

STRANDBO 1

Til andelshaverne i
Andelsboligforeningen Strandbo I
2100 København Ø.

København, den 21. maj 2026

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Onsdag den 20. maj 2026 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.

45 ud af foreningens 121 andelshavere var repræsenteret, heraf 9 ved fuldmagt. Til stede var endvidere advokat Kim Wrisberg Sang Hansen og administrator Line Lund 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 Line Lund referent, som generalforsamlingen tilsluttede sig ved akklamation. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt via e-mail den 5. maj 2026, samt at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle henseender, bortset fra vedtægtsændringer, som kræver tilslutning fra 2/3 af de stemmeberettigede. 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.

2025/2026 blev et ganske roligt år, hvor bestyrelsen har kunnet fokusere på at gennemgå foreningens driftsaftaler med henblik på at optimere økonomien. Blandt andet er det lykkedes at reducere udgifterne til måtteservice og trappevask med ca. 30 %, uden at det har påvirket kvaliteten væsentligt.

Arbejdet med ejendommens kviste er desuden blevet færdiggjort med et meget tilfredsstillende resultat. Bestyrelsen vurderer, at ejendommens klimaskærm nu i langt højere grad er fremtidssikret, hvilket gerne skulle mindske risikoen for fremtidige vandindtrængninger og større vandskader.

På baggrund af flere vandskader samt betydelige løbende udgifter til vedligeholdelse af andelshavernes terrazzogulve, er det fortsat bestyrelsens ønske at undersøge mulighederne for at udskifte terrazzogulvene med fliser. Samtidig ønsker bestyrelsen, i lighed med mange andre foreninger, at ansvaret for vedligeholdelsen fremadrettet overgår til den enkelte andelshaver. Der vil blive arbejdet videre med mulighederne og de praktiske konsekvenser heraf i det kommende år.

Derudover har bestyrelsen været nødsaget til at vælge en ny valuar, da det har vist sig, at den tidligere vurdering ikke i tilstrækkelig grad afspejlede en korrekt og markedskonform værdiansættelse af ejendommen. Bestyrelsen har derfor fundet det nødvendigt at sikre et mere retvisende grundlag for foreningens fremtidige værdiansættelse.

Vi oplever fortsat udfordringer i samarbejdet med Brunata, særligt i forhold til administration og håndtering af foreningens forbrugsregnskaber. Bestyrelsen overvejer derfor at undersøge alternative leverandører med henblik på at sikre en mere stabil og tilfredsstillende løsning for foreningen.

Afslutningsvis vil bestyrelsen gerne takke beboerne for et godt samarbejde og for den generelle opbakning til foreningens arbejde gennem året. Vi ser frem til endnu et år med fokus på ansvarlig drift, vedligeholdelse og udvikling af foreningen.

Mvh Bestyrelsen

Dirigenten supplerede med, at der er kommet to nye andelshavere som følge af konvertering af lejeboliger til andelsboliger. Der er fortsat tre lejeboliger, hvoraf én er i bestyrelsens regi. Det blev oplyst, at der har været et efterslæb på vedligeholdelsen af disse boliger. Det blev samtidig præciseret, at man ikke skal rette henvendelse vedrørende boligerne, før de er kommet i udbud.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

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

Dirigent gennemgik årsrapport for 2025, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Revisor konstaterede, at foreningen havde haft indtægter for kr. 5.700.495 og udgifter for kr. 3.591.123 før finansielle poster. Årets resultat udgjorde kr. 298.998 med et likvidt resultat på kr. -1.169.498.



SANGEA

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



Herefter gennemgik dirigenten balancen med kr. 372.351.010 i aktiver og passiver. Derudover blev andelsværdien gennemgået.

Foreningen anvender fortsat valuarvurdering, der var steget til kr. 365.000.000. Bestyrelsen indstillede en hensættelse på kr. 14.600.000 for imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, og kr. 6.788.889 i hensættelse til kurstab på prioritetsgæld.

Dirigenten konstaterede, at der i årets løb har været konvertering af lejeboliger, og foreningen har fortsat udlejningsforpligtelser over for eksisterende lejere.

Valuarvurderingen gav anledning til debat blandt andelshaverne, herunder usikkerhed i markedet og bankernes forskellige vurderinger ved finansiering.

Dirigenten påpegede at andele fortsat er underlagt gældende regler, og at maksimalprisen ikke nødvendigvis er den faktiske salgspris.

En enstemmig generalforsamling godkendte herefter årsrapporten 2025 med en andelskrone på 30,8800 pr. indskud.

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

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Driftsbudget for 2026

Andelsboligforeningen Strandbo

	<u>Budget 2026</u>	<u>Budget 2025</u>	<u>Regnskab 2025</u>
INDTÆGTER			
Boligafgift	4.812.898	4.525.827	4.598.549
Stigning i boligafgift på 2,5% pr. 1.7.2025	0	57.938	0
Stigning i boligafgift på 2,5% pr. 1.7.2026	60.161		
Lejeindtægt	112.000	160.000	140.426
Altantillæg	957.300	957.300	959.420
Forbedringstillæg	4.200	4.200	2.100
Øvrige indtægter	0	0	0
Samlede indtægter	5.946.559	5.705.265	5.700.495
EJENDOMSUDGIFTER			
Vedligeholdelse	350.000	350.000	304.929
Vedligeholdelse - genopretning og reovering	0	0	930.126
Indvendig vedligehold	9.500	29.670	13.997



SANGEA

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



**SANGEA**

Ejendomsservice og trappevask	480.000	480.000	439.339
Forsikringer	268.000	265.000	259.548
Ejendomsskat	591.750	533.790	533.788
Renovation og rottebekæmpelse og skadedyr	361.045	405.000	424.417
Elektricitet	90.000	80.000	88.844
Gårdlaug inkl. skur m.v.	120.000	120.000	120.000
Sinolforsyning	0	0	1.800
Vand fællesarealer	0	20.000	0
Samlede ejendomsudgifter	2.270.295	2.283.460	3.116.787

FORENINGSUDGIFTER

Administration m.v.	185.000	181.450	200.726
Revision	36.000	34.000	35.000
Rådgiver	30.000	30.000	48.750
Øvrige foreningsomkostninger samt møder, tlf. godtg.	40.000	40.000	33.275
Valuarvurdering	30.000	25.000	37.125
Gebyrer	20.000	20.000	19.433
Porto, kopier og kontor	10.000	10.000	2.051
Forbrugsregnskaber	65.000	45.000	61.433
IT-omkostninger	6.000	3.500	5.725
Tab på tilgodehavende	0	0	28.569
Afskrivning	0	2.250	2.248
Samlede foreningsudgifter	422.000	391.200	474.335

Samlede omkostninger	2.692.295	2.674.660	3.591.123
-----------------------------	------------------	------------------	------------------

Resultat før finansielle poster	3.254.265	3.030.605	2.109.372
Finansielle indtægter	0	0	151
Finansielle udgifter (renter og bidrag)	1.765.676	1.767.730	1.765.676
Finansielle udgifter (andre renter)	10.000	10.000	44.849
Finansielle poster, netto	1.775.676	1.777.730	1.810.374

Resultat før skat	1.478.589	1.252.876	298.998
Skat af årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	1.478.589	1.252.876	298.998

Likviditet

Overført til reserveret t/vedligehold ejd.	0	0	298.998
Betalt prioritstafrdrag	-1.483.966	-1.470.750	-1.470.744
Afskrivning	0	2.250	2.248
Overført restandel af årets resultat	0	0	0

**SANGEA**



SANGEA

Likviditet

-5.377

-215.624

-1.169.498

En enstemmig generalforsamling godkendte budget 2026 med en stigning på 2% pr. 1. juli 2026.

Vedr.: Dagsordenens punkt 4

- A) Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes bestemmelser omkring badeværelsesgulve. De nuværende bestemmelser, der foreslås ændret, vedlægges som bilag. De ønskede vedtægtsændringer, der foreslås indført, fremgår lige nedenfor.

Nye bestemmelser:

§ 10

§ 10, stk. 2. Vedligeholdelsespligten af badeværelsesgulve påhviler andelshaveren. Såfremt der i en andelsbolig fortsat er monteret gamle originale terrazzogulve, overgår vedligeholdelsespligten først til andelshaveren, når andelsboligforeningen har udskiftet de gamle originale terrazzogulve, jf. § 11, stk. 10. Vedligeholdelsespligten overgår, så snart udskiftningen er gennemført.

§ 10, stk. 3. **udgår**

§ 10, stk. 4. **udgår**

§ 10, stk. 5. **udgår**

§ 11

§ 11, stk. 10.

I de andelsboliger, hvor der fortsat er monteret gamle originale terrazzogulve, udskifter andelsboligforeningen de eksisterende terrazzogulve med nyt flisegulv. Andelsboligforeningen betaler for fjernelse af eksisterende terrazzogulv og montering af nye gulvfliser.

Når andelshaveren sælger sin lejlighed, tilfalder forbedringsværdien af badeværelsesgulvet andelsboligforeningen. Forbedringsværdien fastsættes af andelsboligforeningens sædvanlige vurderingsmand og kommer dermed til at fremgå som en forbedring på andelshaverens overdragelsesaftale. Køber betaler for forbedringsværdien af badeværelsesgulvet i forbindelse med indbetaling af købesummen i henhold til overdragelsesaftalen. Forbedringsværdien afregnes herefter over for andelsboligforeningen.

Det blev oplyst, at der estimeret er ca. 30-40 lejligheder med terrazzogulve. Alle badeværelser skal i den forbindelse vådrumssikres i henhold til gældende regler, herunder kant på op til 10 cm. Det blev præciseret, at andelsforeningen ikke kan pålægges at betale for forbedringer, og at der ikke tages hensyn til kosmetiske forhold.

Der er aktuelt betydelige udgifter til følgeskader som følge af vandskader, herunder reparation af lofter og malerarbejde. En del af disse udgifter dækkes af forsikringen, men der blev udtrykt behov for bedre forsikringsvilkår fremadrettet. Forslaget begrænser ikke andelshavernes mulighed for at foretage egne forbedringer.



SANGEA

Cvr. Nr. 43531891

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

Side 5 af 7



Forslaget blev sat til afstemning med den præcisering, at det kun er de terrazzogulve, som bestyrelsen vurderer nødvendige at udskifte, der omfattes af arbejdet - ikke alle gulve.

Forslaget krævede jf. vedtægtens § 27, stk. 2, at 2/3 af foreningens medlemmer var til stede. Da dette ikke var tilfældet, kunne forslaget foreløbigt vedtages med 2/3 af de fremmødte stemmers tilslutning. Forslaget blev foreløbigt vedtaget med enstemmig tilslutning fra generalforsamlingen.

Vedr.: Dagsordenens punkt 5

Alle nuværende medlemmer af bestyrelsen var på valg for en 1-årig periode og alle blev genvalgt ved akklamation.

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

Bestyrelsen konstituerede sig umiddelbart efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen består af følgende:

Sebastian L. Peronard	Formand	På valg 2027
Steen Barkling	Kasserer	På valg 2027
Cecilie Rosentoft	Bestyrelsesmedlem	På valg 2027
Mads Frederik Klostergaard	Bestyrelsesmedlem	På valg 2027
Casper Clausen	Bestyrelsesmedlem	På valg 2027

Jonas Michael-Lindhard	1. Suppleant	På valg 2027
Emma Victoria Corstorphine	2. Suppleant	På valg 2027

Som repræsentant til gårdlauget blev valgt Heidi Borg.

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

En andelshaver spurgte ind til mulighederne for kalkhåndtering med henblik på forbedret vandkvalitet i badet. Dirigenten oplyste, at etablering af anlæg ligger i prislejet 70.000-100.000 kr. pr. anlæg. Det blev desuden oplyst, at der i København arbejdes med kalkfiltre, som kan reducere kalkindholdet med 5-7 %, mens leverandører angiver en reduktion i hårdhed på 10-15 %.

Det blev bemærket, at rengøring af bagtrappen snart trænger til en opfriskning. Rengøring foretages som udgangspunkt én gang månedligt. Hvis dette ikke er udført, skal administrationen kontaktes, gerne med billeddokumentation.



SANGEA

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





SANGEA

Der ønskes nedsat en arbejdsgruppe med henblik på at undersøge en bedre udnyttelse af kælderrummene. Det blev bemærket, at der tidligere har været aktiviteter i kælderen, men at stueetagen i den forbindelse blev generet. Jonas, Sinor, Frederik og Emma meldte sig til arbejdsgruppen.

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

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



SANGEA

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

Cvr. Nr. 43531891

Side 7 af 7



Verifikation

Dokument-ID 09222115557579094143

Dokument

OGF referat 2026

Hoveddokument

7 sider

Påbegyndt 2026-05-26 11:22:35 CEST (+0200) af Mie

Schou Jacobsen (MSJ)

Færdiggjort 2026-05-29 09:09:37 CEST (+0200)

Initiativtager

Mie Schou Jacobsen (MSJ)

Sangea Boligadvokat og Ejendom

CVR-nr. 43531891

mj@sangea.dk

Underskrivere

Sebastian Louis Peronard (SLP)

Bestyrelsesformand

sebastian@strandbo1.dk



Navnet returneret af MitID var "Sebastian Louis Peronard"

Signeret 2026-05-29 09:09:37 CEST (+0200)

Steen Ludvigsen Barkling (SLB)

Bestyrelsesmedlem

barkling1304@gmail.com



Navnet returneret af MitID var "Steen Barkling"

Signeret 2026-05-26 15:12:29 CEST (+0200)

Cecilie Bindslev Rosentoft (CBR)

Bestyrelsesmedlem

cille@strandbo1.dk



Navnet returneret af MitID var "Cecilie Bindslev Rosentoft"

Signeret 2026-05-26 15:40:50 CEST (+0200)

Kim Wrisberg Sang Hansen (KWSH)

Dirigent

kh@sangea.dk



Navnet returneret af MitID var "Kim Wrisberg Sang Hansen"

Signeret 2026-05-27 08:50:06 CEST (+0200)

Casper Siegumfeldt Clausen (CSC)

Bestyrelsesmedlem

casperclausen1995@gmail.com



Navnet returneret af MitID var "Casper Siegumfeldt Clausen"

Signeret 2026-05-27 21:27:08 CEST (+0200)

Mads Frederik Klostergaard (MFK)

Bestyrelsesmedlem

madsfrederik.klostergaard@gmail.com



Navnet returneret af MitID var "Mads-Frederik Grell Klostergaard"

Signeret 2026-05-26 12:53:10 CEST (+0200)



Verifikation

Dokument-ID 09222115557579094143

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://scrive.com/verify>

