

# 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)  
Ulrik Helweg- Larsen (UHL)  
Conni Rudebeck (CR)  
Jesper Thomsen (JT)  
John Torp Andersen (JTA)  
Leif Lysgaard-Madsen (LLM)  
Søren Stenz (SS)

## Info:

Søren Schock Petersen (SSP)  
Kenneth Madsen, (KSA).  
Kirsten Hansen-Nord

## Fra:

Eric Tingleff (ET)

Charlottenlund, den 29.august 2018.

## Indkaldelse til Ejer-bestyrelsesmøde nr. EB3-2018.

Hermed indkaldes til bestyrelsesmøde, torsdag den 6. september 2018 kl. 15.00 i Fællescentrets Dagligstue.

## Dagsorden:

1. **Godkendelse af referat E2-2018**
2. **Nyt fra formanden og forretningsføreren**
3. **Ansøgning om udvidelse af terrasse mod parken fra nr. 7**  
**Ansøgning mv. medsendes**
4. **Behandling af budget 2019 – 2021 herunder 10-års plan.**  
**Budgetforslag og 10- årsplan medsendes**
5. **Energistyring, vand koldt og varmt, samt varme**  
**Konsulent Aage Steen Rasmussen –Scanenergi- deltager i mødet.**
6. **Vedligehold**
7. **Næste møde**
8. **Eventuelt**

På formandens vegne  
Eric Tingleff



# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund

Tlf. 39 62 1130

## Til:

Per Transø (PT)  
Ulrik Helweg - Larsen (UHL)  
Connie Rudebeck (CR)  
Leif Lysgaard-Madsen (LLM)  
John Torp Andersen (JTA)  
Søren Stenz (SS)  
Jesper Thomsen (JT)

Eric Tingleff (ET)

## Info:

Søren Schock Petersen (SSP)  
Kenneth Madsen, (KSA),  
Kirsten Hansen-Nord(KHN)

## Fra:

Eric Tingleff (ET)  
Charlottenlund, den 24. maj 2018.

## Referat af Ejer-bestyrelsesmøde nr. E2-2018.

Hermed udsendes referat af ejerlejligheds foreningens bestyrelsesmøde afholdt onsdag den 23. maj 2018 kl. 15.00 i Dagligstuen på Strandlund.

Der var afbud fra Leif Lysgaard-Madsen. Alle øvrige var fremmødt og deltog i hele mødet.

## Dagsorden:

1. Godkendelse af referat E1-2018.
2. Konstituering af bestyrelsen
3. Konstituering af medlemmer til Fællescentrets bestyrelse
4. Evaluering af Generalforsamlingen
5. Nyt fra formanden og forretningsføreren
6. Vedligehold.
7. Næste møde.
8. Eventuelt.

# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund

Tlf. 39 62 1130

## 1. Godkendelse af mødereferat E1-2018.

Referatet blev godkendt.

## 2. Konstituering af bestyrelsen.

Bestyrelsen vedtog at Per Transø fortsætter som formand, og John Torp Andersen fortsætter som næstformand.

## 3. Konstituering af medlemmer til Fællescentrets bestyrelse.

Bestyrelsen vedtog at Per Transø og John Torp Andersen fortsætter som Ejerlejlighedsforeningens repræsentanter i Fællescentrets bestyrelse.

## 4. Evaluering af Generalforsamlingen.

Der var enighed om at Generalforsamlingen forløb godt. Der blev stillet mange gode spørgsmål og der var en god dialog om de forskellige emner der blev behandlet. Der var enighed om, at gode erfaringer vil blive husket, og blive medtaget til kommende Generalforsamlinger.

## 5. Nyt fra formanden og forretningsføreren.

PT orienterede om en samtale han har haft med ejeren af nr. 105 vedrørende hundehold. Hunden føres ikke i snor som det kræves, og der bliver ej heller ryddet op efter hunden når den har besørget. Hunden strejfer rundt på området, og senest konstaterede en af Strandlunds ansatte, at hunden var i Fællescentret. Dette er helt uacceptabelt. PT gjorde overfor ejeren opmærksom på, at hunden i gentagelsestilfælde vil blive indfanget og overbragt til Politiet. Bestyrelsen håber at ejeren tager henvendelsen alvorligt, og fremover følger gældende regler for hundehold på Strandlund.

PT nævnte herefter at han har fået en henvendelse fra ejeren i nr. 7 om at øge terrassens størrelse ud mod parken. Bestyrelsen drøftede ejerens ønske, men fastholder den allerede trufne beslutning om terrasser mod parken, hvilket indebærer afslag på ansøgningen.

## 6. Vedligehold.

ET oplyste, at altanen hos nr. 109 skal repareres med epoxybelægning, og et modtaget tilbud på dette arbejde udgør 48.000,- kr. – og i tilfælde af at der samtidig skal etableres fald vil det koste yderligere 28.000,- kr. Hertil kommer udgifter til Bjarne Bigoms arbejde – anslået ca. 15.000,- kr. Dette sammenholdt med de besluttede udgifter til nye tagrender/trug på nr. 97 – 107 og nr. 109 – 119 betyder, at det afsatte vedligeholdelsesbudget i 2018 er ved at være opbrugt. Der indhentes alternative tilbud.

Der er indhentet tilbud på reparation af murkroner. Tilbuddet lyder på 6.337,50 kr.

Bestyrelsen var enige om at tilbuddet er godt, og vil blive benyttet såfremt der viser sig at være økonomi til at tage fat på et par stykker af de mest påkrævede i år.

JTA gjorde opmærksom på, at der burde være sat penge af til malerarbejde i 2018 (10 års budgettet). Det vil blive indarbejdet i kommende budget.

CR orienterede om rotteplage i skurene ved nr. 53 -55. Isolering skal udskiftes og damp spærre reetableres. Bjarne Bigom er på sagen.

ET orienterede om tilbud på afrensning af alger. Det besluttedes, at de "blå mænd" algebehandler betonkanten på boligerne i Nordgaden.

PT foreslog, at hver enkelt medlem af bestyrelsen kunne have et interesseområde man kunne følge med i og medvirke til en bedre vedligeholdelsesstandard på Strandlund.

# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund

Tlf. 39 62 1130

Der var enighed om at prøve en sådan ordning.

Opgaverne blev fordelt således:

JTA tager sig bestyrelsesmæssigt af murer og maler opgaver

UHL og JT tager sig bestyrelsesmæssigt af beton – rensning mv.

PT tager sig bestyrelsesmæssigt af beplantning og træer og lignende

CR tager sig bestyrelsesmæssigt af arbejdsweekender hvor der ryddes op på fællesarealerne i samarbejde med kollektivboligernes beboere.

## 7. Næste møde

Næste møde blev aftalt til torsdag den 6. september 2018 kl. 15.00 i Dagligstuen.

## 8. Eventuelt.

Intet.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Forretningsfører



Til Ejerlejlighedsforeningen Strandlunds bestyrelse/  
Administrationen Hr. Eric Tingleff.

Vores ansøgning blev behandlet af bestyrelsen på deres møde den 23. Maj 2018 med afslag til følge uden en lovmedholdelig begrundelse.

I referatet står der , at “ man fastholder den allerede truffne beslutning om terrasser mod parken “.

Efterfølgende er det besluttet, at Ejerbestyrelsen IKKE har kompetance til at træffe afgørelse i denne sag , hvorfor den skal løftes op i Fællescenterbestyrelsen.

Det var Hr. Transø selv , der opfordrede mig til at søge om tilladelsen i Ejerbestyrelsen . Han tilføjede endda , at nu går det nok nemmere med et ja - nu vi har fælles bekendte “ ( han henviste til en nær og gammel vej af os som Hr. Transø kender sporadisk ).

Vi har fået afslag på vores ansøgning - endda et afslag , der ikke er lovmedholdeligt - men uanset at sagen nu behandles i Fællescenterbestyrelsen , forventer vi et skriftligt svar på følgende spørgsmål fra Ejerbestyrelsen / administrationen:

1. Hvad er den egentlige begrundelse for det afslag, vi har fået ?
2. Hvad er indholdet af den “ allerede truffne beslutning om terrasser mod parken “ , som Ejerbestyrelsen henviser til i afslaget?

3. Hvilken paragraf i vedtægterne er jeres afgørelse truffet efter - særligt henset til at der ikke fremgår noget i ejerforeningens vedtægter om terrassernes størrelse indenfor hækken mod parken ?

4. Hvorfor kan sagen nu ikke behandles i Ejerforeningens bestyrelse ?

5. Hvorfor skal sagen nu behandles i Fællescenterbestyrelsen , når den tidligere er behandlet i Ejerbestyrelsen ?

6. Hvad har dannet baggrund for de allerede givne tilladelser til udvidelser / ændringer ?

7. Hvilken praksis har været benyttet omkring henholdsvis skriftlige som mundtlige tilladelser , eller hvor der ikke er givet tilladelser ?

8. På samme tidspunkt , som vores skriftlige ansøgning , er der givet mundtligt tilladelse til ændring af terrassearealet i skellet ud mod fælles arealet i Strandlund . Hvilken praksis er der brugt der ?

I velkomstpjecen står der “ til stueboligerne er udlagt en lille have med græsplæne. Denne kan være ændret til fliser og en lille brugshave “. Plænerne vedligeholdes iøvrigt af Strandlunds tekniske personale .

I vedtægterne står der i § 8 følgende: I det omfang en del af FÆLLESAREALERNE måtte være udlagt som haver for den enkelte ejerlejlighed , påhviler det de enkelte ejere at vedligeholde sådanne haver , uanset arealerne matrikulært er FÆLLESAREALER .



Vi fastholder , at Ejerbestyrelsen IKKE lovligt kan afslå vores ansøgning om udvidelse af terrassen, der ikke vil være til gene for andre beboere.

Det ser ud som om vi er de eneste, der har søgt skriftlig tilladelse om ændring af terrassen , med afslag til følge .

Iøvrigt må hr. Transø være inhabil i denne sag i såvel Ejerbestyrelsen som Fællescenterbestyrelsen, idet han og hans kone er stærkt personligt involverede. De er vores genboer.

Vi imødeser skriftligt svar på ovenstående.

Med venlig hilsen

Lene og Klaus Berthelsen.

Strandlund 7

2920 Charlottenlund.



BOLIG

2.30 M

1.0 m  
DØR

10.70 m

7.40 M

EKSISTERENDE FLISER.

2.0 M

30 cm

8.70 m

Strandlund

N  
T  
E  
R  
A  
S  
S  
E  
F  
L  
I  
S  
E  
R

GRÆS

HÆK

PARK





**Ejerlejlighedsforeningen Strandlund**

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

**Budget for perioden 2019-2021**

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Budgetforudsætninger	1
Driftsbudget 2019-2021	2
Noter til driftsbudget 2019-2021	3-5
Hvordan anvendes kontingentet	5

### **Budgetforudsætninger:**

Kontingentet er fra 2018 til 2019 uændret.

Kontingentet forudsættes fra 2019 til 2020 at stige med ca. 2,9 % og ca. 1,5% fra 2020 til 2021.p.a.  
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.

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

### **Budgetkommentarer**

Budgettet for 2019 udviser overskud på 6.t. kr.

Der hensættes i 2019 765.t. kr. til udvendig vedligeholdelse, dog er 50 t. heraf afsat til forsikrings skader (selvrisiko).

Se i øvrigt oversigt over planlagte vedligeholdelsesprojekter i 2019 og efterfølgende år.

Hvad angår Fællescentrets budget, skal det bemærkes, at Ejerlejlighedsforeningen i alt skal betale 1.509.000 kr. i 2019 svarende til samme beløb som i 2018.

Budgettet udviser et overskud i årene 2019 og 2020 på 8 og 3 t.kr.

## Driftsbudget for 2019-2021

	Note	Budget 2021 t.kr.	Budget 2020 t.kr.	Budget 2019 t.kr.	Budget 2018 t.kr.
<b>Indtægter</b>					
Indbetalte kontingenter	5	3.263	3.213	3.121	3.121
<b>Indtægter, i alt</b>		<b>3.263</b>	<b>3.213</b>	<b>3.121</b>	<b>3.121</b>
<b>Udgifter</b>					
Andel til Fællescentret	1	1.560	1.558	1.509	1.509
Varme		518	518	525	525
Forsikring		130	115	110	95
Renovation, afgift		185	170	159	174
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>2.445</b>	<b>2.410</b>	<b>2.351</b>	<b>2.351</b>
<b>Resultat før renter og hensættelser</b>		<b>818</b>	<b>803</b>	<b>771</b>	<b>771</b>
<b>Hensættelser</b>					
Hensættelser til udvendig vedligeholdelse	3	760	750	715	715
Hensættelser til selvrisko på forsikringskader	4	50	50	50	50
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>810</b>	<b>800</b>	<b>765</b>	<b>765</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>8</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
Årets resultat foreslås anvendt således:					
Overført til reguleringskonto for kontingentbetaling	2	8	3	6	6



## Noter

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

Noter	Budget 2021 t.kr.	Budget 2020 t.kr.	Budget 2019 t.kr.	Budget 2018 t.kr.
Vaskeri	75	75	75	75
Forpagtningsafgift	0	0	0	0
Fællescenterindtægter	2.103	2.028	2.018	2.018
<b>Diverse indtægter</b>	<b>2.178</b>	<b>2.103</b>	<b>2.093</b>	<b>2.093</b>
Tilskud til renholdelse af veje	0	0	0	0
Almindelig driftstilskud	838	830	840	825
Huslejeindtægt Plejecentralen	417	412	422	410
<b>Driftstilskud og huslejeindtægter</b>	<b>1.255</b>	<b>1.242</b>	<b>1.262</b>	<b>1.235</b>
<b>Indtægter, i alt</b>	<b>3.433</b>	<b>3.345</b>	<b>3.355</b>	<b>3.328</b>
Lønudgifter	3.300	3.284	3.336	3.235
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	452	426	395	395
Svømmehal, vedligeholdelse m.m.	131	131	140	128
Rengøringsmidler, vinduespolering m.v.	152	151	145	145
Skatter, vand, afgifter og forsikring	1.434	1.416	1.403	1.370
Opvarmning	415	415	420	420
EI	430	420	411	510
Kontorhold	170	170	200	200
Beboerudgifter	327	321	323	323
Revision	47	47	48	48
Revision, regulering tidligere år	0	0	0	0
Konsulentbistand	0	0	0	0
Hensættelser	1.409	1.391	1.205	1.225
Viderebetaling af tilskud til hjælp i rest.	0	0	0	0
<b>Udgifter</b>	<b>8.267</b>	<b>8.172</b>	<b>8.026</b>	<b>7.999</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>-4.964</b>	<b>-4.957</b>	<b>-4.801</b>	<b>-4.801</b>
Ejerlejlighedsforeningen 66/210 1)	-1.560	-1.558	-1.509	-1.509
Kollektivboliger 144/210	-3.404	-3.399	-3.292	-3.292

## Noter

## 2. Udviklingen i egenkapitalen

	Budget 2021 t.kr.	Budget 2020 t.kr.	Budget 2019 t.kr.	Budget 2018 t.kr.
Saldo 01.01.	834	832	826	823
Årets resultat	8	3	6	3
Overført til udvendig vedligeholdelse				
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>842</b>	<b>834</b>	<b>832</b>	<b>826</b>

## 3. Hensættelser/budget for udvendig vedligeholdelse

Saldo 01.01.	790	866	610	526
Hensat i året	760	750	715	715
Hensatte kursgevinster	0	0	0	0
Tagrender, trug og ny tagfod	-300	-300	-300	-461
Indvendige nedløb på altaner	0	0	0	0
Fuger om højtsiddende vinduer	0	0	0	0
Udvendige skader på murværk	-30	-30	-25	-45
Betonreparationer	-10	-10	-10	-55
Belægninger på altaner	0	0	0	0
Altaner og opkanter under døre	0	0	-60	-60
Sokler	-75	-75	0	-10
I alt projekt O. Abildhauge	<b>1.135</b>	<b>1.201</b>	<b>930</b>	<b>-631</b>
Reparation af altanrækværker	-100	0	0	0
Registrering af vand- og varmekonsum	0	0	0	0
Maling af udhuse	-100	-100	0	0
Rensning af everlitetage og tagrender	-11	-11	-10	0
Udskiftning af vandør i boligerne	-200	-200	-45	-70
Diverse forbrug i året	-100	-100	-9	-14
I alt øvrig vedligeholdelse	<b>-511</b>	<b>-411</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>624</b>	<b>790</b>	<b>866</b>	<b>610</b>

## 4. Hensat til selvrisko på forsikring

Saldo 01.01.	40	30	20	30
Hensat i året	50	50	50	50
Forbrug i året	-40	-40	-40	-60
Erstatning modtaget fra Codan	0	0	0	0
<b>Saldo 31.12.</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>20</b>

**5. Kontingenter pr. boligtype pr. måned**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Pr. m2		421,63	415,12	403,26	403,26
14 boliger	90 m2	3.794,67	3.736,08	3.629,34	3.629,34
10 boliger	92 m2	3.879,00	3.819,10	3.709,99	3.709,99
22 boliger	94 m2	3.963,32	3.902,13	3.790,64	3.790,64
7 boliger	101 m2	4.258,46	4.192,71	4.072,93	4.072,93
3 boliger	102 m2	4.300,63	4.234,22	4.113,25	4.113,25
1 boliger	117 m2	4.933,07	4.856,90	4.718,14	4.718,14
9 boliger	119 m2	5.017,40	4.939,93	4.798,79	4.798,79
	6449				
I alt i perioden - t.kr.		3.263	3.213	3.121	3.121

**Hvordan anvendes kontingentet**

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

	<b>Budget 2021</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>2018</b>
Forsikring	158	140	134	115
Renovation	225	206	193	211
Hensættelser til vedligeholdelse	984	972	929	929
Revision, møder m.v.	63	60	58	58
Renteindtægter	0	0	0	0
Fællescentret	1.405	1.417	1.333	1.437
Restauranten	116	112	76	76
Vand	374	363	424	320
	3.325	3.270	3.147	3.147
Varme	629	629	638	638
	3.954	3.899	3.785	3.785
Overskud/underskud	9	3	7	7
I alt fordelte udgifter på ejerbolig på 94 m2	3.963	3.902	3.791	3.791
Pr. år	47.560	46.826	45.488	45.488



Renovering i ejerboliger incl. moms	Udført i 2014-16		Pris	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Tagfod ved tagrende (vandtrug) skiftes incl. Zinkkanter og betonkant.	500		2.771	158	151	151	151	350	375	385	350	350	350		
Ufætte tagrender (vandtrug) skiftes med zinkkanter på betonkant.	450		1.277	317	310	310	340								
Reparation af murkroner ved alle altaner. (44 stk) 9 stk pr år			675		45	45	45	90	90	90	90	90	90		
Murreparation af facader og aftrækskanaler			295	50	50	55	20	20	20	20	20	20	20		
Zink indækninger på betonkant top.			50	50											
Sokler ved vindues udskiftning mod syd mangler ca 10 stk			120	20	20	10	10	10	10	10	10	10	10		
Altandæk belægnings teknik. 10x60.000,-	180		780	60	60	60	60	90	90	90	90	90	90		
Teknik gangen tættes for vandintrængen															
Nye vandrør ved stort badeværelses renovering ca 2 stk årligt. a 22.750,-	90		525	45	45	45	45	65	65	65	65	65	65		
Nye vandrør ved gæste badeværelses renovering ca 2 stk årligt. a 12.750,-	25		340	25	25	25	25	40	40	40	40	40	40		
Uforudsete udgifter			317	0	4	14	9	40	50	50	50	50	50		
Rensning af tagrender og trug							10	10	10	10	10	10	10		
Forventede udgifter	1.245		7.150	725	710	715	715	715	750	760	725	725	725		
Indtægter fra budget				725	710	715	715	715	750	760	725	725	725		

