

Strandbo 1
Til andelshaverne i
Andelsboligforeningen Strandbo I
2100 København Ø.

København, den 10. juni 2025
J. nr. 1-405

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Onsdag den 21. maj 2025 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Strandbo 1 i Studiet, Blegdamsvej 114B 2100 København Ø, med følgende:

Dagsorden:

0. Valg af dirigent og referent.
1. Bestyrelsens beretning.
2. Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelt. Forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning.

32 ud af foreningens 119 andelshavere var repræsenteret, heraf 7 ved fuldmagt. Til stede var endvidere advokat Kim Wrisberg Sang Hansen fra SANGEA.

Vedr.: Dagsordenens punkt 0 - Valg af dirigent og referent

Formand Sebastian Peronard bød velkommen og foreslog advokat Kim Wrisberg Sang Hansen som dirigent og som referent, som generalforsamlingen tilsluttede sig ved akklamation.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt via e-mail og opslag i opgangene den 5. maj 2025, samt at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender. En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig beslutningen.

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

Vedr.: Dagsordenens punkt 1 - Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning for det forgangne år.

AB Strandbo 1. Bestyrelsens beretning 2024/2025.

Året der gik - kort fortalt

På sin vis har det været et roligt år hvad angår renoveringsprojekter. Det har primært været færdiggørelse af de utætte kviste mod gaden som har fyldt og mindre fejl på centralvarmesystemet. Selvfølgelig kan vi heller ikke komme uden om mindre vedligeholdelsesopgaver og enkelte vandskader. Foreningens økonomi har dog været grundigt under luppen og for at genoprette foreningens likviditet, har foreningen måtte optage et lån. (Foreningens økonomi er dog fortsat sund og belåningsgraden lav) Dette har sammen med nye ejendomskatter og samfundets prisstigninger resulteret i uundgåelig huslejestigning. Herunder er en opdatering på hvad som er sket i løbet af året og hvad der skal ske i det kommende.

Hvad er sket

Foreningens økonomi er blevet genoprettet. Herunder optagelse af lån for at forbedre foreningens likviditet. Derudover er foreningens udgifter blevet kigget efter i sømmene og der er generelt fokus på foreningens driftsomkostninger. Utætheder ved kviste mod gaden er blevet udbedret og færdige. Herfra mangler blot mod gården, som ikke kræver stillads, da arbejderne kan udføres inde fra lejlighederne.

Der er blevet konstateret brud på kloak i kælder, hvilket har medført et påbud fra kommunen. Genopretning er udført og problemet løst. Bestyrelsen er ved et salg af andel, blevet underrettet om forsøg på betaling under bordet. Dette blev hurtigt stoppet. Et medlem er også blevet ekskluderet pga misligholdelse af foreningens vedtægter og husorden.

Vi har fået ajourført foreningens vedligeholdelsesplan, således at vi i bestyrelsen har et klart overblik over kommende renoveringsprojekter.

Der har været udfordringer med Brunata, herunder vandmålere som er har krævet udskiftning blot 2 år efter færdiggørelse af stigstrengsprojekt. Derudover er der blevet indberettet flere forgæves besøg hos medlemmer som ikke stemmer overens med virkeligheden. Fortsættelse følger...

Hvad skal der ske

Bestyrelsen har nu igangsat færdiggørelse af kvistprojektet, som udelukkende består af arbejder mod gårdsiden. Projektet er sat til at slutte omkring uge 42. Der hænger tidsplaner i opgangen og de berørte beboere vil personligt blive varslet ift. adgang. Højt på ønskelisten er udskiftning af foreningens dørtelefoner, og dette vil ske indenfor nærmeste fremtid. Der er indhentet en række tilbud og der skal blot træffes en beslutning om den endelige løsning. For ikke at forstyrre sommerferiefreden forventes arbejderne at påbegynde midt/slut august. I hh. vedligeholdelsesplan skal der også udbedres sætningsskader i kælder og renovering af varmecentraler skal kigges nærmere på.

Sidst men ikke mindst oplever vi fortsat problemer med Brunata, og det viser sig også at der er fundet flere fejl fra deres side. Vi er i gang med at søge erstatning for de fejl som der er begået og følge sagen til dørs.

Tak for i år.

Mvh Bestyrelsen

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

**SANGEA**

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Cvr. Nr. 43531891
10. juni 2025

Side 2 af 8



Vedr.: Dagsordenens punkt 2 - Forelæggelse af årsregnskab samt stillingtagen til regnskabets godkendelse

Dirigenten gennemgik årsrapport 2024 samt de centrale økonomiske nøgletal, der også var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dirigenten konstaterede, at foreningen havde haft indtægter for kr. 5.073.745 og udgifter for kr. 3.214.323 før finansielle poster. Årets resultat udgjorde kr. -243.893 med et likvidt resultat på kr. -1.602.130.

Herefter gennemgik dirigenten balancen med kr. 326.122.660 i aktiver og passiver. Derudover blev centraløkonomiske nøgletal samt andelsværdien gennemgået.

Foreningen anvender fortsat valuarvurdering, der var steget til kr. 318.000.000. Bestyrelsen indstillede en hensættelse på kr. 11.600.000 for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, og kr. 6.085.979 i hensættelse til kurstab på prioritetsgæld.

En enstemmig generalforsamling godkendte herefter årsrapporten 2024 med en uændret andelskrone på 25,9400 pr. indskud.

Vedr.: Dagsordenens punkt 3 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Driftsbudget for 2025

Andelsboligforeningen Strandbo

	<u>Budget 2025</u>	<u>Budget 2024</u>	<u>Regnskab 2024</u>
INDTÆGTER			
Boligafgift	4.525.827	3.591.279	3.948.527
Stigning i boligafgift på 2,5% pr. 1.7.2025	57.938	0	0
Stigning i boligafgiften på 16,9% pr. 1.6.2024	0	354.040	0
Lejeindtægt	160.000	157.279	157.279
Altantillæg	957.300	961.060	957.280
Forbedringstillæg	4.200	4.200	4.200
Øvrige indtægter	0	2.000	6.459
Samlede indtægter	5.705.265	5.069.858	5.073.745

**SANGEA**

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Cvr. Nr. 43531891
10. juni 2025

Side 3 af 8



EJENDOMSUDGIFTER

Vedligeholdelse	350.000	350.000	278.404
Vedligeholdelse - genopretning og renovering	0	1.600.000	695.309
Indvendig vedligehold	29.670	14.400	14.400
Ejendomsservice og trappevask	480.000	465.000	455.934
Forsikringer	265.000	250.810	250.778
Ejendomsskat	533.790	478.640	478.638
Renovation og rottebekæmpelse og skadedyr	405.000	410.600	407.762
Elektricitet	80.000	80.000	76.810
Gårdlaug inkl. skur m.v.	120.000	120.000	120.000
Vand fællesarealer	20.000	20.000	81.768
Samlede ejendomsudgifter	2.283.460	3.789.450	2.859.803

FORENINGSUDGIFTER

Administration m.v.	181.450	180.000	186.563
Revision	34.000	33.000	33.000
Rådgiver	30.000	30.000	19.025
Øvrige foreningsomkostninger samt møder, tlf. godtg.	40.000	40.000	28.653
Valuarvurdering	25.000	25.000	21.500
Gebyrer	20.000	20.000	18.771
Porto, kopier og kontor	10.000	15.000	1.215
Forbrugsregnskaber	45.000	45.000	40.999
IT-omkostninger	3.500	3.500	1.668
Afskrivning	2.250	3.120	3.125
Samlede foreningsudgifter	391.200	394.620	354.519

Samlede omkostninger

2.674.660	4.184.070	3.214.323
------------------	------------------	------------------

Resultat før finansielle poster

3.030.605	885.788	1.859.422
------------------	----------------	------------------

Finansielle indtægter	0	0	0
Finansielle udgifter (renter og bidrag)	1.767.730	1.554.530	2.069.290
Finansielle udgifter (andre renter)	10.000	0	34.025
Finansielle poster, netto	1.777.730	1.554.530	2.103.315

Resultat før skat

1.252.876	-668.742	-243.893
------------------	-----------------	-----------------

Skat af årets resultat	0	0	0
------------------------	---	---	---

ÅRETS RESULTAT

1.252.876	-668.742	-243.893
------------------	-----------------	-----------------


SANGEA

Boligadvokat & Ejendomsadministration
Dyregårdsvej 2, 2740 Skovlunde
www.sangea.dk

Side 4 af 8

Cvr. Nr. 43531891
10. juni 2025



Likviditet

Overført til reserveret t/vedligehold ejd.	0	0	-243.893
Betalt prioritetsafdrag	-1.470.750	-1.361.360	-1.361.362
Afskrivning	2.250	3.120	3.125
Overført restandel af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Likviditet	-215.624	-2.026.982	-1.602.130

En enstemmig generalforsamling godkendte budget 2025 med en stigning på 2,5% pr. 1. juli 2025.

Boligafgiften er herefter kr. 44,216 pr. m2.

Vedr.: Dagsordenens punkt 4 - Forslag
Forslag A - Ændring af vedtægtens §10 - Vedligeholdelse

Bestyrelsen foreslår at ændre vedtægtens §10.

Ordlyden ændres fra:

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

- Stk. 1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde.
- Stk. 2. Vedligeholdelse af badeværelsesgulve påhviler dog med virkning fra 29. september 2004 andelsboligforeningen. Såfremt der samtidig udføres forbedringsarbejder, påhviler udgiften hertil andelshaveren.
- Stk. 3. Eventuel retablering af loft hos underbo påhviler henholdsvis andelsboligforeningen ved vedligeholdelsesarbejder og andelshaveren ved forbedringsarbejder.
- Stk. 4. Forbedringsdelen indgår i andelshavers eventuelt fremtidige salg af andelen. Den rådgivende ingeniør på projektet afgør, hvad der er vedligeholdelse, og hvad der er forbedring.
- Stk. 5. Andelshaveren kan vælge enten at betale forbedringsdelen kontant eller lade andelsboligforeningen stå for finansieringen. Andelshaveren vil i så fald blive pålignet en ydelse over 20 år svarende til den til enhver tid gældende ydelse på et 20-årigt kreditforeningslån ved lånets optagelse. Andelshaveren betaler ydelsen månedligt som et tillæg til boligafgiften. Ved salg af sin andel skal andelshaveren, indbetale det resterende tillæg mod til gengæld at kunne sælge restværdien af forbedringen til køber af andelen.



SANGEA



- Stk. 6. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.
- Stk. 7. Bestyrelsen eller ejendommens vicevært har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejendommens lejligheder, når forholdene kræver det.
- Stk. 8. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig arbejdets gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.
- Stk. 9. I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.

Ordlyden ændres til:

§ 10

Vedligeholdelse m.v.:

- Stk. 1. Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inkl. afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af **alle typer** gulve og køkkenborde, **el- og vandmålere, HPFI-relæ, indvendige dele af vinduer og døre, låse samt åbne- og lukkemekanismer på døre og vinduer.**
- Stk. 2. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde. Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden en nærmere fastsat frist. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan andelshaveren ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. dog § 24.
- Stk. 3. **En andelshaver er forpligtet til at vedligeholde andre lokaler eller områder, som er knyttet til andelsboligen med særskilt brugsret til andelshaveren, såsom pulterrum, kælderrum, altan, terrasse, have og lign. For så vidt angår altan, rum og områder i bygninger omfatter vedligeholdelsespligten dog kun vedligeholdelse og renholdelse af indvendige overflader. Generalforsamlingen kan fastsætte nærmere regler for vedligeholdelsen af disse områder og for fælles eller egne hegne.**
- Stk. 4. Bestyrelsen eller ejendommens vicevært har ret til at få eller skaffe sig adgang til ejendommens lejligheder, når forholdene kræver det.



SANGEA



Stk. 5. Vedtager andelsboligforeningen at iværksætte forbedringer eller vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig arbejdets gennemførelse og skal give håndværkerne uhindret adgang til boligen.

Stk. 6. I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og forslaget faldt med overvejende majoritet.

Generalforsamlingen opfordrede bestyrelsen til at stille et nyt forslag, med en anden ordlyd, til en kommende generalforsamling.

Vedr.: Dagsordenens punkt 5 - Valg af bestyrelse

Alle nuværende medlemmer af bestyrelsen var på valg for en 1-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Alexandra Schou modtog ikke genvalg. I stedet stillede Mads-Frederik Klostergaard op som nyt bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter blev valgt Jonas Michael-Lindhard og Emma Victoria Corstorphine.

Bestyrelsen konstituerede sig umiddelbart efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Sebastian L. Peronard	Formand	På valg 2026
Steen Barkling	Kasserer	På valg 2026
Cecilie Rosentoft	Bestyrelsesmedlem	På valg 2026
Mads-Frederik Klostergaard	Bestyrelsesmedlem	På valg 2026
Casper Clausen	Bestyrelsesmedlem	På valg 2026
Jonas Michael-Lindhard	1. Suppleant	På valg 2025
Emma Victoria Corstorphine	2. Suppleant	På valg 2025

Som repræsentanter til gårdlauget blev valgt Ida Mouridsen og Ida Borreskov Pedersen.

Vedr.: Dagsordenens punkt 6 - Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede Albjerg Revisionsfirma til genvalg. En enstemmig generalforsamling valgte Albjerg Revisionsfirma som revisor med akklamation.

Vedr.: Dagsordenens punkt 7 - Eventuelt

- Det er konstateret, at håndklædetørreerne ikke fungerer i sommerhalvåret, når varmeanlægget er lukket ned.
- Det er observeret, at nøgler sætter sig fast i hoveddørene. Bestyrelsen kigger på dette.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat underskrives digitalt af dirigent samt bestyrelsen for A/B Strandbo 1.

Verifikation

Transaktion 09222115557549944963

Dokument

AB Strandbo 1 - Referat OGF 2025.05.21
Hoveddokument
8 sider
Påbegyndt 2025-06-19 13:14:05 CEST (+0200) af Mie
Schou Jacobsen (MSJ)
Færdiggjort 2025-06-23 13:19:21 CEST (+0200)

Initiativtager

Mie Schou Jacobsen (MSJ)
Sangea Boligadvokat og Ejendom
CVR-nr. 43531891
mj@sangea.dk

Underskrivere

Sebastian Peronard (SP)
Bestyrelsesformand
sebastian@strandbo1.dk



Navnet returneret af MitID var "Sebastian Louis
Peronard"
Signeret 2025-06-23 13:19:21 CEST (+0200)

Steen Barkling (SB)
Bestyrelsesmedlem
barkling1304@gmail.com



Navnet returneret af MitID var "Steen Barkling"
Signeret 2025-06-19 14:34:17 CEST (+0200)

Cecilie Rosentoft (CR)
Bestyrelsesmedlem
cille@strandbo1.dk



Navnet returneret af MitID var "Cecilie Bindslev
Rosentoft"
Signeret 2025-06-19 14:09:04 CEST (+0200)

Casper Clausen (CC)
Bestyrelsesmedlem
casper@strandbo1.dk



Navnet returneret af MitID var "Casper Siegumfeldt
Clausen"
Signeret 2025-06-22 19:34:14 CEST (+0200)

Kim Wrisberg Sang Hansen (KWSH)
Dirigent
kh@sangea.dk



Navnet returneret af MitID var "Kim Wrisberg Sang
Hansen"
Signeret 2025-06-19 13:24:29 CEST (+0200)

Mads Frederik Klostergaard (MFK)
Bestyrelsesmedlem
madsfrederik.klostergaard@gmail.com



Navnet returneret af MitID var "Mads-Frederik Grell
Klostergaard"
Signeret 2025-06-19 14:02:20 CEST (+0200)



Verifikation

Transaktion 09222115557549944963

Denne verificering blev udstedt af Scrive. For mere information/bevismateriale om dette dokument se de skjulte vedhæftede filer. Brug en PDF-læser såsom Adobe Reader, der kan vise skjulte vedhæftede filer, for at se vedhæftede filer. Vær opmærksom på, at hvis dokumentet udskrives, kan integriteten af en sådan udskrevet kopi ikke verificeres i henhold til nedenstående, og at en grundlæggende udskrift vil mangle indholdet af de skjulte vedhæftede filer. Den digitale signatur (elektronisk segl) sikrer, at integriteten af dette dokument, inklusive de skjulte vedhæftede filer, kan bevises matematisk og uafhængigt af Scrive. For at gøre det mere bekvemmeligt leverer Scrive også en service, der giver dig mulighed for automatisk at verificere dokumentets integritet på: <https://scribe.com/verify>

