

# Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Stig Wall (SW), formand,  
Katja S. Johansen, (KSJ)  
Rita Rahbek Russel (RRR)  
Preben Christensen (PC)  
Jørgen Jakobsen (JJ)  
Eric Tingleff, (ET)forretningsfører,

Info:

Helene Rasmussen (HB) Socialdirektør i Social- og Sundhed i Gentofte Kommune  
Per Transø, (PT), formand for Ejerlejlighedsforeningen  
Beierholm, Louise Corneliussen  
Nikolaj Ventrup (NVT)  
Maria Bylinska (MB)

Fra:

Eric Tingleff (ET)  
Charlottenlund, den 6. september 2022.

## **Indkaldelse til Kollektivboligernes bestyrelsesmøde nr. K3-2022.**

Hermed udsendes indkaldelse til kollektivbestyrelsesmøde tirsdag den 20. september 2022 kl.18.30 i Fællescentrets Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K2 -2022, medsendt.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Behandling og godkendelse af budget 2023 med tilhørende 10- års vedligeholdelsesplan.
5. Visitationsreglerne, herunder specielt regler for intern flytning på Strandlund.
6. Fastsættelse af nyt møde.
7. Eventuelt.
- 8.

På formandens vegne

Eric Tingleff



# Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Stig Wall (SW), formand  
Katja S. Johansen, (KSJ)  
Rita Rahbek Russel (RRR)  
Jørgen Jakobsen, (JJ)  
Preben Christensen (PC)  
Eric Tingleff (ET) forretningsfører

Info:

Helene Rasmussen (HR), Direktør i Social- og sundhed i Gentofte Kommune,  
Per Transø, (PT), formand for Ejerlejlighedsforeningen  
Beierholm, Louise Corneliussen  
Maria Buddig Bylinska (MBB)  
Nikolaj Ventrup (NVT)

Fra:

Eric Tingleff (ET)  
Charlottenlund, den 10. maj 2022.

## **Referat af møde i Kollektivboligernes bestyrelse nr. K2-2022.**

Hermed referat af kollektivbestyrelsesmøde mandag den 9. maj 2022 kl. 17.00 i Fællescentrets Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K1 -2022 medsendt.
3. Orientering fra formand og forretningsfører herunder farvel til gamle bestyrelsesmedlemmer, og goddag og velkommen til de nye medlemmer.
4. Konstituering af bestyrelsen.
5. Fastsættelse af nyt møde.
6. Eventuelt.

### **1. Godkendelse af dagsorden.**

Dagsorden blev godkendt.

### **2. Godkendelse af referat K1-2022.**

Referatet blev godkendt.

### **3. Orientering fra formand og forretningsfører.**

Marianne Lyø Facius og Kirsten Hansen-Nord takkede af med ønske om godt samarbejde i den nye bestyrelse. De foreslog på falderebet, at der anskaffes ny bredere seng i gæsteværelset. Samtidig gav de udtryk for at det ville være dejligt, hvis der på vores genbrugsplads kunne blive plads til et sorteringsbord hvor ting der kan genanvendes kunne lægges – så andre kunne få glæde af det.

# Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Eric vil se på gæsteværelset og i øvrigt tage stilling til ønsket om et sorteringsbord når alle de nye affaldsrum er etableret og sorteringen af affald er i gang sat. Så bliver der muligvis plads til et genbrugsbord.

Eric orienterede herefter om bestyrelsesmedlemmernes rolle i vagttelefonen, og nævnte, at Jørgen og Preben vil blive nævnt med telefonnumre i næste nummer af beboerinformation.

Der blev orienteret om at bestyrelsesarbejdet er omfattet af tavshedspligt.

Herefter orienterede Eric om et brev fra en beboer Tonny Pomiklo, der har skrevet til Socialdirektøren Helene Rasmussen om sundhed – herunder at medvirke til at Strandlund bliver røgfrit område. Socialdirektøren vil skrive og besvare Tonnys mail – med cc. Svar til Strandlund. Brevet kan herefter medtages som punkt på dagsorden for næste møde i bestyrelsen.

Endelig oplyste Eric, at der er 1-års gennemgang af Svalegangene, hvor eventuelle fejl eller mangler der er registreret på byggeriet gennemgås, med henblik på at entreprenøren herefter retter disse. Beboere og bestyrelser opfordres til at indmelde fejl eller mangler der måtte være til administrationens kontor.

## 4. Konstituering af bestyrelsen

Rita Rahbek blev valgt til beboerrepræsentanternes næstformand, idet Stig Wall er udpeget af Gentofte kommune som formand. Katja S. Johansen er af Gentofte kommune udpeget som medlem af bestyrelsen. Jørgen og Preben er medlemmer af bestyrelsen.

Rita og Preben bliver kollektivbestyrelsens repræsentanter i Fællescentrets bestyrelse, hvor Stig Wall ligeledes af Gentofte kommune er udpeget som formand. Jørgen får dagsordener og referater til orientering.

## 5. Fastsættelse af nyt møde.

Nyt møde blev aftalt til mandag den 5. september 2022 kl. 17.00 i Fællescentrets dagligstue.

## 6. Eventuelt.

Vedtægtsændring om valg medtages på næste møde til behandling.

Kollektivbestyrelsens medlemmer drøftede sammen med forretningsføreren en beboers mange henvendelser hvor der over for forretningsføreren og bestyrelsen kommunikeres på en uacceptabel måde, og på grænsen til krænkende og stødende form. Gentofte kommune er inddraget i sagen. En enig samlet bestyrelse udtrykker deres fulde opbakning til Eric og finder angrebene grundløse og uden hold i virkeligheden.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Forretningsfører

**Den selvejende institution**

**Strandlunds Kollektivboliger**

**CVR-nr. 35 59 13 97**

**Budget for perioden 2023-2033**

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Budgetforudsætninger og kommentarer	1
Driftsbudget 2023/2033	2
Noter til driftsbudget for 2023/2033	3-5

**Budgetforudsætninger:**

Vedrørende udgiften til Fællescenteret henvises til note 1, hvor udgifterne er specificeret.

Hensættelserne til ind- og udvendig vedligeholdelse er i 2023 afsat med 46 kr. pr.m<sup>2</sup> til indvendig vedligeholdelse hvilket er en lille stigning i forhold til tidligere år. Udvendig vedligeholdelse er uændret i forhold til budgettet 2022.

Der hensættes størst muligt beløb til hensættelser til renovering. Vandinstallationerne i boligerne er tilendebragt, således at vandskader i fremtiden burde begrænses.

Der er påbegyndt renovering af tagrender og tagtrug der er nedslidt og giver vandskader i boligerne. Udskiftning vil ske over en årrække, se 10- års drifts- og vedligeholdelsesplan.

Der påregnes udførelse af en tagrende/ tagtrug i 2023.

Ejendomsskat og renovation for 2023 og ejendomsskatter er reguleret med 45.t. kr. mere end i 2022 begrundet i stigninger og erfaringer.

**Budgetkommentarer**

I årene 2023 til 2025 forventes udgifter og indtægter at balancere.

**Fællescenterudgifterne** er uændrede fra 2022 til 2023., som hovedsagligt skyldes ændring af opkrævningsformen for vand, el- og varme fra 2021 til 2022, idet det er udeladt i huslejberegningerne idet det opkræves og afregnes særskilt efter forbrug, Vandudgifterne har hidtil været betalt af Fællescentret, og fordelt via administrativ fordelingsnøgle.

Der er også andre mindre betydende forhold der påvirker det samlede fald i betalingen.

**Huslejeindtægterne** er indarbejdet med uændret husleje, idet sammensætningen af huslejen er ændret, som følge af at vand opkræves særskilt - men som en del af huslejen.

**Renter og afskrivningers** principper uændrede.

**Overført resultat** forventes at udvise 0 ultimo 2023.

**Nye køkkener.** Administrationen har i henhold til bestyrelsesbeslutning forestået installationen af nye køkkener i forbindelse med flytteboliger. Der er ved udgangen af september måned 2022 installeret 130 nye køkkener ud af 144 mulige.

Finansieringen sker fortrinsvis af driften såvidt muligt ellers ved låneoptagelse.

**10-årig Vedligeholdelsesplan.**

Se vedlagte oversigt over planlagte vedligeholdelsesarbejder i årene frem.

**Konklusion.**

Lån på oprindeligt 3.883 t.kr. er færdigbetalt med årets udgang 2021.

Eksisterende lån på 14 mio. kr .som blev optaget med afdragsfrihed i 2014 er omlagt i 2019

til 20 årigt fast forrentet lån med afdrag. Herudover er der i 2022 optaget nyt lån på 22 mio. kr.

som 20 årigt fast forrentet lån med afdrag, som udgør finansieringen af Svalegangsrenoveringen og udskiftning af tage og rækværker på altanerne.

Mulighederne for yderligere låneoptagelse indenfor de udgifter der er en del af huslejeudgifterne til beboerne i dag, er derfor til stede, idet der henligger en finansieringsreserve på 1.005 t. kr. som senere kan danne baggrund for låneoptagelse - f.eks.til modernisering af lejlighedernes badeværelser.

Planerne for vedligeholdelse iøvrigt fremgår af 10 års oversigten.

## Driftsbudget for 2023-2025

	Note	Budget 2025 t.kr.	Budget 2024 t.kr.	Budget 2023 t.kr.	Budget 2022 t.kr.
Huslejeindtægter (excl. vand)	2	9.982	9.972	9.957	9.957
Andre driftsindtægter, antenneleje		0	0	0	0
<b>Indtægter</b>		<b>9.982</b>	<b>9.972</b>	<b>9.957</b>	<b>9.957</b>
Andel til Fællescenteret	1	2.967	2.875	2.820	2.820
Skatter, afgifter og forsikringer	3	1.235	1.220	1.210	1.165
Hensat til indvendig vedligeholdelse		417	417	417	417
Hensat til udvendig vedligeholdelse		500	500	500	500
Hensat i henhold til renoveringsplan		1.305	1.305	1.305	1.305
Hensat til tekniske installationer		250	250	250	250
Indvendig vedligeholdelse ud over indestående på lejlighedskonto		300	300	300	300
Bestyrelseshonorar		0	0	0	0
Bankgebyrer m.v.		30	29	28	28
Revision inkl. regnskabsmæssig assistance		24	23	22	22
Revision, regulering fra tidligere år		0	0	0	0
Varmeregnskab		0	0	0	0
Konsulentbistand		0	0	0	0
Diverse kontorholds- og mødeudgifter		30	30	20	20
<b>Udgifter</b>		<b>7.058</b>	<b>6.949</b>	<b>6.872</b>	<b>6.827</b>
<b>Resultat før renter og afskrivninger</b>		<b>2.924</b>	<b>3.022</b>	<b>3.085</b>	<b>3.130</b>
Afskrivninger (prioritetsafdrag) i alt (incl. nyt lån)	5	-1.800	-1.780	-1.700	-1.700
Prioritetsrenter nuværende lån		-280	-300	-380	-130
Prioritetsrenter, nyt lån		0	0	0	-234
Rentesikring		0	0	0	-111
Finansieringsreserve		-844	-942	-1.005	-955
Bankrenteindtægter		0	0	0	0
<b>Renter og afskrivninger</b>		<b>-2.924</b>	<b>-3.022</b>	<b>-3.085</b>	<b>-3.130</b>
<b>Årets resultat</b>	4	<b>-0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

## 1. Driftsbudget for Fællescentret Strandlund

Noter	Budget 2025 t.kr.	Budget 2024 t.kr.	Budget 2023 t.kr.	Budget 2022 t.kr.
Vaskeri	65	65	65	65
Forpagtningsafgift	0	0	0	0
Fællescenterindtægter	2.053	2.015	2.010	2.010
<b>Diverse indtægter</b>	<b>2.118</b>	<b>2.080</b>	<b>2.075</b>	<b>2.075</b>
Tilskud til renholdelse af veje	0	0	0	0
Almindelig driftstilskud	900	895	900	900
Huslejeindtægt Plejecentralen	429	427	425	425
<b>Driftstilskud og huslejeindtægter</b>	<b>1.329</b>	<b>1.322</b>	<b>1.325</b>	<b>1.325</b>
<b>Indtægter, i alt</b>	<b>3.447</b>	<b>3.402</b>	<b>3.400</b>	<b>3.400</b>
Lønudgifter	3.650	3.600	3.545	3.545
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	1 457	439	415	415
Svømmehal, vedligeholdelse m.m.	2 140	140	140	140
Rengøringsmidler, vinduespolering m.v.	152	151	150	150
Skatter, afgifter og forsikring	4 622	615	605	450
Opvarmning	430	380	390	390
EI	320	275	275	275
Kontorhold	240	240	240	240
Beboerudgifter	5 342	336	330	330
Revision	47	47	42	42
Revision, regulering tidligere år	0	0	0	0
Konsulentbistand	0	0	0	0
Hensættelser	6 1.244	1.241	1.250	1.405
Viderebetaling af tilskud til hjælp i rest.	0	0	0	0
<b>Udgifter</b>	<b>7.644</b>	<b>7.464</b>	<b>7.382</b>	<b>7.382</b>
Renteindtægter	0	0	0	0
Renteudgift af kreditforeningslån	0	0	0	0
Afskrivning på svømmehal	-130	-130	-130	-130
<b>Renter og afskrivninger</b>	<b>-130</b>	<b>-130</b>	<b>-130</b>	<b>-130</b>
<b>Underskud til fordeling</b>	<b>-4.327</b>	<b>-4.192</b>	<b>-4.112</b>	<b>-4.112</b>
Ejerlejlighedsforeningen 66/210	-1.360	-1.317	-1.292	-1.292
Kollektivboliger 144/210	-2.967	-2.875	-2.820	-2.820
	<b>-4.327</b>	<b>-4.192</b>	<b>-4.112</b>	<b>-4.112</b>

## Noter

## 2. Huslejeindtægter

Huslejen pr. måned udgør for perioden			Frem til	Frem til	Frem til
			31-12-2023	31-12-2022	31-12-2021
2 værelses lejligheder	116	Kr.	5.705	5.705	5.705
3 værelses lejligheder	28	Kr.	7.207	7.207	7.207
Husleje i alt excl. Vand			10.363	10.363	10.363

## 3. Skatter, afgifter og forsikringer

	Budget 2025 t.kr.	Budget 2024 t.kr.	Budget 2023 t.kr.	Budget 2022 t.kr.
Ejendomsskat	800	800	800	660
Renovationsafgift	320	310	300	270
Forsikring	115	110	110	80
Afgift elevatoralarm m.v.	0	0	0	0
	<b>1.235</b>	<b>1.220</b>	<b>1.210</b>	<b>1.010</b>

## 4. Overført årets resultat

Saldo 01.01.	17	17	17	12
Overført årets resultat	-0	0	0	5
<b>Saldo 31.12</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>17</b>

## 5. Prioritetsgæld

RD-lån udløbsår 2022			0	900
RD-lån udløbsår 2032	10.210	10.930	11.650	14.000
Danske Bank byggelån op til 20 mio. kr.			0	10.000
RD - nyt lån udløbsår 2040	18.700	19.750	20.800	
	<b>28.910</b>	<b>30.680</b>	<b>32.450</b>	<b>24.900</b>



