

# **EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND**

**Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund**

**Tlf. 39 62 1130 – [www.strandlund.gentofte.dk](http://www.strandlund.gentofte.dk)**

**Til:**

Per Transø (PT)  
Connie Rudebeck (CR)  
Jesper Thomsen (JT)  
John Torp Andersen (JTA)  
Ulla Høst (UH)  
Christina Helweg-Larsen (CHL)  
Vibeke Warleu Nielsen (VWN)

**Info:**

Stig Wall (SW)  
Nikolaj Ventrup, (NVT).  
Rita Rahbek Russel (RRR)  
Maria Buddig Bylinska (MBB).

**Fra:**

Pernille H. Fjellander

Charlottenlund, den 14. september 2023.

**Indkaldelse til Ejer-bestyrelsesmøde nr. EB3-2023.**

Hermed indkaldes til bestyrelsesmøde **torsdag den 21. september 2023 kl. 16.30 i Fællescentrets Dagligstue.**

**Dagsorden:**

1. Godkendelse af referat EB2-2023
2. Nyt fra formand og forretningsfører
3. Status på vedligehold og økonomi
4. Budget for 2024 samt 10-års vedligeholdsplan
5. Mail fra Connie Rudebeck 6. september
6. Næste møde
7. Eventuelt

På formandens vegne  
Pernille H. Fjellander



# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund

Tlf. 39 62 1130

## Til:

Per Transø (PT)  
Connie Rudebeck (CR)  
Jesper Thomsen (JT)  
John Torp Andersen (JTA)  
Ulla Høst (UH)  
Christina Helweg-Larsen (CHL)  
Helle-Vibeke Nielsen (HWN)

Eric Tingleff (ET)

## Info:

Stig Wall (SW)  
Nikolaj Ventrup (NVT),  
Rita Rahbek Russel (RRR)  
Maria Buddig Bylinska (MBB)

## Fra:

Eric Tingleff (ET)  
Charlottenlund, den 14. juni 2023.

## Referat af Ejer-bestyrelsesmøde nr. EB2-2023.

Hermed udsendes referat af ejerlejlighedsforeningens bestyrelsesmøde afholdt torsdag den 8. juni 2023 kl. 16.30 i Dagligstuen på Strandlund.

## Dagsorden:

1. Godkendelse af referat EB1-2023
2. Konstituering af bestyrelsen
3. Evaluering af Generalforsamlingen og de indkomne forslag
4. Nyt fra formand og forretningsfører
5. Vedlagte forslag fra nr. 93
6. Vedligehold og økonomi
7. Næste møde
8. Eventuelt

### 1. Godkendelse af referat EB1-2023

Referatet blev godkendt.

### 2. Konstituering af bestyrelsen

Bestyrelsen konstituerede sig og Per Transø blev genvalgt som formand og John Torp Andersen blev genvalgt som næstformand. Jesper spurgte til muligheden for at deltage på møder i fællescenteret. Bestyrelsen tilsluttede sig, at Jesper deltager på næste møde i

# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund

Tlf. 39 62 1130

Fællescenteret den 26. juni 2023, idet John accepterede ikke at deltage i dette møde.

### 3. Evaluering af Generalforsamlingen og de indkomne forslag

Generalforsamlingen blev evalueret, der var enighed om, at det var en god generalforsamling. Bestyrelsen var enige i, at det er de samme emner, der ønskes drøftet. Conny spurgte til muligheden for at få fælles chatforum, hvor ejerne kan drøfte aktuelle problemstillinger. Eric oplyste, at Strandlunds hjemmeside er hostet via Gentofte Kommune, der er derfor ikke mulighed for et fælles chatrum. Det blev nævnt, at ejerne mødes på kryds og tværs til forskellige aktiviteter, hvor de har mulighed for at tale om det der rører sig.

### 4. Nyt fra formand og forretningsfører

Eric orienterede om, at der har været afholdt møde med Gentofte Kommune vedr. etablering af ca. 7-8 parkeringspladser på ydersiden af Nordgaden. Parkeringspladserne påtænkes etableret helt op af hækken ind til fortet. Kommunen vil betale alle omkostninger ved etableringen.

Bestyrelsen var umiddelbart ikke positiv indstillet overfor forslaget og frygter, at det vil skabe trafikkaos på Nordgaden og ved Vennerslund. Forretningsføreren vil derfor kontakte Dennis Asanowski fra NT-advokater for at drøfte kommunens forslag. Disse synspunkter medtages i fællescenter.

Eric orienterede om at den planlagte beplantning på hele Strandlund vil blive udsat til længere hen på sommeren pga. af den nuværende tørke, som forventes at vare til slutningen af juli måned. Træfældningen fortsætter som planlagt på tirsdag den 13. juni 2023 ved ydersiden i Sydgaden, og der er uddelt sedler til de berørte boliger. Q park uddeler ikke afgifter i de dage.

Bestyrelsen modtog Invitation til Eric's afskedsreception den 30. juni 2023.

Eric uddelte den nye velkomstmappe til bestyrelsen. Det blev drøftet, hvilke sanktionsmuligheder der kan være ved støj fra naboer. Eric oplyste, at det er kontoret, der tager kontakt til støjende beboere.

Formanden spurgte til, hvornår glastaget i Sydgaden bliver reetableret. Eric oplyste, at firmaet kommer på tirsdag den 13. juni 2023 og sætter det sidste glastag op.

### 5. Vedlagte forslag fra nr. 93

Formanden orienterede om, at nr. 93 gerne vil etablere et mindre redskabsrum (Biohort Storemax) til opbevaring af el-scooter.

Bestyrelsen besluttede, at det må han gerne sætte op. Det skal præciseres, at det ikke må være højere end hegnet ind til naboen samt at det kun må gå til kanten af hegnet.

# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund

Tlf. 39 62 1130

## 6. Vedligehold og økonomi

Formanden oplyste, at foreningen pr. dags dato har brugt 740.000 kr. til vedligeholdelse og der er budgetteret med 950.000 kr. Herudover er der overført ca. 450.000 kr. fra 2022. Foreningen giver et tilskud til pex-rør i boligerne, men tilskuddet kan kun gives én gang.

Formanden orienterede om, at der kan laves et tag-trug mere i år. Det skal aftales med BBbyg, hvilke blok, der haster mest. Mureren mangler at reparere de sidste murkroner ved blokken fra 61-71. Næstformanden gjorde opmærksom på utætte zinkkanter ved svømmehallens vinduers ud til forsiden af fællescenteret. Administrationen vil sørge for at det bliver udbedret.

Jesper spurgte til pullerter i nordgaden. Eric orienterede om, at det er et punkt på mødet i fællescenteret. Der har ikke været konstateret nogen skader på svalegangenes glastag siden de er opsat.

Helle-Vibeke havde et ønske til en tydeligere skiltning med at vejen er blind i Nordgaden. Ønsket vil blive taget med på næste møde i Fællescenteret.

## 7. Næste møde

Næste bestyrelsesmøde blev aftalt til torsdag den 21. september 2023 kl. 16.30 i Dagligstuen.

## 8. Eventuelt

På formandens vegne  
Pernille H. Fjellander  
Forretningsfører



**Ejerlejlighedsforeningen Strandlund**

**CVR-nr. 35 60 32 98**

**Budget for perioden 2024-2034**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Budgetforudsætninger	1
Driftsbudget 2023-2033	2
Noter til driftsbudget 2023-2033	3-5
Hvordan anvendes kontingentet	5



**Budgetforudsætninger:**

Kontingentet er fra 2023 til 2024 uændret.

Kontingentet reguleres i henhold til generalforsamlingsbeslutning i 2005. Reguleringen sker i januar måned ifølge udviklingen i Forbrugerprisindekset.

Udgiften til Fællescentret kan ses i note 1.

**Fællescenterudgifterne** er uændret i perioden 2023 til 2024. Fra 2019 til 2020 skete der ændring af opkrævningsformen for vand og varme, idet det er udeladt i fællesudgifterne idet det opkræves og afregnes særskilt efter forbrug, Vand/ og varmeudgifterne har hidtil været betalt af Fællescentret, men skal fremover betales af beboerne. Beløbet skal derfor udelades i Ejerboligernes betaling til Fællescentret.

Generelt er øvrige udgifter i Ejerlejlighedsforeningen kun forhøjet der, hvor faktisk udgift i tidligere år har begrundet det.

**Budgetkommentarer**

Budgettet for 2024 balancerer med 0 kr.

Se i øvrigt oversigt over planlagte vedligeholdelsesprojekter i 2024 og efterfølgende år.

Hvad angår Fællescentrets budget, skal det bemærkes, at Ejerlejlighedsforeningen i alt skal betale 1.297 t. kr. i 2024 hvilket er 5.000 kr. mere end i 2023

## Driftsbudget for 2024-2026

		Budget 2026	Budget 2025	Budget 2024	Budget 2023
	Note	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Indtægter</b>					
Indbetalte kontingenter (incl.a' conto vand/varme)	5	3.343	3.259	3.200	3.200
<b>Indtægter, i alt</b>		<b>3.343</b>	<b>3.259</b>	<b>3.200</b>	<b>3.200</b>
<b>Udgifter</b>					
Andel til Fællescentret	1	1.353	1.295	1.297	1.292
Varme -betales efter måler - aconto		620	602	577	605
Vand - betales efter måler aconto		160	158	158	141
Forsikring		75	70	72	65
Renovation, afgift		120	115	110	110
Revision og regnskabsmæssig assistance m.v.		21	20	19	19
Advokatomkostninger		0	0	0	0
Mødeudgifter m.v.		26	24	24	24
Diverse		5	5	5	5
<b>Udgifter, i alt</b>		<b>2.380</b>	<b>2.289</b>	<b>2.262</b>	<b>2.261</b>
<b>Resultat før renter og hensættelser</b>		<b>963</b>	<b>970</b>	<b>938</b>	<b>939</b>
<b>Hensættelser</b>					
Hensættelser til udvendig vedligeholdelse	3	827	820	810	810
Hensættelser opsparing til buffer		79	79	79	79
Hensættelser til selvrisiko på forsikringskader	4	50	50	50	50
Forbrugsregnskaber (betales af beboerne)		0	-1	-1	
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>956</b>	<b>948</b>	<b>938</b>	<b>939</b>
<b>Renteindtægter</b>					
Obligationsrenteindtægter		0	0	0	0
Bankrenteindtægter		0	0	0	0
<b>Renteindtægter, i alt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
Årets resultat foreslås anvendt således:					
Overført til reguleringskonto for kontingent-betaling	2	7	22	0	0

## Noter

## 1. Fællescentrets driftsbudget - (Indtægter og udgifter i Fællescentret).

Noter	Budget 2026 t.kr.	Budget 2025 t.kr.	Budget 2024 t.kr.	Budget 2023 t.kr.
Vaskeri	70	70	70	65
Forpagtningsafgift	0	0	0	0
Fællescenterindtægter	2.053	2.015	2.010	2.010
<b>Diverse indtægter</b>	<b>2.123</b>	<b>2.085</b>	<b>2.080</b>	<b>2.075</b>
Tilskud til renholdelse af veje	0	0	0	0
Almindelig driftstilskud	920	915	910	900
Huslejeindtægt Plejecentralen	429	427	425	425
<b>Driftstilskud og huslejeindtægter</b>	<b>1.349</b>	<b>1.342</b>	<b>1.335</b>	<b>1.325</b>
<b>Indtægter, i alt</b>	<b>3.472</b>	<b>3.427</b>	<b>3.415</b>	<b>3.400</b>
Lønudgifter	3.650	3.545	3.545	3.545
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	457	439	427	415
Svømmehal, vedligeholdelse m.m.	140	140	140	140
Rengøringsmidler, vinduespolering m.v.	152	151	150	150
Skatter, vand, afgifter og forsikring	625	625	620	605
Opvarmning	430	380	390	390
El	320	275	275	275
Kontorhold	240	240	240	240
Beboerudgifter	342	336	330	330
Revision	47	47	45	42
Revision, regulering tidligere år	0	0	0	0
Konsulentbistand	0	0	0	0
Hensættelser	1.244	1.241	1.250	1.250
Viderebetaling af tilskud til hjælp i rest.	0	0	0	0
<b>Udgifter</b>	<b>7.647</b>	<b>7.419</b>	<b>7.412</b>	<b>7.382</b>
Renteindtægter	0	0	0	0
Renteudgift af kreditforeningslån	0	0	0	0
Afskrivning på svømmehallen	-130	-130	-130	-130
<b>Renter og afskrivninger</b>	<b>-130</b>	<b>-130</b>	<b>-130</b>	<b>-130</b>
<b>Fællescenterydelser til fordeling</b>	<b>-4.305</b>	<b>-4.122</b>	<b>-4.127</b>	<b>-4.112</b>
Ejerlejlighedsforeningen 66/210 1)	-1.353	-1.295	-1.297	-1.292
Kollektivboliger 144/210	-2.952	-2.827	-2.830	-2.820

## Noter

## 2. Udviklingen i egenkapitalen

	Budget 2026 t.kr.	Budget 2025 t.kr.	Budget 2024 t.kr.	Budget 2023 t.kr.
Saldo 01.01.	-1.240	-1.240	-1.240	-743
Årets resultat	7	22	0	-497
Overført til udvendig vedligeholdelse				
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>-1.233</b>	<b>-1.218</b>	<b>-1.240</b>	<b>-1.240</b>

## 3. Hensættelser/budget for udvendig vedligeholdelse

Saldo 01.01.	723	723	723	723
Hensat i året	827	820	810	1.000
Reparation af murkroner	0	0	0	-35
Tagrender, trug og ny tagfod	-499	-459	-469	-660
Murreparationer af facader	-100	-100	-100	0
Nye vandrør ved gæstebadeværelser	-25	-25	0	-25
Sokler ved vinduesudskiftning	-10	-10	-10	-10
Rengøring af altandæk 15 stk.	0	0	-29	-29
Belægninger på altaner	-60	-100	-90	-90
Udskiftning af vandrør boligerne bad	-46	-46	-46	-46
Uforudsete udgifter	-50	-50	-56	-70
I alt	<b>760</b>	<b>753</b>	<b>733</b>	<b>758</b>
Reparation af altanrækværker	0	0	0	0
Yderligere afsat til maling af rækværker	0	0	0	-25
Maling af udhuse	0	0	0	0
Rensning af everlitetage og tagrender	-10	-10	-10	-10
Diverse forbrug i året	0	0	0	0
I alt øvrig vedligeholdelse	-37	-30	0	0
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>723</b>	<b>723</b>	<b>723</b>	<b>723</b>

## 4. Hensat til selvrisko på forsikring

Saldo 01.01.	70	60	50	0
Hensat i året	50	50	50	50
Forbrug i året	-40	-40	-40	0
Erstatning modtaget fra Top Danmark	0	0	0	0
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>80</b>	<b>70</b>	<b>60</b>	<b>50</b>

## 5. Kontingenter pr. boligtype pr. måned

		2025	2024	2023	2022
Pr. m2		421,63	415,12	403,26	403,26
14 boliger	90 m2	3.794,67	3.736,08	3.729,34	3.729,34
10 boliger	92 m2	3.879,00	3.819,10	3.809,99	3.809,99
22 boliger	94 m2	3.963,32	3.902,13	3.890,64	3.890,64
7 boliger	101 m2	4.258,46	4.192,71	4.172,93	4.172,93
3 boliger	102 m2	4.300,63	4.234,22	4.213,25	4.213,25
1 boliger	117 m2	4.933,07	4.856,90	4.818,14	4.818,14
9 boliger	119 m2	5.017,40	4.939,93	4.899,79	4.899,79
	6449				
I alt i perioden - t.kr.		3.323	3.259	3.200	3.200

## Hvordan anvendes kontingentet

Udgift i kroner pr. måned fordelt på en 94 m2 bolig

	Budget 2026	Budget 2025	Budget 2024	2023
Forsikring	91	85	87	79
Renovation	146	140	134	134
Hensættelser til vedligeholdelse	1.161	1.151	1.377	1.937
Revision, møder m.v.	63	60	58	58
Renteindtægter	0	0	0	0
Fællescentret	1.228	1.161	1.199	1.193
Restauranten	116	112	76	76
Vand	300	300	300	300
	3.105	3.009	3.232	3.777
Varme	690	690	605	605
	3.795	3.699	3.837	4.382
Overskud/underskud	9	26	0	0
I alt fordelte udgifter på ejerbolig på 94 m2	3.803	3.725	3.838	4.381
Pr. år	47.560	46.826	46.688	46.688









## **Pernille Fjellander (PFJL)**

---

**Fra:** Connie Rudebeck <connierudebeck@yahoo.com>  
**Sendt:** 6. september 2023 20:52  
**Til:** Pernille Fjellander (PFJL); Per Egan Transø; Johntorpendersen; Jesper Thomsen; Ulla Høst; Helwegc; Helle-Vibeke Nielsen  
**Emne:** Forslag til kommende bestyrelsesmøde

Hermed forslag til drøftelse på næste bestyrelsesmøde:

- \* Igen igen: Digitalisering af madbilletter og månedsnyt
- \* Er det muligt at udskifte navneskilte på postkasserne til noget mere bestandigt? Mange kan slet ikke læses
- \* Hækken ud for nr. 2 hindrer udsyn til gangstien for bilister til og fra parkeringen mod syd, hvilket i værste fald kunne ende rigtig galt. Kunne man fjerne den?
- \* På bestyrelsesmøde i september 2022 drøftede vi prissætning for at leje lokale til privat virksomhed i Fællescentrets forhal. Der var enighed om, at det skulle drøftes i Fællescenterbestyrelsen, men forslaget blev ikke bragt videre. Hvor står vi nu?

Venlig hilsen Connie

[Sendt fra Yahoo Mail til iPad](#)

