

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Søren Schock Petersen (SSP), formand
Bente Frimodt-Møller, (BFM)
Bente Messmann (BM)
Susanne Schwartzlose (SL)
Kirsten Hansen-Nord (KHN)
Eric Tingleff, (ET)forretningsfører,

Info:

Helene Rasmussen (HB) Socialdirektør i Social- og Sundhed i Gentofte Kommune
Per Transø, (PT), formand for Ejerlejlighedsforeningen
Beierholm, Lise Foss Nielsen
Kenneth Madsen (KSA) driftsleder

Fra:

Eric Tingleff (ET)
Charlottenlund, den 28.august 2018

Indkaldelse til Kollektivboligernes bestyrelsesmøde nr. K3-2018

Hermed udsendes indkaldelse til kollektivbestyrelsesmøde tirsdag den 4. september 2018 kl. 16.30 i Strandlunds Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K2-2018.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Behandling og godkendelse af revideret udgave af Velkomstpjece for kollektivbeboerne. Velkomstmappen udleveres på mødet og bliver gennemgået.
5. Til SSP og BFM. Forespørgsel: Gentofte kommunes nye regler for visitation til kollektivboligerne? Hvad gør visitationen med de borgere som allerede er blevet godkendt, og står på venteliste til bolig på Strandlund? Er der en § i kommunens visitationsregler der lovliggør dette, med tilbagevirkende kraft? Bliver det fremover kun ældre/ gamle borgere fra Gentofte kommune som bliver visiteret?
6. Behandling og godkendelse af budget 2019 – 2021 samt tilhørende 10- års plan udarbejdet og opdateret i henhold til bygningsrapport udarbejdet i 2018., Budgetforslag og 10- årsplan medsendes.
7. Behandling og godkendelse af omlægning af eksisterende afdragsfrit lån på 14 mio. kr. til nyt 20 årigt realkreditlån med afdrag jfr. medsendte omlægningstilbud.
8. Behandling og godkendelse af oprettelse af byggekredit på max. 10 mio. kr. til brug for udførelse og finansiering af anlægs- og vedligeholdelsesopgaver i henhold til 10- års planen – år 2019. Byggekreditten vil blive omlagt til fast forrentet realkreditlån når byggekredittens saldo udgør 10 mio. kr.
9. Fastsættelse af nyt møde.
10. Eventuelt.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger
Emailadresse: erti@gentofte.dk

På formandens vegne
Eric Tingleff

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Søren Schock Petersen (SSP), formand
Bente Frimodt-Møller (BFM)
Bente Messmann (BM)
Susanne Schwartzlose (SL)
Kirsten Hansen-Nord, (KHN)
Eric Tingleff (ET) forretningsfører

Info:

Helene Rasmussen (HR), Direktør i Social- og sundhed i Gentofte Kommune,
Per Transø, (PT), formand for Ejerlejlighedsforeningen
Beierholm, Lise Foss Nielsen

Fra:

Eric Tingleff (ET)
Charlottenlund, den 18. juni 2018.

Referat af møde i Kollektivboligernes bestyrelse nr. K2-2018

Hermed udsendes referat af bestyrelsesmøde afholdt torsdag den 14. juni 2018 kl. 16.30 i Strandlunds Dagligstue.

Fraværende:

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K1-2018.
3. Konstituering af den nyvalgte bestyrelse.
4. Orientering fra formand og forretningsfører.
5. Indvendig vedligeholdelse – fremtidig procedure. Bilag medsendt.
6. Udarbejdet bygningsrapport fra april 2018 drøftes med henblik på afklaring af tiltag der skal indarbejdes i den fremtidige budgetlægning (10 – årsoversigten) – og herunder optagelse af lån.
7. Fastsættelse af nyt møde.
8. Eventuelt.

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat K1-2018.

Referatet blev godkendt.

3. Konstituering af den nyvalgte bestyrelse.

Kirsten Hansen-Nord blev valgt som næstformand. Bente Messmann og Kirsten Hansen-Nord repræsenterer Kollektivbestyrelsen i Fællescentrets bestyrelse.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

4. Orientering fra formand og forretningsfører.

Søren oplyste at han ikke havde noget til dette punkt. ET orienterede om at Strandlund har modtaget afslag på ansøgning til Mærsk-fonden om hjælp til etablering af 2 nye elevatorer til Kollektivboligerne. Herefter orienterede ET om det igangværende energiprojekt i samarbejde med Scanenergi. Der er nu et firma der har givet tilbud på opgaven, som vil foretage en nærmere undersøgelse af nogle tilfældigt udvalgte boliger.

Alle kollektivboliger, (herunder også ejerboligerne – dog ikke el, da ejerboligerne har egen elmåler) får foretaget registrering af forbrug af varmt og koldt vand samt varme, således at beboerne kommer til at betale energiforbruget efter registreringen af den enkelte boligs forbrug, og ikke som i dag kollektivt ud fra boligens størrelse. Projektet er igangsat, og det påregnes at der vil foreligge et reelt forslag til igangsætning i løbet af sommeren 2018, som så kan danne grundlag for beslutning om at godtage tilbuddet.

Endelig oplyste ET at Gentofte kommune har godkendt Kollektivboligernes regnskab 2017.

5. Indvendig vedligeholdelse – fremtidig procedure.

Efter en god drøftelse og dialog, besluttede bestyrelsen at fjerne loftet der tidligere har været gældende for vedligeholdelseskontiene der er knyttet til de enkelte boliger.

Fremtidigt vil beboere der har ønsker til vedligeholdelse i deres boliger skulle henvende sig til forretningsfører Eric Tingleff, der 1 gang månedligt vil planlægge besøg i pågældende boliger, og sammen med beboeren vurdere vedligeholdelsesønsket, herunder hvorvidt det er påtrængt og om det ligger indenfor reglernes brug af disse midler.

6. Udarbejdelse bygningsrapport fra april 2018 drøftes med henblik på afklaring af tiltag der skal indarbejdes i den fremtidige budgetlægning (10- års oversigten) og herunder optagelse af lån.

ET henviste til den udsendte/ uddelte rapport. Bestyrelsen besluttede efter en længere drøftelse og dialog af rapportens økonomiske konklusioner, at indarbejde år 2019 – tallene i rapporten med nævnte ændringer:

Svalegange – der skal indgås aftale med firma med henblik på forberedelse af udbud så derfor afsættes kun 3,0 mio. kr. i 2019. Beløbet på kr. 1.750 der er afsat i 2020 til nye elevator der skal nedgraves i Sydgaden for at handicappede også har mulighed for at komme i kælderen, flyttes til 2019. Nye badeværelser med 700 t. kr. flyttes fra 2019 til 2020. ET udarbejder på dette grundlag budget for 2019 og forslag til ny opdateret 10- års oversigt til bestyrelsens godkendelse.

7. Fastsættelse af nyt møde.

Tirsdag den 4. september 2018 kl. 15.30 i Strandlunds Dagligstue.

8. Eventuelt.

Ingenting.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Forretningsfører

Den selvejende institution

Strandlunds Kollektivboliger

CVR-nr. 35 59 13 97

Budget for perioden 2019-2021

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Budgetforudsætninger og kommentarer	1
Driftsbudget 2019/2021	2
Noter til driftsbudget for 2019/2021	3-5

Budgetforudsætninger:

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

Hensættelserne til ind- og udvendig vedligeholdelse er i 2019 afsat med den faktiske sats. (uændret i forhold til 2018). De efterfølgende år er skønnet.

Tekniske hensættelser er afsat med et fast beløb, som skønnes tilstrækkeligt.

Der hensættes størst muligt beløb til hensættelser til renovering. I de kommende år er der især fokus på renovering af vandledningerne i boligerne. Disse skal være udskiftet i løbet af det kommende år for at opfylde krav fra Codan. Der er pt. kun ganske få boliger der ikke har fået ny vandinstallation.

Negativ rentesikring er afsat med et beregnet beløb. (Udmeldt af Statens Administration)

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 er dog ikke længere nogle akutte utætheder.

Ejendomsskat og renovation for 2019 er afsat med det faktiske beløb. Ejendomskatten for 2020 og 2021 er forhøjet med henholdsvis 10t.kr. og 35t.kr. i forhold til budget 2019.

Budgetkommentarer

I årene 2019 til 2021 forventes overskud i størrelsesorden 5 - 7 t.kr.

Fællescenterudgifterne udviser i perioden 2019 til 2021 en stigning fra 3.292 t.kr. til 3.404 t.kr.

Huslejeindtægterne er indarbejdet med uændret husleje.

Renter og afskrivningers principper uændrede.

Overført resultat (tidligere benævnt underskudssaldo) forventes at balancere omkring 0. i 2019.

Nye køkkener. Administrationen har i henhold til bestyrelsesbeslutning igangsat installationen af nye køkkener. Der er ved udgangen af september måned 2018 installeret 120 nye køkkener.

Finansieringen sker ved låneoptagelse.

10-årig Vedligeholdelsesplan.

Se vedlagte oversigt over planlagte vedligeholdelsesarbejder i årene frem.

Konklusion.

Prioritetsgælden nedbringes fortsat hastigt. De "gamle" prioritetslån vil i 2018 være indfriet.

Nuværende lån på 14 mio. kr. som blev optaget med afdragsfrihed i 2014 planlægges omlagt i 2019

til fast forrentet lån med afdrag. Løbetiden søges så lang som muligt. Herudover planlægges ny

låneoptagelse med ca. 10 mio. kr. (byggelån) som når disse er brugt, vil blive omlagt ligeledes i fast

forrentet realkreditlån med afdrag. Den nye låneoptagelse vil blive anvendt til renovering af svalegangene

samt nye elevatorer i gaderne mv. samt en lang række andre opgaver jfr. 10 - års oversigten.

Driftsbudget for 2019-2021

	Note	Budget 2021 t.kr.	Budget 2020 t.kr.	Budget 2019 t.kr.	Budget 2018 t.kr.
Huslejeindtægter	2	10.476	10.476	10.476	10.476
Andre driftsindtægter, antenneleje		0	0	0	0
Indtægter		10.476	10.476	10.476	10.476
Andel til Fællescenteret	1	3.404	3.399	3.292	3.292
Skatter, afgifter og forsikringer	3 og 6	1.470	1.445	1.435	1.365
Hensat til indvendig vedligeholdelse		399	399	399	399
Hensat til udvendig vedligeholdelse		564	554	552	552
Hensat i henhold til renoveringsplan		1.240	1.110	1.200	1.170
Hensat til tekniske installationer		250	250	250	250
Indvendig vedligeholdelse ud over indestående på lejlighedskonto		150	150	150	150
Bestyrelshonorar		0	0	0	0
Bankgebyrer m.v.		20	19	18	18
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
Udgifter		7.551	7.379	7.338	7.238
Resultat før renter og afskrivninger		2.926	3.096	3.137	3.132
Afskrivninger (prioritetsafdrag)	5	-1.620	-1.900	-850	-1.950
Prioritetsrenter		-500	-389	-300	-389
Prioritetsrenter, nyt lån		-381	-381	-400	-371
Rentesikring		-420	-420	-420	-420
Finansieringsreserve		0	0	-1.160	0
Bankrenteindtægter		0	0	0	0
Renter og afskrivninger		-2.921	-3.090	-3.130	-3.130
Årets resultat	4	5	6	7	2

Noter

1. Driftsbudget for Fællescentret Strandlund

	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
Diverse indtægter		2.178	2.103	2.093	2.093
Tilskud til renholdelse af veje		0	0	0	0
Almindelig driftstilskud		838	830	840	825
Huslejeindtægt Plejecentralen		417	412	422	410
Driftstilskud og huslejeindtægter		1.255	1.242	1.262	1.235
Indtægter, i alt		3.433	3.345	3.355	3.328
Lønudgifter		3.300	3.284	3.336	3.235
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	1	452	426	395	395
Svømmehal, vedligeholdelse m.m.	2	131	131	140	128
Rengøringsmidler, vinduespolering m.v.		152	151	145	145
Skatter, afgifter og forsikring	4	1.434	1.416	1.403	1.370
Opvarmning		415	415	420	420
El		430	420	411	510
Kontorhold		170	170	200	200
Beboerudgifter	5	327	321	323	323
Revision		47	47	48	48
Revision, regulering tidligere år		0	0	0	0
Konsulentbistand		0	0	0	0
Hensættelser	6	1.409	1.391	1.205	1.225
Viderebetaling af tilskud til hjælp i rest.		0	0	0	0
Udgifter		8.267	8.172	8.026	7.999
Renteindtægter		0	0	0	0
Renteudgift af kreditforeningslån		0	0	0	0
Afskrivning på svømmehal		-130	-130	-130	-130
Renter og afskrivninger		-130	-130	-130	-130
Underskud til fordeling		-4.964	-4.957	-4.801	-4.801
Ejerlejlighedsforeningen 66/210		-1.560	-1.558	-1.509	-1.509
Kollektivboliger 144/210		-3.404	-3.399	-3.292	-3.292
		-4.964	-4.957	-4.801	-4.801

Noter

2. Huslejeindtægter

Huslejen pr. måned udgør for perioden			Frem til 31-12-2017	Frem til 31-12-2018	Frem til 31-12-2019	Frem til 31-12-2020
2 værelses lejligheder	116	Kr.	5.705	5.705	5.705	5.705
3 værelses lejligheder	28	Kr.	7.131	7.131	7.131	7.131
			10.476	10.476	10.476	10.476

3. Skatter, afgifter og forsikringer

	Budget 2021 t.kr.	Budget 2020 t.kr.	Budget 2019 t.kr.	Budget 2018 t.kr.
Ejendomsskat	900	880	870	800
Renovationsafgift	330	330	330	330
Forsikring	240	235	235	235
Afgift elevatorialarm m.v.	0	0	0	0
	1.470	1.445	1.435	1.365

4. Overført årets resultat

Saldo 01.01.	216	209	202	200
Overført årets resultat	5	6	7	2
Saldo 31.12	220	216	209	202

5. Prioritetsgæld

RD-lån udløbsår 2018	0	0	0	950
RD-lån udløbsår 2018	0	0	0	1.050
RD-lån udløbsår 2021	900	900	900	900
RD-lån udløbsår 2032	12.600	13.300	14.000	14.000
Danske Bank byggelån			10.000	
	13.500	14.200	24.900	16.900

Renovering i kollektivboliger incl. moms	Udført i 2015-16	Pris	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Tagrender, fodblik, zinkkanter		400	240	80	70	70	70	70								
Zinkkanter, murindækning, blyerstætning.		576	346	115	90	90	90	90								
Murreparationer, fuger.		400	240	80	60	60	60	60								
Tagnedløb		5.760	3.456	864	680	854	854	854								
Udgifter til Tagprojekt	1	3.014	1.139	900	1.074	1.074	1.074	1.074	63	63	63	63	63	63	63	63
Udskiftning af elevator sydg.m/kældermuligh.						1.750	1.400									
Afrensning af alger						96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Rør i krybekælder isoleres - evt. rep.						43	43	43	43	43	43	43	43	43	43	43
Udsk. Inddækn. Betonbjælker						70	70	70								
Vedligeh af vs inst.						81	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
Hovedtavle, mv. rep.udsk.						63	63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
Renov. Svalegange (udbud -projekt.mv.).						3.000	5.000	5.000								
Løbende rep. Tage udsk. Strør mv.						188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188
Registr. Af el, vand og varmekorbrug anskaff.						2.000										
Maling af hoveddøre (134)+altan træværk	2				67	67	25	25	25							
Udskiftning af hoveddøre (10 stk)(130)	3	280						520	520							
Nyt låsesystem til alle boliger.		255		255												
Udskiftning af vinduer 100% slut		10.020														
Pudsning af lecasokler nordsiden 85%	4				80	215										
Maling af træv. værn på alt. og sv.gang	5			93	93	64										
Nye Badeværelser murer-vand-afløb.	8							700	700	700	700	700	700	700	700	700
Gulvvarme 4.500*144 på (20 år)	9							32	32	32	32	32	32	32	32	32
Nye Garderobeskabe 24.125*144 (10 år)	10							337	337	337	337	337	337	337	337	337
Nye altandæk 9.375* 60	11							281	150							
Forventede afholdte udgifter pr. år	12	13.569		1.487	1.140	1.420	9.040	8.379	8.548	1.603	1.603	1.603	1.603	1.603	1.234	534
Afsat i alt til budgettet*	13		-1.300	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600	-1.600
Overført fra vindues projekt lån 2014	14		-1.500	-1.000	0	0	7.500	6.779	6.948	3	3	3	3	3	-366	-1.066

Nyt lån Nyt lån Nyt lån

Oversigt over lån

22. juni 2018

Pantnummer 1096.4561

Kunde DSI STRANDLUND KOLLEKTIVBOLIGER

Ejendom Strandlund 2-146, 2920 Charlottenlund

Kontaktperson Hanne Andersen Mohr, tlf. 55 85 02 11

Finansieringseksempel 1

	Nyt lån nr. 1.1	Nuværende lån	Forskel/total
Låntype	Kontantlån	Obligationslån	
Hovedstol	DKK 14.072.000	DKK 14.000.000	
Afdragsform	Annuitet	Afdragsfri	
Løbetid	20 år	16 år 9 måneder	
Terminer pr. år	4	4	

Låneoplysninger i DKK

Obligationsrestgæld	14.205.962	14.000.000	205.962
Kurs	99,057	100,000	
Kursværdi	14.072.000	14.000.000	72.000
Omkostninger	70.904	750	
Provenu af nyt lån/Indfrielsesbeløb	14.001.096	14.000.750	346
1. års ydelse			
Før skat	867.227	1.136.085	-268.858
Efter skat	809.226	1.036.275	-227.049
Lånets rente i procent	1,5992	3,0000	
Effektiv rente før skat i procent	1,9537	3,3387	
Effektiv rente efter skat i procent	1,5292	2,5972	

Tallene i skemaet uddyber vi i afsnittet "Oplysninger om lån".

*Uddyber med afdragsfrihed
632.128 kr.*

