



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
St. Kongensgade 24B  
1264 København K

A/B Strandgården I  
Ejd.nr.: 1-633

## Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Strandgården 1

År 2021, den 7. juni kl. 18.00, i A/B Strandgården II's fælleshus, Strandgården 92, 2680 Solrød Strand, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Strandgården I med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
- 2) Bestyrelsens beretning. *Bestyrelsens beretning var tillige vedlagt indkaldelse til GF ved brevstemme.*
- 3) Forelæggelse af årsregnskab for 2020, forslag til værdiansættelsen og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. *Årsregnskab 2020 og værdiansættelsen blev den 29. april 2021 vedtaget ved generalforsamling afholdt ved brevstemme.*
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. *Drifts- og likviditetsbudget for 2021 blev den 29. april 2021 enstemmigt vedtaget ved generalforsamling afholdt ved brevstemme.*
- 5) Indkomne forslag
- 6) Valg til bestyrelsen.
- 7) Valg af administrator (lige år)
- 8) Valg af statsaut. eller reg. revisor.
- 9) Eventuelt.

Der var 17 ud af 36 andelshavere repræsenteret heraf 1 ved fuldmagt. Tilstede var desuden administrator Lis Jørgensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

*Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.*

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent og stemmetællere**

Formand Hanne Christensen bød velkommen og foreslog ejendomsadministrator Lis Jørgensen som dirigent og referent, hvilket blev godkendt af forsamlingen. Dirigenten takkede for valget og konstaterede lovligt kald og varsel, idet indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var omdelt 4. august 2020.

Charlotte Bagge blev valgt som stemmetæller.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var fremsendt sammen med indkaldelsen.

*A/B Strandgården I  
Bestyrelsens beretning  
Generalforsamling den 29. april 2021*

#### **Andelshavere**

*Vi har fået/får nye andelshavere, som vi gerne vil sige velkommen til:*

*I februar måned gik Jørgen Vestergaard bolig nr. 128 bort. Jørgens datter Naja Vestergaard overtager boligen.*

*Kirsten Kurland har købt bolig nr. 111 af Winnie Fuglsang pr. 1. juni 2020.*

*Casper Nielsen har købt bolig 103 af Emma Pedersen pr. 15. december 2020.*

#### **Fastfrysning af valuarvurdering**

*Bestyrelsen indstiller til en fastfrysning af valuarvurderingen, der blev indhentet inden den 30. juni 2020.*

*Bestyrelsen har valgt fastfrysningen for at undgå et evt. fald i ejendommens værdi, og dermed andelenes værdi.*

#### **Bestyrelsen**

*Kenneth Fredsgaard ønsker at udtræder af bestyrelsen.*

*Suppleant Kirsten Kurland ønsker at indtræder som bestyrelsesmedlem.*

*Hanne Christensen ønsker at fortsætte som formand 1 år mere.*

#### **Budget 2021**

*Da vi heller ikke i år kan holde en fysisk generalforsamling, har vi specificeret nogle af opgaverne, der er medtaget i budgettet for 2021.*

#### **Boligafgift**

*Med henvisning til vedtægtens § 9 stk. 2 vil fordelingen af beløbene i den samlede boligafgift fra 1. juni 2021 se anderledes ud.*

*Da prioritetsydelsen ændres hvert år, vil boligafgiften årligt blive reguleret. Det samme gør sig gældende, hvis ejendomsforsikringen stiger/falder. Reguleringen vil foregå på samme måde som ovenstående, dvs. over den del af den samlede boligafgift, der er benævnt "Fællesudgifter".*

*Den samlede regulering vil fremgå af totalen i den månedlige boligafgift.*

*Salt og snerydning, næsten ingen sne, har fra januar til nu kostet kr. 64.000,00, så der er indregnet kr. 75.000,00 for hele året i budgettet.*

*Skuret foran fælleshuset, og de runde rør, er fjernet. Skuret stod på både A/B I og A/B II's grund, og det trængte til en renovering. Da skuret ikke blev brugt, blev vi i fællesskab enige om at få det fjernet, og der skal sås græs og plantes buske i området hvor skuret stod. A/B I og A/B II har delt tagstenene, så vi nu har reserverer til reparationer af tagene. Udgifter i alt ca. kr. 27.000,00.*

*Etablering af højtænder ved parkeringspladsen, buske foran bolig 128 (bliver fjernet i foråret), hækken ved Skolestien klippes, der plantes buske ved el-stationen, og ved affaldspladserne ved bolig 123 og 127. I alt ca. kr. 20.000,00.*

*Fælleshuset skal renoveres/opdateres så det er attraktivt for udlejere. Det lille rum blev gjort i stand for ca. 4 år siden, så turen er kommet til det store rum. Rummet skal males, gulvet skal skiftes, da det er slidt, og beskadiget pga. vand, og har store mellemrum mellem brædderne. Ifølge tømreren skal det skiftes. Samtidig med at gulvet skiftes er planen at opgradere køkkenet med nye skabe, og hårde hvidevarer, så der er mulighed for at leje vores fælleshuset alene. Som det er nu, er der ikke mange, der lejer det uden at de også lejer A/B II's. Der er plads til 20 spisende gæster i vores, men faciliteterne til at lave mad er næsten ikke eksisterende. Grundet Corona er fælleshuset ikke lejet ud de næste par måneder, så det passer fint at renovere det nu. I alt ca. kr. 70.000,00.*

*Når det er færdigt, kan vi indvie det, så alle i A/B I kan se det færdige resultat :o))*

#### **Drift- og vedligeholdelsesplan (DV plan)**

*For at være på forkant med hvilket reparationsudgifter vi kan forvente over de næste 10 år, har vi fået et firma, OBH Gruppen, til at besigtige vores blokke. OBH Gruppen har herefter udfærdiget DV planen for de næste 10 år.*

*De reparationer/vedligeholdelser, der står i DV planen, er nødvendigvis ikke de opgaver, der skal laves. Som eksempel varmevekslerne, hvor der står, at alle skal udskiftes. Da der løbende allerede er udskiftet mere end halvdelen af varmevekslerne, vil udgiften ikke være den, der er opført i DV planen, men lavere.*

*Et andet eksempel vil være rensning af tagrender, som kan være en opgave til havedagen.*

*Når det bliver muligt at holde et fysisk møde, GF, vil vi her gennemgå DV planen.*

#### **TV-/videoovervågning**

*Vi er bekendt med, at der er etableret TV-videoovervågning i vores forening.*

*TV-overvågningsloven indeholder regler for, hvornår navnlig private må foretage tv-overvågning. Se nedenstående:*

*Det er tilladt at sætte kamera op på egen grund, dog så længe kameraet kun overvåger din grund, og ikke filmer uden for denne, er det helt lovligt. Det betyder, at du fuldt lovligt må sætte et overvågningskamera op til overvågning af din private grund.*

*Det er ulovligt at TV-overvåge gader, veje, fortov, pladser og lignende, der benyttes til offentlig færdsel, samt naboer og forbigående, fra sin ejendom.*

#### **Grønne poser til madaffald, vask af containerne**



Alt i alt går det ok med affaldsordningen, dog skal I stadig sørge for IKKE at overfylde containerne. Behold pap hos jer selv, hvis der ikke er plads i den i plejer at bruge, eller brug en af de andre, der står i vores forening.

Flaske/metalcontaineren: venligst tom og rengør flasker og glas for I smider dem i container. Der flyder ofte væsker ud, bl.a. olier, som ikke bare tørre op, men efterlader skjolder mv.

Hvis der ligger noget affald på jorden ved containerne, ville det være dejligt, hvis I samlede det op, tak – vi har jo ingen vicevært ansat til sådanne opgaver.

Vær opmærksomme på, at lågene på containerne SKAL kunne lukkes, både af hensyn til at skraldet ikke vælter ud, men også på grund af rotter.

Containerne har været i brug ca. 1 år, og de er ikke så rene indvendigt. Vi har i budgettet afsat kr. 8.000,00 til vask af dem alle, og det vil indtil videre blive gjort hvert år.

Solrød Kommune har regnet på, hvor mange poser vi har brugt siden ordningen trådte i kraft. Dvs. foreningen får automatisk leveret poserne, som indtil videre vil blive delt ud til alle. Hvis I ikke har brug for de poser I får, må I meget gerne lægge dem i forhaven hos Hanne, bolig 126, så andre kan få glæde af dem. Vi har ikke det samme behov, nogle bruger mindre og andre bruger flere poser.

#### **Rotter**

Der er flere andelshaver, der rapporterer at der graves huller under terrasser og de graver jord op i skurene, og rotterne er også set flere gange. Rottemanden har været her og sat fælder op flere steder. Han gjorde opmærksom på, at vi skal sørge for at de ting, som rotter kan lide, skal være pakket ind, eller være i botten med låg. HUSK at melde det til kommunen, hvis I observerer rotter, det skal gøres via kommunes hjemmeside.

#### **Varmeregnskab og vandafledningsopgørelse 2020**

Vandafregningen for 2019 fik de enkelte andelshavere i februar i år.

Årsopgørelserne for varmeregnskabet og vandafledningen har vi endelig fået. Vi er nu i gang med at lave de endelige afregninger til hver andelshaver, som vil komme med i opkrævningen af boligafgiften m.v. for maj 2021.

#### **Fællesarealforeningen**

Kontingentet til Fællesarealforeningen lyder på kr. 12.950,00 for 2021.

#### **Boilerrum**

Der har været vandskade i boilerrummet for ca. 2 måneder siden, og det viste sig, at grundvandspumpen var stået af. Håndværkerne er i gang med at udbedre det. Skaden dækkes af forsikringen i fællesarealforeningen.

#### **Nabohjælp**

Vi opfordrer til, at I melder jer til Nabohjælp på [www.nabohjælp.dk](http://www.nabohjælp.dk) eller downloade app'en. Man kan evt. lave aftaler med sine naboer, så vi kan passe på hinanden, også når vi ikke er hjemme.

#### **Parkering, højtænder, hurtig kørsel**

Som mange af de foregående år skal vi henstille til, at der parkeres på parkeringspladserne, og ikke stamvejen. Det er kun tilladt at holde på stamvejen i en kortere periode for af- og påkørsning, som gælder både for andelshavere og gæster.

Det er observeret at vigepligten ikke overholdes, når der køres ud fra foreningens parkeringsplads. Der er etableret højtænder ved udkørslen, og vi håber med det, at man er OBS på at overholde den.

Samtidigt kører mange hurtigere end de tilladte 30 km, specielt til og fra A/B II's parkeringsplads. Bestyrelsen i A/B II vil tage det op på deres GF.

#### **Motorvejen – støjgener**

A/B III og ejerforeningen har taget initiativ til, at der skal gøres noget ved de støjgener, der er fra Køgebugt motorvejen. De har indbudt A/B I og A/B II til også at deltage i debatten om, hvordan vi kommer videre med det.

Allerede i januar 2021 blev der et aftalt møde med Morten Dahlin. Morten er medlem Folketinget og medlem af Greve Byråd, og en af Mortens mærkesager er bla. støj fra Køgebugt motorvejen. Grundet Corona blev mødet flyttet til april 2021.

Vi håber med mødet på, at Morten Dahlin kan assistere/gøre noget for hvordan vi kan komme videre med projektet støjgener fra motorvejen.

#### **Havedage**

Det er dejligt at se og hilse på alle andelshavere, og en god lejlighed til at lære de nye andelshavere at kende.

Indtil videre har vi sat følgende datoer af til havedagene:

**Søndag 30. maj og søndag 26. september** – husk at sætte kryds i kalenderen.

Vi følger selvfølgelig med i Sundhedsmyndighedernes retningslinjer, så I hører mere fra os, når vi nærmer os den 30. maj.

#### **Fælleshus 92A - samvær for andelshavere**

Normalt er der åbent hus i vinterhalvåret hver onsdag mellem kl. 13.30-16.30, men indtil videre er der Corona lukket.

Der kan strikkes, gøres gymnastik, drikkes kaffe, sludres, spares omkring praktiske ting vedrørende boligerne, eller andet, afhængig

af hvem der møder op.

#### **Procedurer/beskrivelser**

Vi er i gang med at beskrive forskellige procedurer, som kan være til stor hjælp for alle, både andelshavere og bestyrelsen. Hvis man står med et problem i boligen, vil man kunne læse sig til, hvem der kan hjælpe med det. Disse vil blive lagt i jeres postkasse snarest muligt.

#### **Henvendelser til bestyrelsen**

Står den enkelte andelshaver med et problem, eller andet, som bestyrelsen skal involveres i, har vi åbent for henvendelse den første onsdag i måneden mellem kl. 18.30 og 19.00 i Fælleshuset.

Vi vil sætte pris på, at bestyrelsen kun kontaktes uden for denne tid, hvis der er et akut problem. I kan også sende en mail til bestyrelsen til: [ab.1@outlook.dk](mailto:ab.1@outlook.dk), som vi vil besvare hurtigst muligt.

Venlig hilsen  
Bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Charlotte Bagge gennemgik kort den indhentede vedligeholdelsesplan:

Bestyrelsen har været fremsynene og har indhentet en vedligeholdelsesplan, Der skal udarbejdes vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendomme for ca. 3 mil. over de næste 10 år.

Det er hovedsagelig foreningen rørsystem, der skal gennemgås og muligvis udskiftes, det samme er gældende i teknikrummet. Varmeveksleren i hver enkelt andelsbolig udskiftes løbende, og pt. er ca. ½ delen af andelene blevet udskiftet.

Alle tagrender skal gennemgås renses og evt. udskiftes og alle vinduer og hoveddøre i andelsboligerne skal have efterset hængsler og lukkemekanisme.

Bestyrelsen uddybede enkelte spørgsmål fra generalforsamlingen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

#### **Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2020, forslag til værdiansættelsen og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Årsregnskab for 2020 samt andelskronen på kr. 6,70 pr. indskud, blev den 29. april 2021 vedtaget ved generalforsamling afholdt ved brevstemme.

Det centrale økonomiske nøgleoplysningskema er vedhæftet dette referat.

#### **Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Drifts- og likviditetsbudget for 2021 med uændret boligafgift blev den 29. april 2021 enstemmigt vedtaget ved generalforsamling afholdt ved brevstemme.

#### **Ad 5. Indkomne forslag.**

Der var ikke indkommet nogen forslag til behandling på generalforsamlingen.

#### Ad 6. Valg til bestyrelsen

Kenneth Fredsgaard modtog ikke genvalg. Suppleant Kirsten Kurland stillede op til den ledige bestyrelsespost og blev uden modkandidater valgt for 2 år.

Bestyrelsesmedlemmer Charlotte Bagge blev uden modkandidater genvalgt for 2 år.

Der var ingn af de fremmødte, der ønskede at stille op som suppleant.

#### **Bestyrelsen består af følgende:**

<i>Navn</i>	<i>Adresse</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Hanne Christensen	Strandgården 126	Formand	2022
Else Smedegaard	Strandgården 98	Medlem	2022
Christina Peulecke	Strandgården 112	Medlem	2022
Kirsten Kurland	Strandgården 111	Medlem	2023
Charlotte Bagge	Strandgården 108	Medlem	2023

#### Ad 7. Valg af administrator på de lige år.

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt.

#### Ad 8. Valg af revisor

Grant Thornton blev enstemmigt genvalgt.

#### Ad 9. Eventuelt

#### **Kontakt til bestyrelsen bedes ske til**

**Bestyrelses-mailen:**

**[AB.1@outlook.dk](mailto:AB.1@outlook.dk)**

Dirigenten informerede om, at der fortsat var nogle andelshavere, der endnu ikke havde tilmeldt sig brug af E-Boks ved korrespondance fra administrationen til andelshaver.

Formand Hanne Christensen oplyste, at bestyrelsen havde modtaget en henvendelse fra Klar-forsyning om anlæggelse af 1 regnvandsbassiner på andelsboligforeningens fællesareal. Bestyrelsen deltager i et møde den 17. juli 2021.

Bestyrelsen har rettet henvendelse til SWEs advokat Anne Demolade, der har oplyst, at foreningen har ret til at sige nej tak. Dog såfremt Solrød Kommune ændre Lokalplanen kan foreningen blive tvunget til at sige Ja. Sker dette skal der udarbejdes en skriftlig aftale, hvoraf det klart fremgår, at Klar-forsyning overtager den fulde vedligeholdelsespligt af arealerne.

Bestyrelsen indkalder til et orienterende møde, når der vides mere i sagen.



Underskrevet ved digital signatur

**Dirigent og referent:**  
Lis Jørgensen

**Bestyrelsen:**  
Hanne Christensen  
Else Smedegaard  
Christina Peulecke  
Kirsten Kurland  
Charlotte Bagge

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR  
GENERALFORSAMLINGEN**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) offentlig vurdering.				

	Kr.	Gns. Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	<b>Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip</b>	<b>41.800.000,00</b>	<b>12.440,00</b>
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	<b>Generalforsamlingsbestemte reserver</b>	<b>5.409.239,00</b>	<b>1.610,00</b>
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	<b>Boligafgift</b>	<b>497,00</b>
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

<b>Teknisk andelsværdi</b>		<b>Gns. kr. pr. andels-m<sup>2</sup></b>
K1	<b>Andelsværdi</b>	10.263,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	<b>Gæld ÷ omsætningsaktiver</b>	2.931,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>	13.194,00
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsommæssige andel af foreningens samlede gæld.		

#### **Vedligeholdelse**

		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
L1	<b>Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering</b>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

#### **Friværdi**

		<b>%</b>
P	<b>Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)</b>	78,00
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelseme fremgår af balancen.		



# 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.”

## Lis Janne Tandrup Jørgensen

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-22 13:12:29Z

NEM ID 

## Lis Janne Tandrup Jørgensen

### Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: PID:9208-2002-2-079967347908

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-06-22 13:12:29Z

NEM ID 

## Hanne Viola Christensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: som formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-671080125823

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-22 15:26:31Z

NEM ID 

## Christina Lykke Lundsgaard Peulecke

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: som bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-559546749803

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-22 18:37:15Z

NEM ID 

## Charlotte Sejdenfaden Bagge

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: som bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-435443135459

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-06-22 21:24:48Z

NEM ID 

## Else Smedegaard

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: som bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-911474585925

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-06-23 07:27:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZOAQ4-NZSWK-Z6NA0-1ENQ5-XYM6G-VJEGM

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 tidsstempelt 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>