

# 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)

Pernille H. Fjellander (pfjl)

## Info:

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

## Fra:

Pernille H. Fjellander (pfjl)

Charlottenlund, den 25. september 2023

## Referat af Ejer-bestyrelsesmøde nr. EB3-2023.

Hermed udsendes referat af ejerlejlighedsforeningens bestyrelsesmøde afholdt torsdag den 21. september 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 vedligeholdelsesplan
5. Mail fra Connie Rudebeck af 6. september 2023
6. Næste møde.
7. Eventuelt.

### 1. Godkendelse af referat EB2-2023

Referatet blev godkendt uden yderligere bemærkninger

### 2. Nyt fra formand og forretningsfører

Formanden orienterede om, at ejerne har modtaget de nye midlertidige ejendomsvurderinger. Grundværdien er i mange tilfælde højere end

# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund  
Tlf. 39 62 1130 – [www.strandlund.gentofte.dk](http://www.strandlund.gentofte.dk)

ejendomsværdien. Formanden spurgte til værdien for Strandlund 102. Pernille vil undersøge på vurderingsportalen. *Vurderingsstyrelsen skriver: Vi giver dig altid besked med digital post, når der er nyt om din ejendomsvurdering.* Det er der desværre ikke pt.

Bestyrelsen besluttede, at der skal sendes en fælles skrivelse afsted til Vurderingsstyrelsen med anke over de høje ejendoms- og grundskyldsvurderinger for alle 66 ejere.

Formanden orienterede om, at en beboer havde rettet forespørgsel omkring, hvornår ejernes stakitter bliver malet. Pernille oplyste, at maleren desværre har meget travlt med flytteboliger, men det vil ske snarest. Formanden henviste til, ejerne betaler 1/3 del af de blå mænds tid og bør også tilgodeses.

Formanden oplyste, at mureren stadig mangler at udskifte murkroner i henhold til et tilbud som han tidligere har fremsendt. Pernille rykker mureren.

Formanden orienterede om, at der ud for nr. 57-59 er et stort træ, hvis rødder formentlig går ind under mureren, og kan ødelægge denne. Bestyrelsen besluttede, at det skal drøftes på mødet i FC.

Formanden orienterede om, at altanen i nr. 65 har en revne, der skal undersøges nærmere.

## **Nyt fra forretningsføreren**

Pernille orienterede om, at Nikolaj Ventrup fortsætter sin ansættelse på Strandlund. Pt. 1. oktober øges hans timetal fra 20 til 30 timer om ugen. Administrationen er i gang med at effektivisere, udvikle og digitalisere arbejdsgangene, hvorfor der er brug for de ekstra timer.

Pernille har holdt møde med revisionen og aftalt, at vi er klar til at overholde den nye bogføringslov fra 1. januar 2024. Administrationen vil i samarbejde med revisionen opstille budget og regnskaber i en nyere model som bliver udarbejdet i Uniks økonomisystem.

## **Ny bogføringslov i 2024**

Pernille orienterede om, at der i 2022 blev vedtaget en ny bogføringslov, der indeholder krav om digital bogføring fra 2024, og digital opbevaring af bogførings- og bilagsmateriale. Der skal udarbejdes retningslinjer og bogføringsprocedurer for hver forening på Strandlund, og budgettet og regnskaber fremover skal udarbejdes i Unik Boligs økonomisystem.

## **Kvm-fordeling i ejerboligerne**

Pernille orienterede bestyrelsen om, at der foreligger en tinglyst deklaration fra 30. marts 1978, hvoraf det præcise kvadratmeterantal pr. beboelse inkl. Udhus er angivet.

# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund

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

Bestyrelsen tilsluttede sig, at den tinglyste deklaration fortsat er grundlaget for beregningerne af boligernes kvadratmeterantal.

## **Udskiftning af kloakrør ved Vennerslund**

Pernille orienterede om, at hun har holdt møde med jurist Jonas Hallum fra Gentofte Kommune og Jovanco fra Gentofte Ejendomme vedr. udskiftning af stikledning fra pumperne. Jv. en tinglyst deklaration fra 1980 er der angivet en %fordeling i forhold til ejerandel. Heraf fremgår, at Gentofte Kommune skal afholde 2,15% af udgiften, og Strandlund resten. Pernille har næste møde med Jonas og Jovanco igen den 29. september for nærmere afklaring.

Bestyrelsen oplyste, at pumperne og el-skabet blev ødelagt af Bodil-stormen. Det renoverede system virkede perfekt indtil man installerede den nye Gentofte-rende. Eric Tingleff har tidligere afvist at betale denne udgift på ca. 500.000 kr.

## **Journalist og Podcast**

Pernille orienterede om, at vi fået en henvendelse fra Journalist Rina de Place Bjørn, der gerne vil lave en Podcast omkring beboernes liv på Strandlund. Hun har for et stykke tid siden lavet en kort reportage med en tidligere beboere.

Bestyrelsen ønskede **ikke**, at Rina de Place Bjørn skal lave Podcast og ej heller optage samtaler med ejerne.

## **Parkering Gentofte Kommune**

Pernille oplyser, at der ikke er noget nyt fra Park og Vej angående parkering. Jacob fra GK har undersøgt om kørslen til Vennerslund kunne ske via fortet, og det kan den ikke, idet arealet er ejet af Naturstyrelsen, og har status af fredede fortidsminde areal, og ligger inden for beskyttelseslinje fredede fortidsminder og skovbyggelinje m.v.

## **Udluftning ved kældernedgangen fra tørretumbler**

Pernille orienterede om, at administrationen igangsætter en proces i gang vedr. ændring af rørføringen fra de nye tørretumbler i vaskeriet, således at de ikke blæser lige ud til kældernedgangen, og dermed genererer de personer, der går ned ad trappen.

## **Klima og bæredygtighed**

Pernille orienterede om, at vi har fået en invitation fra Gentofte Kommune til at være del af et nyt netværk om klima og bæredygtighed for ejerforeninger, andels- og almene boligforeninger i Gentofte Kommune. Der planlægges ca. 4 årlige møder og det første bliver afholdt tirsdag den 3. oktober kl. 17-19 i Teatersalen i Byens Hus.

## **Energirådgivning**

Pernille orienterede om, at vi har modtaget en rapport fra Scanenergi vedr

# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund

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

installation af bimålere i Fællescentret. Det skal besluttes i Fællescentret, hvorvidt der skal opsættes bimålere.

## **Beplantning på Strandlund**

Pernille orienterede om, Kasvu Haver næsten er færdige med beplantningen. Der mangler de sidste pryddæbletræer, som bliver leveret enten i morgen, eller også på tirsdag.

Bestyrelsen oplyste, at flere af piletræerne allerede er gået ud pga. af mangel på vand og tørke.

## **Belysning ved kirsebærtræerne.**

Pernille oplyste om, at der er en belysning ved kirsebærtræerne, der er gået ud. Elektrikeren oplyser, at det formentlig skyldes en overgravning af kabler i forbindelse med plantning af hække i nr. 75

Bestyrelsen tog orienteringerne til efterretning.

## **3. Status på vedligehold og økonomi**

Formanden orienterede om, at økonomien ser fornuftig ud for 2023, og vi overholder budgettet også efter, der er udskiftet murkroner.

Der var forespørgsel til om ikke der skal indhentes 2-3 tilbud ved nye større opgaver. Det var bestyrelsen enig i.

## **4. Budget for 2024 samt 10-års vedligeholdelsesplan**

Bestyrelsen godkendte ejerforeningens budget for 2024, og der var enig om, at der kan komme forhøjelser i 2025. Bestyrelsen efterlyste noterne til budgettet for Fællescentret. Pernille vil efterfølgende sende dem ud sammen med referatet. Der var forespørgsel til buffer på de 100 kr. som hver ejer betaler pr. måned. Den oprindelige tanke med bufferen var, at den skulle bruges til forskønnelsesprojekter.

Bestyrelsen godkendte 10-års planen, men teksten skal ændres til den oprindelige.

## **5. Mail fra Connie Rudebeck af 6. september 2023**

Vedr. digitalisering af spisebilletter besluttede bestyrelsen, at de gerne vil væk fra de fysiske spisebilletter og overgå til excel-regneark, som Nikolaj har udarbejdet.

Vedr. digitalisering af beboerbladet ønskede bestyrelsen også at det fremover skal digitaliseres, og dermed uploades på Strandlunds hjemmeside. Alternativt kan det altid hentes i printet udgave ved kontoret. Pernille kunne i samme forbindelse oplyse om, at Strandlunds hjemmeside skal opdateres hen over efteråret.

Bestyrelsen ønskede at digitalisering af spisebilletter og beboerblad skal bringes videre til FC-mødet.

Vedr. navneskilte på postkasserne, som er ulæselige pga. misfarede plasticlommer vil Pernille undersøge, hvor

# EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND

Sekretariat og administration - Strandlund 102 – 2920 Charlottenlund

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

mange nye plasticlommer vi har, således at de alle kan blive udskiftet.

Bestyrelsen ønsker, at FC skal træffe beslutning om at et stykke hæk ved nr. 2 skal fjernes således at man kan se om der kommer nogle i kørestol.

Bestyrelsen ønskede, at der skal ske en huslejestigning for salonen Beauty Style & Wellness fra de nuværende 1400 kr. om året til den stigning som vi max kan sætte op med, således at det bliver mere realistisk. Pernille vil undersøge, hvor meget vi i henhold til erhvervslejeloven kan sætte huslejen op med. Tages op på FC.

## 6. Næste møde

Næste ordinære bestyrelsesmøde er den 25. januar 2024.

## 7. Eventuelt

Hegnet mellem restauranten og ejerboligerne er så lavt, at folk uden for Strandlund benytter det som gennemgangspassage, og respekterer dermed ikke at det privat grund. Bestyrelsen ønsker et højere hegn. Det ønskes drøftet på mødet i FC.

John orienterede bestyrelsen om, at han har følgende punkter til mødet i FC. Bestyrelsen ønsker skiltning ved skralderum til stort- og små brændbart materiale og tekstiler.

Tagrender – hvornår bliver de rensede? Pernille oplyste, at det er de blå mænd, der renser ejernes tagrender.

Tomme p-pladser uden skiltning? Pernille kunne efterfølgende oplyse, at det er fordi vi mangler gæsteskilte. Bestillinger bliver samlet sammen.

Der var forespørgsel til, hvilket beløb Pernille kan disponere over uden at spørge bestyrelsen? Pernille oplyste, at alle fakturaer bliver godkendt 2-i-en-forening.

Bestyrelsesforsikring – hvad koster den? Den er nemlig ikke nødvendig at have, idet det ikke er en professionel bestyrelse..

Opstribning af parkeringspladser til Handicap-parkering foran restauranten

Pernille oplyste, at der er julefest fredag den 8. december kl. 18.00 med underholdning.

Det blev nævnt, at mange sternbrædder på trævæggene mellem boligerne er rådne og skal udskiftes.

John efterlyste opfølgning på pullerter, om blev besluttet på sidste møde i FC den 26. juni.

# **EJERLEJLIGHEDSFORENINGEN STRANDLUND**

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

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

På formandens vegne  
Pernille H. Fjellander

**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	1.356	1.299	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>2.383</b>	<b>2.293</b>	<b>2.262</b>	<b>2.261</b>
<b>Resultat før renter og hensættelser</b>		<b>960</b>	<b>966</b>	<b>938</b>	<b>939</b>
<b>Hensættelser</b>					
Hensættelser til udvendig vedligeholdelse	3	800	800	827	810
Hensættelser opsparing til buffer		79	79	62	79
Hensættelser til selvrisiko på forsikringskader	4	50	50	50	50
Forbrugsregnskaber (betales af beboerne)		0	-1	-1	
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>929</b>	<b>928</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>31</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
Årets resultat foreslås anvendt således:					
Overført til reguleringskonto for kontingent- betaling	2	31	38	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	960	960	960	910
Huslejeindtægt Plejecentralen	429	427	425	425
<b>Driftstilskud og huslejeindtægter</b>	<b>1.389</b>	<b>1.387</b>	<b>1.385</b>	<b>1.335</b>
<b>Indtægter, i alt</b>	<b>3.512</b>	<b>3.472</b>	<b>3.465</b>	<b>3.410</b>
Lønudgifter	3.650	3.545	3.645	3.545
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	467	449	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>7.657</b>	<b>7.429</b>	<b>7.512</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>-4.275</b>	<b>-4.087</b>	<b>-4.177</b>	<b>-4.102</b>
Ejerlejlighedsforeningen 66/210 1)	-1.356	-1.299	-1.297	-1.292
Kollektivboliger 144/210	-2.959	-2.833	-2.830	-2.820
	<b>-4.315</b>	<b>-4.132</b>	<b>-4.127</b>	<b>-4.112</b>

## 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	31	38	0	-497
Overført til udvendig vedligeholdelse				
<b>Saldo 31.12.2023</b>	<b>-1.209</b>	<b>-1.202</b>	<b>-1.240</b>	<b>-1.240</b>

## 3. Hensættelser/budget for udvendig vedligeholdelse

Saldo 01.01.	748	748	723	723
Hensat i året	827	820	827	1.000
Reparation af murkroner	0	0	0	-35
Tagrender, trug og ny tagfod	-499	-459	-459	-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	0	-29
Belægninger på altaner	-60	-100	-100	-90
Udskiftning af vandrør boligerne bad	-46	-46	-46	-46
Uforudsete udgifter	-50	-50	-77	-70
I alt	<b>785</b>	<b>778</b>	<b>758</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>748</b>	<b>748</b>	<b>748</b>	<b>723</b>

## 4. Hensat til selvrisiko 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

		<u>2026</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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.		<u>3.343</u>	<u>3.259</u>	<u>3.200</u>	<u>3.200</u>

## Hvordan anvendes kontingentet

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

	<u>Budget 2026</u>	<u>Budget 2025</u>	<u>Budget 2024</u>	<u>2023</u>
Forsikring	91	85	87	79
Renovation	146	140	134	134
Hensættelser til vedligeholdelse	1.128	1.127	1.377	1.937
Revision, møder m.v.	63	60	58	58
Renteindtægter	0	0	0	0
Fællescentret	1.232	1.165	1.199	1.193
Restauranten	116	112	76	76
Vand	300	300	300	300
	<u>3.076</u>	<u>2.989</u>	<u>3.232</u>	<u>3.777</u>
Varme	690	690	605	605
	<u>3.766</u>	<u>3.679</u>	<u>3.837</u>	<u>4.382</u>
Overskud/underskud	37	47	0	0
I alt fordelte udgifter på ejerbolig på 94 m2	<u>3.803</u>	<u>3.725</u>	<u>3.838</u>	<u>4.381</u>
Pr. år	<u>47.560</u>	<u>46.826</u>	<u>46.688</u>	<u>46.688</u>





