både Sundby Rengøring og bestyrelsen overser henvendelser via dette medie, så vi håber, at alle vil holde os i bestyrelsen orienteret via mailen.

Formanden fortalte, at hun ikke genopstillede, hvilket skyldtes private og arbejdsmæssige forpligtelser, der ikke mere gav mulighed for at finde tid til foreningsarbejde. Sluttelig takkede formanden alle ejere for at have udvist stor opbakning, hjælpsomhed og forståelse i den tid, hun havde været formand. Desuden takkede formanden bestyrelses -medlemmerne for deres kæmpe indsats, for at vores ejerforening fremstår som det, den er, en sund og velfungerende ejerforening med et godt naboskab. (Se i øvrigt hele beretningen i indkaldelsen til generalforsamlingen).

Der var ingen kommentarer til beretningen, som blev taget til efterretning med akklamation.

3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab for 2019

Allan Schönberg, næstformand i bestyrelsen gennemgik årsregnskabet for 2019, som viste et overskud på kr. 36.220 (mod et budgetteret underskud på kr. 123.155) og en egenkapital på kr. 677.516. Ingen særlige bemærkninger i forhold til budget, dog kan bemærkes en engangsindtægt, egentlig en kreditnota fra en tidligere leverandør, på ca. kr. 70.000, samt vedligeholdelsesopgaver der ikke blev nået og overføres til 2020. Vi har haft hul i taget, hvilket gav en udgift på mere end kr.

70.000. Også 2019 var præget af reparation af elevatorerne med udgifter på kr. 58.470 dog mod kr. 104.452 i 2018. I 2020 er sigtet, at elevatorerne renoveres, jf. forslag 5d.

Efterfølgende var der få bemærkninger om administrationsomkostninger, som er højere end budget og ang. to bankkonti.

Årsregnskabet blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse til godkendelse af budget for 2020 og 2021

Allan Schønberg fremlagde budgettet for den indeværende 2-årige periode. Det er tredje gang vi kører med to budget år. Argumentet for to års budget er, at der ikke er en periode på nogle måneder (fra årsskiftet til generalforsamling), hvor en bestyrelse står uden et budget at gå efter, og at lidt længere planlægning skaber ro om økonomien. Netop i år har 2-års budgettet være endnu mere relevant end tidligere, da generalforsamlingen på grund af Corona-krisen har måtte udskydes flere gange og først kunne afholdes i juni mod sædvanlig marts/april.

Det samlede budget for 2020 udviser: Indtægter kr. 1.640.438 og Resultat kr. -195.920 (underskud). For budgettet for 2021 tegner til: Indtægter kr. 1.326.955 og Resultat kr. 62.550. (overskud).

Efter budgetgennemgangen var der spørgsmål af teknisk og økonomisk art omkring reparation og renovering af elevatorerne. Herunder blev også inddraget bestyrelsens forslag til finansiering af renovering af elevatorerne, som ligger i forslag 5d. Allan forklarede, at dørene er årsag til mange udkald, og at beslutningen om renovering skal tages for at forbedre driftssikkerheden og ikke af økonomiske eller sikkerhedsmæssige hensyn.

Der var også spørgsmål til bl.a. vedligehold af opgange og maling heraf - som foreslås udsat til 2023 - og om hvorvidt udgiften skal gå over driften eller via opsparingen. Desuden kom flere ind på en evt. udskiftning af altanglas. Bestyrelsen har haft fagkundskaben til at se på glassenes tilstand, og der er ingen umiddelbart sikkerhedsrisiko, der er alene tale om æstetik. En del af glassene skal udskiftes i løbet af nogle år, og dette er i et vist omfang indregnet i den 10-årige vedligeholdelsesplan.

Forslag 5.d.i Ændringsforslag om – fordelingsnøgle baseret på antal beboere i lejlighederne, stillet af Hans Mørch kunne ikke formelt vedtages. Det skyldes, at ændringen vil betyde, at nogle ejere vil kunne stilles dårligere økonomisk end i de nuværende vedtægter. En sådan ændring kræver 100% fremmøde og enstemmighed, for at forslaget vil kunne godkendes. Forslaget blev motiveret, kommenteret af forsamlingen, men **ikke bragt til afstemning af de ovennævnte grunde.**

Budget for 2020 og for 2021 blev samlet vedtaget med overvældende flertal og med akklamation. Og dermed også forslag 5d om renovering af elevatorernes dørmekanisme og finansieringen heraf. I øvrigt henvises til budgetredegørelsen i indkaldelsen til generalforsamlingen.

5. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

- a. **Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne – brugsrettigheder for terrasser.**
Uden den store meningsudveksling blev **forslaget vedtaget** med overvældende flertal; 1 stemte i mod, de øvrige for. Punktet i vedtægterne bliver så at sige vendt om, og ejer har en løbende en 30-årig brugsret af terrassen. **Det betyder, at en ekstraordinær generalforsamling skal ske inden for tre uger, fordi der er tale om en vedtægtsændring, og der på generalforsamlingen ikke var det fornødne fremmøde for at vedtage forslaget.** Forslaget vil ved den kommende ekstraordinære generalforsamling kunne stemmes

igennem med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal, uanset antallet af fremmødte.

- b. **Ejers forslag om udvidelse af terrasser af hensyn til privatlivets fred** – Allan Bo Schönberg. Allan motiverede sit forslag med at rosenbedet var blevet fædet og redegjorde for, at han ville stå for de nødvendige formelle ændringer og fysisk etablering af ny hæk, og at alle udgifter ville blive svaret af forslagsstilleren for at få udvidet sin terrasse på det grønne område næsten hen til fortovet. Der var en indsigelse mod forslaget art og bestyrelsens håndtering af forslaget. Flere mente, at forslaget kunne have en række u hensigtsmæssige konsekvenser, bl.a. at det kan danne præcedens for, at flere stuelejligheder kunne ønske at inddrage noget af fællesarealet generelt i hele Øresunds Strandpark, og at bestyrelserne/etaperne kunne få den idé at inddrage grønne områder til eksempelvis parkering. Jørgen B. Rasmussens mundtlige indlæg mod forslaget ønskede han til referat. Dirigenten indvilligede i dette ønske, hvorfor der henvises til Jørgens skriftlige talepapir sidst i referatet. **Den efterfølgende skriftlige afstemning viste, at der var 1.635 fordelingstals-stemmer for forslaget, 1.595 imod og 458 blanke stemmer. Det betød, at forslaget blev vedtaget. Modsat af hvad der blev konkluderet på generalforsamlingen. Derfor har dirigenten krævet, at følgende gives som en uddybende tilføjelse i referatet her i forhold til det ikke underskrevne og ikke færdige referat, som allerede er udsendt (Jørgens indlæg var heller ikke med - det kan læses på side 7 og 8 sidst i referatet).**

”I forbindelse med stemmeafgivningen blev det fra flere medlemmer af forsamlingen gjort gældende, at de afgivne blanke stemmer skulle tælles med ved opgørelsen af afgivne stemmer med den konsekvens, at forslaget var nedstemt med stemmerne 1.635 fordelingstal for, 1.595 fordelingstal imod og 458 blanke stemmer.

Dirigenten har efterfølgende ved gennemgang af foreningens vedtægter konstateret, at dette ikke er korrekt, idet foreningens vedtægter § 5.3. alene foreskriver, at beslutninger træffes ved stemmeflerhed efter fordelingstal. De afgivne blanke stemmer (458) skal således ikke medtælles ved stemmeafgivelsen, hvilket betyder, at forslaget blev vedtaget med resultatet 1.635 mod 1.595. Der er derfor et spinkelt flertal for forslaget som følge af de afgivne stemmer. Forslaget med ændringsforslaget fra forslagsstiller er derfor vedtaget, uanset at det på generalforsamlingen blev oplyst at forslaget var forkastet.”

Det betyder, at Allan dermed har fået tilladelse til at gå videre med forslaget i Grundejerforeningens regi.

- c. Udgået – Forslaget trukket tilbage
- d. **Bestyrelsens forslag til renovering af elevatorer (budget). Forslaget vedtaget** se under pkt. 4 ang. budget.
- i. **Ejers ændringsforslag – fordelingsnøgle baseret på antal beboere i lejlighederne** – Hans Mørch -> **forlaget ikke sat til afstemning.** Se desuden under pkt. 4.
- e. **Ændringsforslag til Husordenen**
Dirigenten forklarede afstemningsproceduren – alle ændringsforslag er ændringer til det senest vedtagne i afstemningsrækken.
- i. **Bestyrelsens forslag til ændring af Husordenen.** Formanden motiverede forslaget, og der kom en del bemærkninger og spørgsmål forud for afstemningen. Der var især opbakning til den nye præambel, mens forsamlingen var mindre begejstret for afsnittet om henstillede effekter i opgange. Bestyrelsens argument for sit forslag, var at der ikke lå en skøns- og vurderingsmulighed, som erfaringsmæssigt er svært håndterbart i tilfælde af strid mellem to eller flere beboere. Afstemningen ved håndsoprækning viste, at langt mere end halvdelen af stemmerne kunne stemme ”For” **forlaget, som dermed blev vedtaget.**
- ii. **Ejers forslag til ændring af Husordenen – Bore-banke tider & ro kl. 22** – Niels Henrik Pehrsson. Niels Henrik motiverede sit forslag. Forslaget blev delt i to: a)

”bore banke- tider” og ”ro kl. 22”. Flere bemærkninger kom fra deltagerne, som var overvejende uenig i, at vi skulle have flere begrænsninger. Holdningen i forsamlingen var gennemgående, at man naturligvis i størst muligt omfang, skal vise hensyn over for hinanden. Afstemningen ved håndsoprækning viste for ”Bore-banke tider” og for forslaget om ”ro kl. 22”, at langt de fleste stemmer var imod.

Begge del-forslag blev forkastet.

- iii. **Ejers forslag til ændring af Husordenen – Henstillede effekter i opgange** – Bjarne Nigaard. Bjarne begrundede sit forslag. Der var flere bemærkninger om indhold af brandforskrifter og anden overordnet lovgivning og ikke mindst muligheden for fortolkning heraf. Mange mente, at en vis form for frihed til at have ikke-væsentligt brandbare og få effekter i opgange var at foretrække, mens flere havde en bekymring over, at forslaget indebærer fortolkningsmuligheder. **Forslaget blev bragt til afstemning via skriftlige stemmer. Forslaget blev vedtaget: ”For” stemte fordelingsstal 2501, imod 915 og blank 195 (en ejer afgav ikke stemme, da pågældende var gået).**
- iv. **Ejers forslag til ændring af Husordenen – Parasoller** – Helge Bønløkke. Helge motiverede sit forslag. Der var flere spørgsmål og bemærkninger, som medførte, at forslaget blev ændret, så det blev uden begrænsninger mht. farvevalg. **Forslaget med ændring fra forslagsstiller blev bragt til afstemning ved håndsoprækning og blev vedtaget i den ændrede form, dvs. uden restriktioner til udseende: ”For” stemte langt de fleste.**
- v. **Ejers forslag til ændring af Husordenen – Klimavenlige tiltag og digitalisering** – Allan Bo Schønberg. Allan begrundede sit forslag. Flere bemærkninger om, at det ikke var ønskværdigt, i og med at det ikke var en forpligtelse lovgivningsmæssigt, og at emnet ikke syntes egent til Husordenen. Meninger om hvorvidt det var ønskværdigt med en hensigtserklæring, som et appendiks/bilag til Husordenen blev også fremført. Meningsudvekslingen endte med, at **forslaget blev trukket tilbage.**

6. Orienteringspunkter om ny forsikring, herunder ansvarsfordeling E/F og ejere – Lena Holm Saxtoft

7. Privatlivspolitik – Lena Holm Saxtoft, se i øvrigt bilag herom udsendt med indkaldelsen.

8. Orientering om ny beboer app til forbrugsmåling – Allan Schønberg gennemgik kort, hvordan vi har sparet 70.000 kr. på varmemeforbruget, reguleret for temperaturudsving udenfor. App'en giver et billede af ens forbrug helt ned på timebasis. Allan viste, hvordan informationen så ud, og hvor let tilgængelig oplysningerne er. Fx kan man tjekke, om man har vandforbrug (fx toilettet løber), mens man er på ferie. Inden for kort tid vil der komme en brugervejledning/ folder i alles postkasser.

9. Digital kommunikation og den nye ejerlejlighedslov – Allan Schønberg fortalte, at man afventer den nye ejerlejlighedslov, der forventes vedtaget i indeværende folketingssamling. Indtil videre opfordres alle til frivilligt at tilmelde sig e-boks. (Det er efterfølgende konstateret, at loven faktisk blev endelig vedtaget samme dag som vores generalforsamling.)

10. Valg af formand for bestyrelsen.

Formand blev der ikke valgt, da ingen stillede op. Dirigenten oplyste, at i henhold til foreningens vedtægter, skal der vælges en formand. Ved ikke at vælge en formand, handler generalforsamlingen i strid med vedtægten, og punktet vil derfor skulle tages op igen på førstkommande generalforsamling. **Derfor vil valg skubbes frem til den ekstraordinære generalforsamling, der afholdes senest om tre uger. Datoen er efterfølgende fastsat til 30.juni.**

Dirigenten opfordrede samtidig forsamlingen til at overveje, at man er med i en demokratisk forening, der kræver frivillig indsats fra tid til anden. Dirigenten foreslog også, at man overvejer at ændre vedtægten, så bestyrelsen kan konstituere sig selv.

11. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Allan Schønberg, Jef Holm-Hansen blev genvalgt, Helge Bønløkke har i forrige periode været suppleant og har på ny billiget i at lade sig vælge ind i bestyrelsen. Per Krogshede nyvalgt medlem, som har været medlem et år for år tilbage. Alle valgt for et år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

INGEN, formand	ejer Øresund Parkvej XX
Allan Schønberg	ejer Øresund Parkvej 1, st. th
Helge Bønløkke	ejer Øresund Parkvej 2, 4. tv
Jef Holm-Hansen	ejer Øresund Parkvej 4, 4. tv
Per Brun Krogshede	ejer Øresund Parkvej 5, 5.

12. Valg af suppleanter

Michael Floyd Jensen fortsætter som suppleant, og Thor Thestrup Schnetler blev nyvalgt. Begge valgt for et år.

Michael Floyd Jensen	ejer Øresund Parkvej 3, 1. tv
Thor Thestrup Schnetler	ejer Øresund Parkvej 3, 2. th

Både bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleanter blev valgt med akklamation.

13. Valg af revisor

Christensen og Kjerulff statsautoriserede revisionselskab blev genvalgt som revisor.

14. Eventuelt

- Træerne ved gavllejlighederne ud til cykelstien ved baghuset er ved at være rigeligt høje. Ved kraftige storme er der risiko for, at træerne knækker, og de vil i så fald kunne beskadige biler og hække. Bestyrelsen opfordres til at tage det op i grundejerforeningsregi.
- Der blev orienteret om, at foreningens gartner var begyndt at klippe hækkene omkring p-pladserne, uanset at denne ved ophæng af oplysningsskrivelser på opslagstavlerne først ville begynde en uge senere. Beboerne bør derfor tænke over parkering, så der ikke er risiko for skader.
- Ej sommerfest – ingen blandt de tilstedeværende havde pt. mod på at være tovholder på en sommerfest. Bestyrelsen vil her opfordre beboere til at tale med hinanden og at få stablet en sommerfest på benene. Det er og bliver os selv, der skabe et godt og tillidsfuldt miljø her, hvor vi bor – og en sommerfest bidrager til det (skriver referenten!)

Dirigenten takkede de fremmødte for god ro og orden og saglig debat. Bestyrelsen blev takket for dens store arbejde, som også flere deltagere havde udtrykt i aftenens løb.

Da der ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, hævdede dirigenten generalforsamlingen ca. kl. 22.45.

PS (fra referenten): **Kommunikation til bestyrelsen skal ske via mail: etape1@oresund-strandpark.dk**

Endelig og godkendt version

Jørgen Bertram Rasmussens indlæg mod forslag 5.b. Dirigenten gav tilsagn om at dette kom med nærværende referat. (tallene 1, 2, 3 og 4 ca. midt på siderne, er sidetal i Jørgens dokument. Referenten har kun fjernet linjer mellem afsnit af pladshensyn og nedsat punktstørrelsen. Dokumentet er oprindeligt et taledokument).

-1-

"Etape 1.s generalforsamling d. 090620.

Ad dagsordenens pkt. 5 b - terrasse-forslag.

ANMODNING TIL DIRIGENTEN:

Dette forslag bør ikke fremmes til en afstemning på denne generalforsamling.

Dirigenten anmodes derfor om at afvise forslaget for yderligere behandling på denne generalforsamling som følge af:

Bestyrelsen i Etape 1.s manglende mandat / beslutnings-kompetence i forholdt til vedtægtens § 5.4 - samt et spørgsmål om inhabilitet.

Desuden, at der i Grundejerforeningens bestyrelse er delte meninger om, hvem der har beslutningskompetencen - også set i forhold til de enkelte etapers vedtægter. Altså mange usikkerheder.

Samtidig er forslaget på mange punkter mangelfuldt med mange uafklarede spørgsmål.

Div. relevante bestyrelsesreferater og vedtægter fra div. Etaper kan fremvises.

Hvis det ønskes kan div. Punkter uddybes yderligere.

Begrundelser:

I behandlingen af dette forslag har bestyrelsen i etape 1 i flere tilfælde i væsentlig grad- og på kritisabel måde langt overskredet sine beføjelser / beslutningskompetencer ved uretmæssigt at have tilegnet sig et mandat for at fremme forslaget til behandling i Grundejerforeningen.

Et mandat, der på ingen måde har været dækning for jf. vedtægtens § 5.4.

Endvidere er der begrundet mistanke om, at der i forbindelse med forslagets behandling i bestyrelsen foreligger **INHABILITET**.

Der henvises til Etape 1.s bestyrelsesreferat af d. 291019, side 3, ad

-2-

pkt. 8,

Et beboerforslag om udvidelse af en terrasse behandles på bestyrelsesmødet. Herunder tiltager bestyrelsen sig et mandat til at fremme / forlægge forslaget på Grundejerforeningens bestyrelsesmøde d. 140120 i den hensigt at opnå Grundejerforeningens principielle tilladelse til godkendelse på etapens generalforsamling **samt tinglysning.**

Ud over, at bestyrelsen overskrider sit mandat, er der også en anden problemstilling - **nemlig et spørgsmål om HABILITET / INHABILITET.**

Beboeren, som forelægger sit forslag på nævnte bestyrelsesmøde må være identisk med bestyrelsesmedlem Allan Schönberg, der er forslagsstiller til det nu forelagte forslag.

Det fremgår ikke af bestyrelsesreferatet, hvem beboeren er. Men nævnte beboer sidder med om bordet, da forslaget behandles. Det fremgår ikke, at beboeren har erklæret sig inhabil - og det fremgår ej heller, at beboeren grundet inhabilitet har forladt mødet, mens forslaget blev behandlet.

Dette burde være fremgået af referatet.

Der er derfor begrundet mistanke om, at der foreligger inhabilitet - og det er problematisk, at de øvrige bestyrelsesmedlemmer ikke har nedlagt protest / har sagt fra.

Der henvises til Grundejerforeningens bestyrelsesreferat af d. 140120, side 3, ad pkt. 8 behandles terrasse-forslaget.

Af referatet fremgår, at der i Grundejerforeningens bestyrelse er uenighed om, hvem der har beslutningskompetencen.

Etape 2 og 5 er imod forslaget, som de anser for at være i strid med de enkelte etapers vedtægter.

Endelig og godkendt version

Forslaget kommer til afstemning og vedtages med 3 stemmer mod 2.

Etape 1 stemmer for forslaget, hvorefter Grundejerforeningen bemyndiger Etape 1 til at forelægge forslaget på Etapen 1.s generalforsamling.

Det bemærkes her, at Grundejerforeningen består af repræsentanter fra alle 5 etaper - alle selvstændige ejerforeninger.

-3-

Grundejerforeningen er ikke en overmyndighed - og det er dens repræsentanter ej heller - i forhold til de forskellige etapers generalforsamlinger og vedtægter.

Grundejerforeningens mandat- og beslutningskompetence, hviler alene på det mandat, de forskellige etapers bestyrelsesrepræsentanter har med fra egen forening - i dette tilfælde en generalforsamlingsbeslutning med baggrund i vedtægtens § 5.4, som har fælles ordlyd for alle etaper.

Af vedtægtens § 5.4 i de tre første linier fremgår følgende:

Til beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlig dele af disse eller om ændring af denne vedtægt kræves dog, at 2/3 af de stemmeberettigede såvel antal som efter fordelingstal stemmer herfor.

Indgangsordene er: Forandring af fælles bestanddele og tilbehør eller om salg af væsentlige dele af disse. Såvel bestyrelsen i Etape 1 som Grundejerforeningen samt dens repræsentanter, har derfor ikke haft mandat / beslutningskompetence til at stemme om denne terrasse-udvidelse **samt afgivelse af fællesarealer** på Grundejermødet d. 140120.

Jeg har skimmet de enkelte etapers generalforsamlingsreferater - og umiddelbart ses ej forslag om afgivelse af fællesareal til en terrasseudvidelse at være behandlet.

Som nævnt vedr. bestyrelsesreferat fra Grundejerforeningen d. 140120

var meningene delte om, hos hvem og hvordan beslutningskompetencen lå- og skulle forstås.

Der henvises til Etape 1.s bestyrelsesreferat af d. 280120, side 2, ad pkt. 6 b og 7, hvoraf det også fremgår, at der er usikkerhed om kompetencen - som nævnt ad pkt. 7 **“er der en juridisk finurlighed”**, som skal tages op med EF og GF.

Der henvises til Allan Schønbergs forslag, side 2, midt på siden med pilen under “Beslutningsprocessen” - Det er her nævnt: **SÅVIDT VI FORSTÅR”**.

-4-

Også dette er et udtryk for usikkerhed om beslutningsprocessen, beslutningskompetencen og hvem der har mandat til hvad.

Mangler og uafklarede spørgsmål i øvrigt:

Hvor stort et areal fra fællesarealerne skal indgå i Allans terrasse ?

Hvad er den reelle grundværdi af dette areale - og hvad er en realistisk lejeværdi ?

Hvad skal indregnes i lejen - f.eks. Ejendomsskatter/grundskyld mm.

Hvem skal have lejen - Etape 1 eller Grundejerforeningen ?

Har forslagsstilleren forestillet sig, at arealet skulle stilles til rådighed uden beregning ?

Det synes nærmest, at der i forslaget anmodes om udstedelse af en blanko check.

Af alle foran nævnte grunde, bedes forslaget afvist til at komme til en afstemning på denne generalforsamling.

Denne anmodning til dirigenten med de fremførte bemærkninger bedes ført til referat.

Jørgen Rasmussen, Øresund Parkvej 3.”

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ellen-Margrethe Soelberg

Referent

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-086430049280

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-06-23 09:22:30Z

NEM ID 

Lena Holm Saxtoft

Formand

På vegne af: E/F Øresund Strandpark etape 1

Serienummer: PID:9208-2002-2-946619300720

IP: 93.178.xxx.xxx

2020-06-23 11:42:47Z

NEM ID 

Morten Jarnbak Wedel

Dirigent

På vegne af: Øens Advokatfirma

Serienummer: CVR:18512785-RID:64333537

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-06-24 08:49:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LJXCC-05VN1-DBCD2-UXY1H-ZZJ5F-OUYMI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>