

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

A/B Strandgården 1
Ejd.nr.: 1-633

Referat af ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Strandgården I

År 2025, den 14. april kl. 17.30, i A/B Strandgården II's fælleshus, Strandgården, 2680 Solrød Strand, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Strandgården I med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab for 2024, forslag til værdiansættelsen og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Indkomne forslag
- 6) Valg til bestyrelsen.
- 7) Valg af administrator (lige år)
- 8) Valg af statsaut. eller reg. revisor.
- 9) Eventuelt.

Der var 20 ud af 36 andelshavere repræsenteret ingen 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 med generalforsamlingens godkendelse lovligt kald og varsel, idet indkaldelsen til den ordinære generalforsamling var omdelt den 29. marts 2025.

Dirigenten oplyste at der ikke var indkommet forslag

Charlotte Bagge blev valgt som stemmetæller.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

A/B Strandgården I

Bestyrelsens beretning

Generalforsamling den 14. april 2025

Andelshavere

Den 1. november 2024 mistede vi Poul-Erik Hansen, bolig 104. Boligen er solgt pr. 1. maj 2025 på den interne venteliste, men da der ikke er lavet en overdragelsesaftale endnu, kan vi ikke oplyse, hvem der har købt boligen.

Bestyrelsen

Charlotte Bagge er på valg, men ønsker ikke genvalg. Vi takker Charlotte for det store engagement, hun har lagt i bestyrelsesarbejdet. Det betyder, at der er brug for flere bestyrelsesmedlemmer.

Linda Nielsen er på valg, og modtager genvalg.

VIGTIGT:

Hanne er på valg i 2026, og går af som formand. Det er endeligt, og ændres ikke. Det betyder, at foreningen kommer til at mangle en formand, hvis ingen melder sig. Du er nødt til at komme ud af busken, og tænke over om bestyrelsesarbejdet er noget for dig. Bliv bestyrelsesmedlem allerede nu, så du kan snuse til bestyrelsesarbejdet, inden du bliver formand.

Boligafgift

Da prioritetsydelsen ændres hvert år, vil boligafgiften årligt blive reguleret. Det samme gør sig gældende, hvis ejendomsforsikringen stiger/falder. Dvs. at reguleringen er indeholdt i beløbet, der er benævnt "Fællesudgifter".

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

Valuarvurdering

EDC Erhverv Poul Erik Beck har vi brugt igen i år til vurdering af vores forening.

Valuarvurderingen lyder i år på kr. 56.600.000, mod sidste år på kr. 55.400.000, hvilket er en stigning på kr. 1.200.000.

Vores over 40 år gamle rør og faldstammer står for udskiftning, hvilket forventes at blive en udgift på mellem 3-4 millioner. Penge vi skal optage lån for at kunne afholde. Udskiftningen er ren vedligeholdelse og med et negativt driftsbudget 2025 og en likvid beholdning på ca. kr. 900.000,00 vil det være uansvarligt at lade andelskronen stige i år.

Bestyrelsens anbefaler, at benytte den fastholdte valuarvurdering på kr. 41.800.000, og bibeholder en uændret andelsværdi på 7,80 pr. indskudt krone.

Der har været forskellige omkostninger i 2024, som ikke var med i budgettet for 2024, bla.:

Pga. hærværk blev låsen i hoveddør i nr. 116 udskiftet, da der var sprøjtet lim ind i nøglehullet, og man derfor ikke kunne låse op.

Hærværk ved vores fælleshus - farligt da der var stjålet et brønddæksel, som en fra A/B III havde set. Der er kommet et nyt, og fliserne rundt om dækslet blev også lavet.

Reparation af nedløbsrør/tagrende ved vores fælleshus er udbedret i 2025.

Projekt udført i 2024

Lysmasterne ved parkeringspladsen blev installeret og det har givet meget lys, både på parkeringspladsen, og ved affaldsstationen.

Budget 2025

Som supplement til budgettet har vi følgende:

Fugning af gulvafløb og ved gulv mod væg i badeværelserne - er ikke med DV-plan
Det er nødvendigt i henhold til forsikringsdækning.

Det viser sig, at de firmaer vi har fået tilbud fra, ikke er en forsikringsgodkendt virksomhed, som det kræves ved andelsboliger. Vi er derfor startet forfra med at indhente nye tilbud.

I henhold til de tidligere tilbud er det skønnede beløb ca. kr. 80.000, som er afsat i budgettet.

Brandeftersyn - er igangværende

Det er lovpligtig at få foretaget et brandeftersyn af vores forening. Samtidig skal der laves en evakueringsplan i tilfælde af bl.a. brand.

Skønnet beløb ca. kr. 50.000, som er afsat i budgettet.

Rensning og reparation tagrender/nedløb, gavlplade ved 121

Skønnede beløb:

Tagrender/nedløb ca. kr. 23.000, som er afsat i budgettet (tagrender står i DV-plan).

Udskiftning af gavlplade ca. kr. 40.000, som er afsat i budgettet.

Hjemmeside

Hjemmesiden www.strandgården1.dk "kører" stadig, og vi vil løbende lægge nyt ind om vores forening.

Hvis du har spørgsmål, eller ønsker noget skrevet ind på hjemmeside, skriv til Charlotte: ab.1@outlook.dk da det er Charlotte, der servicerer hjemmesiden.

Foreningens 40 års-fødselsdag

Vi havde en festlig dag, med solskin, diverse spil, bobler og mange dejlige kager. Desværre deltog der kun 16 i arrangementet, hvilket var meget ærgerligt ved denne festlige anledning.

Parkering på parkeringspladsen

Der holder i øjeblikket 1 bil nummerplade EE67829 på parkeringspladsen, som er forbeholdt vores forening. Bilen overholder ikke færdselsloven mht. parkering, og er til stor gene for andre, bla. skraldebilerne m.fl. Dvs. ejeren af bilen holder uden for de markerede båse, hvilket er ulovligt. Det er pr. brev påtalt for ham, men uden virkning. Han har lov til at holde der, da parkeringspladsen er halvoffentlig, men selvfølgelig skal færdselsloven overholdes. Hvis du/l er generet af bilen, kan man ringe til Politiet tlf. 114, og forklare dem problemet. Politiet har mulighed for at fjerne bilen.

PS: Det gælder selvfølgelig for alle der holder på parkeringspladsen, at færdselsloven overholdes.

Affaldscontainere igen igen

Lad nu være med at overfylde containerne - lågene skal kunne lukkes.

Slå papkasser sammen, og lad være med at fylde de store papkasser med små papæsker, det fylder rigtig meget.

For at få plads til andet pap, er vi flere, der desværre må gøre jeres arbejde, og slå papkasserne sammen.

Grønne og røde poser

De bliver automatisk delt ud. Hvis I har brug for flere, læg en seddel i Hannes postkasse, bolig 126, så får I dem hurtigst muligt.

Hvis I har for mange ruller, læg dem i forhaven hos Hanne, bolig 126, så andre kan få glæde af dem.

PS: Der må KUN bruges de grønne poser til madaffald, som Solrød Kommune bruger.

Varmeregnskab for 2024

Årsopgørelsen for varmeregnskabet er endnu ikke kommet, men forhåbentlig kan afregningen for varmeregnskabet komme med i boligafgiften for juni eller juli 2025.

Fællesarealforeningen

Kontingentet til Fællesarealforeningen lyder på kr. 36.000,00 for 2025.

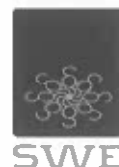
Varmeveksleren i boilerummet er blevet udskiftet, pris ca. kr. 100.000.

Kontakt Hanne, nr. 126, hvis du ønsker en kopi af regnskab for 2024 og budget for 2025.

Værktøj/haveredskaber mv

Vi har stadig et pænt udvalg i værktøj og haveredskaber, som I gerne må bruge.

Send en mail til: ab.1@outlook.dk, eller en sms til Charlotte tlf. 2370 8916, eller til Hanne tlf. 4054 1081, så ser vi, om vi har det, du skal bruge.



I kan dog ikke forvente, at bestyrelsen kan hjælpe her og nu, men selvfølgelig er vi behjælpelig, hvis vi er hjemme. Planlæg hvad I skal bruge i god tid, så reserverer vi det til jer.

Havedage

Følgende datoer:

- **Søndag 25. maj**
- **Søndag 14. september**

husk at sætte kryds i kalenderen.

Der er brug for flere hænder, så det kunne være dejligt, hvis nogle af jer har lyst til at lave en arbejdsgruppe, der kan stå for havedagene. Det er planlægning af: dato for havedagene, indkøb mv., hvilke opgaver der skal laves på havedagene osv.

Havedage - skal der nytænkning på banen? Tænker I stadig??

Skal konceptet laves om? Skal vi hjælpe hinanden med f.eks. maling af træværk på skurene, klippe hæk, eller andet på havedagene? Skal vi kun holde 1 havedag om året, og betale os fra resten? Skal havedagene sløjfes, så vi betaler os fra det, der skal laves? Mulighederne er mange.

Meld tilbage på GF hvad I tænker om havedagene.

Vi ser ikke kun havedagene som "arbejdsdage", det sociale er også vigtigt. Alle kan deltage, også selvom man ikke kan bidrage med så meget - der er plads til alle.

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 altid sende en mail til bestyrelsen til: ab.1@outlook.dk, som vi vil besvare hurtigst muligt.

Fremtidige projekter 2025

Rygningsbånd - DV-plan

Der har været eftersyn på rygningsbåndene, som stod til udskiftning i 2024, men udskudt til 2025.

Rygningsbåndene ser fine ud, og kan holde flere år endnu, så vi har ikke udgiften kr. 160.000 inkl. moms før om nogle år.

Rør/faldstamme i boligerne - DV-plan

Med henvisning til Drift- og Vedligeholdelsesplanen skal vi i gang med at indhente tilbud på etablering af ny, og udskiftning, af den gamle vandinstallation (rør) i boligerne. Der har været nogle skader, hvor rørene inde i væggen er tæret. Heldigvis blev det opdaget i tide.

Faldstammerne er ikke medtaget i DV-planen, men der er opdaget tæring, og vandskader, når køkkener er udskiftet. Derfor tager vi det med, når rørene skal udskiftes.

Priserne er steget efter rapporten blev lavet, så vi kan nok forvente at det vil koste et sted mellem 3.000.000-4.000.000 mill.kr., som skal finansieres med et kreditforeningslån.

Vi går i gang med det i løbet af 2025.

Smøring ovenlysvinduer - DV-plan

Udskydes til 2026 - forventet udgift kr. 20.000 inkl. moms.

Brønde - DV-plan

Vi har vurderet at udskiftning af defekte dæksler ikke er akut, og derfor udskudt til 2026.

VIGTIGT: Dækslerne må ikke dækkes til, man skal altid kunne komme til dem.

Natsænkning på eksisterende lysmaster i foreningen - ønsker fra flere andelshavere
Solrød Kommune ønsker ikke betale for, at der isættes natsænkning i de eksisterende lysmaster.

Vi har derfor fået et tilbud fra Andel Lumen på at få isat et LED Upgrade kit (natsænkning) i de eksisterende lysmaster (20 stk.), da hele vores område er meget mørkt om natten.

Totalbeløbet er på: kr. 102.843,75 inkl. moms.

Vi har endnu ikke fået svar fra Solrød Kommune om de vil betale for strømmen om natten. Hvis svaret bliver nej, bliver projektet ikke til noget.

Venlig hilsen
Bestyrelsen

Bestyrelsens beretning var udsendt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen.

Dirigenten spurgte om generalforsamlingen havde spørgsmål til beretningen, hvilket ikke var tilfælde.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2024, forslag til værdiansættelsen og eventuel revisionspåtegning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2024. Revisor havde afleveret en blank påtegning og regnskabet 2024 var opgjort efter uændret regnskabsprincip.

Med indtægter for kr. 1.434.990,00 og udgifter for kr. 929.512,00 viste årsregnskabet 2024 et årets resultat på kr. 372.687,00 fratrukket prioritetsafdrag på kr. 328.650,00 viste årsregnskabet et likvidt overskud på kr. 44.037,00.

Pr. 31. december 2024 var foreningens likvide beholdning kr. 928.951,00.

Derefter gennemgik dirigenten andelsværdiberegningen. Bestyrelsen foreslog fastfrysning af vurderingen fra før 1. juli 2020 og uændret andelskronen på 7,80 pr. andelsindskud grundet det kommende Rør/faldstamme projekt, der forventes igangsat snarest.

Årsregnskab for 2024 samt andelskronen på kr. 7,80 pr. indskud, blev enstemmigt vedtaget.

Derefter gennemgik dirigenten det centrale økonomiske nøgleoplysningsskema der er vedhæftet dette referat.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudget for 2025. Bestyrelsen havde lagt op til en boligafgiftsstigning fra 1. juni 2025 på 5%, hvilket forventes at give indtægter for kr. 1.481.800,00.

Der forventes udgifter for kr. 1.085.100,00, hvilket giver et forventet årsresultat efter finansielle omkostninger på kr. 269.300,00.

Med fradrag af foreningens prioritetsafdrag på kr. 332.600,00 forventes budgettet at komme ud med et likvidt underskud på kr. -63.300,00, hvilket dækkes af foreningens likvide midler.

Drifts- og likviditetsbudget for 2025 blev, med en stigning af boligafgiften på 5% pr. 1. juni 2025, enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag til behandling på den ordinære generalforsamling.

Ad 6. Valg til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Charlotte Bagge var på valg. Charlotte Bagge modtog ikke genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Birthe Højholt valgt for 2 år.

Linda Nielsen var på valg og blev uden modkandidater genvalgt for 2 år.

Med blot 3 bestyrelsesmedlemmer er bestyrelsen meget sårbar, hvorfor bestyrelsen opfordrede til at stille op som suppleant.

Charlotte Bagge og Rasmus Deckmann stillede op og blev valgt som suppleanter for 1 år.

Bestyrelsen består af følgende:

Navn	Adresse	Post	På valg
Hanne Christensen	Strandgården 126	Formand	2026
Linda Nielsen	Strandgården 127	Medlem	2027
Birthe Højholt	Strandgården 114	Medlem	2027
Charlotte Bagge	Strandgården 108	Suppleant	2026
Rasmus Deckmann	Strandgården 109	Suppleant	2026

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

Under punktet eventuelt oplyste formand Hanne Christensen at bestyrelsen havde modtaget henvendelser fra andelshavere i Andelsboligforeningen Strandgården I om at de bliver udsat for mobning. Bestyrelsen opfordrede til at denne form for mobning straks ophørte, og at alle tænker over hvordan man tiltaler andre mennesker. Tal pænt og samarbejde frem for mobning.

Desuden blev spørgsmålet, om havedagen skal fortsætte, drøftet. Hvis ja, ønskede bestyrelsen, der pt. består af formand og 2 bestyrelsesmedlemmer, hjælp, så ikke alle opgaver styres af

bestyrelsen.

En andelshaver spurgte ind til om ikke man kunne finde en fælles løsning til hegnene mellem andelsboligerne.

Bestyrelsen oplyste at ændringen kræver at andelshaveren havde indhentet tilbud og fremsat som et forslag, så generalforsamlingen kunne stemme om forslaget.

Bestyrelsen opfordrede til at andelshaverne i A/B Strandgården I ville benytte fælleshuset til forskelligt socialt samvær. Hvis nogen har lyst til at starte en interessegruppe, så ret henvendelse til bestyrelsen for brug af fælleshuset.

Bestyrelsen efterlyste Interesserede, der ville deltage i haveudvalget, der skal være med til at tilrettelægge de fælles havedage og komme med ideer til fællesarealet.

Flg. meldte sig til havegruppen:

Charlotte Bagge	Strandgården 108
Else Smedegaard	Strandgården 98
Nicklas Garde Bruun	Strandgården 125
Gabrielle Alt-Nielsen	Strandgården 107
Max Fischer	Strandgården 129
Preben Hansen	Strandgården 132

Bestyrelsen takkede for den store interesse.

Da der ikke var yderligere punkter under eventuelt takke dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.

Underskrevet ved digital signatur

Dirigent og referent:
Lis Jørgensen

Bestyrelsen:
Hanne Christensen
Linda Nielsen
Birthe Højholt

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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

A1	Navn	AB Strandgården I
A2	Adresse	Strandgården 98-133
A3	CVR-nr.	14158502

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. 31/12/2024

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

Ejendommens vurderingsprincip og værdi:

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	
	○	○	○	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	☐	☒	☐
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.				

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	☒	☐

		Kr.	Gns. kr. pr m²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr 41.800.000	kr 12.440
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr 3.307.962	kr 985
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

H1	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
	Boligafgift	kr 497
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).		

K1	Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m ²	
	Andelsværdi			kr 11.947
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).				
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver			kr 2.556
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.				
K3	Teknisk andelsværdi			kr 14.503
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 forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.				

Vedligeholdelse			
L1		Ja	Nej
	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	☒	☐
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

P	Friværdi	%	
	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		86
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne 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

Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-05-05 14:48:21 UTC



Lis Janne Tandrup Jørgensen

Referent

Serienummer: ed563432-c5e2-4686-9308-0d78cc40e680

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-05-05 14:48:21 UTC



Linda Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandgården I bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66cb9e0c-012e-4514-8a0f-a44b2c054720

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-05 15:00:14 UTC



Birthe Højholt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Strandgården I Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 20d07612-c897-4164-80ff-73b63fbb7211

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-05-05 21:29:15 UTC



Hanne Viola Christensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 8b45843e-7d08-4417-9040-d9bc5a89c6b3

IP: 80.208.xxx.xxx

2025-05-06 07:56:46 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.