

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Søren Schock Petersen (SSP), formand
Bente Frimodt-Møller, (BFM)
Per Hugau (PH)
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
Maria Bylinska (MB)

Fra:

Eric Tingleff (ET)
Charlottenlund, den 3.september 2019

Indkaldelse til Kollektivboligernes bestyrelsesmøde nr. K2-2019

Hermed udsendes indkaldelse til kollektivbestyrelsesmøde tirsdag den 10. september 2019 kl. 15.00 i Strandlunds Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K1-2019.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Forslag om låneomlægning af eksisterende lån i kollektivboligerne.
5. Budget 2020 – 2022 med tilhørende 10- års vedligeholdelsesplan til godkendelse.
Forslaget medsendes og gennemgås på mødet.
6. Visitationen og måden der bliver visiteret på. Har Gentofte kommune sammen med Strandlund nu beføjelser til at opsigte beboere, som ikke overholder reglerne.
7. Hvordan sikrer vi Strandlunds regler? – hvem følger op på ordensreglerne?
8. Fastsættelse af nyt møde.
9. Eventuelt.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Søren Schock Petersen (SSP), formand
Bente Frimodt-Møller (BFM)
Per Hugau (PH)
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
Kenneth Madsen (KM)
Maria Buddig Bylinska (MBB)

Fra:

Eric Tingleff (ET)
Charlottenlund, den 7. marts 2019.

Referat af møde i Kollektivboligernes bestyrelse nr. K1-2019

Hermed udsendes referat af bestyrelsesmøde afholdt onsdag den 6. marts 2019 kl. 18.00 i Strandlunds Dagligstue.

Fraværende: Der var afbud fra Bente Frimodt-Møller (tjenesterejse) og Susanne Schwartzlose (syg)

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K3-2018.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Indgåelse af rådgiveraftale om renovering af svalegangene med firmaet Andersson, Loran og Hvas APS, Lyngsø Alle 3C, 2970 Hørsholm. Rådgiver Henrik Andersson deltager i mødet. Aftalen udleveres på mødet.
5. Bestyrelsesmedlem Bente Messmann har valgt at gå ud af bestyrelsen. Ifølge vedtægternes §6 stk. 6 indtræder Per Hugau, Strandlund 10.1 som nyt medlem fra dette møde og resten af valgperioden. Kirsten Hansen-Nord, og Susanne Schwartzlose repræsenterer bestyrelsen i Fællescentrets bestyrelse.
6. Henvendelse fra Dansk e-Damper Forening, angående sag om røg i relation Strandlund nr. 60. st. Brevet medsendes dagsordenen.
7. Behandling og godkendelse af regnskab 2018. Regnskab medsendt. Øvrigt materiale revisionsberetning mv. gennemgås og udleveres på mødet.
8. Fastsættelse af nyt møde.
9. Eventuelt.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat K3-2018.

Referatet blev godkendt.

3. Orientering fra formand og forretningsfører.

ET orienterede om, at Anja Bohn en af vores "blå mænd" holder op da hun har fået nyt job. Der afholdes afskedsreception tirsdag den 12. marts 2019 kl. 12.30 – 13.30 i Bistroyen.

ET fortsatte med orientering om at der pt. er opstået udlejningstræghed, ved udlejning af flytteboliger specielt i den del af bebyggelsen der vender op mod Strandvejen. Udviklingen følges og tages op igen på kommende møde.

Endelig orienterede ET om det kommende projekt om installation af vandmålere, elmålere og varmemålere i Kollektivboligerne. Der søges en installations løsning der vil genere beboerne mindst muligt.

4. Indgåelse af rådgiveraftale om renovering af svalegangene med firmaet Andersson, Loran og Hvas APS, Lyngsø Alle 3C, 2970 Hørsholm. Rådgiver Henrik Andersson deltager i mødet. Aftalen udleveres på mødet.

Rådgiveraftalen blev omdelt til bestyrelsens medlemmer. Konsulent Henrik Andersson præsenterede sig selv og fortalte lidt om aftalen og om den opgave der skal løses, som hovedsagligt omhandler overdækning af svalegangene, samt reparation af betonskader og metal-skelettet. Aftalen indeholder et budget som er bedste bud på udgifterne på nuværende stadi, hvor der ikke er foretaget tilbundsgående undersøgelser. ET nævnte, at der ved godkendelse af aftalen, vil ske en bearbejdning af dette opstillede budget for at få sikret, at de påregnede udgifter er realistiske, eller kan reduceres eller øges alt efter hvad der viser sig når arbejdet går i gang. ET forsikrede bestyrelsen om, at der ikke vil kunne bruges flere penge til projektet, uden det har været forelagt Kollektivbestyrelsen til godkendelse. Hvis projektet skulle vise sig at blive dyrere end det skønnes nu, vil en af muligheder være at forlænge projektet over flere år. KHN anmodede om at få aftalen til også at omfatte overdækningerne ved boligernes terrasser. Denne opgave vil selvfølgelig fordyre projektet, men det bliver medtaget således, at der udarbejdes en enhedspris pr. bolig, der så kan tages stilling til at igangsætte efterfølgende, evt. i form af at man over en årrække udfører et antal boliger om året. Bente Frimodt-Møller har anmodet om at få undersøgt mulighederne for at få glas med mulighed for opsamling af energi med i aftalen, således at det bliver undersøgt, hvorvidt det er muligt at etablere, og hvilke udgifter der er forbundet hermed.

Efter en længere drøftelse blev aftalen godkendt.

5. Bestyrelsesmedlem Bente Messmann har valgt at gå ud af bestyrelsen. Ifølge vedtægternes §6 stk. 6 indtræder Per Hugau, Strandlund 10.1 som nyt medlem fra dette møde og resten af valgperioden. Kirsten Hansen-Nord, og Susanne Schwartzlose repræsenterer bestyrelsen i Fællescentrets bestyrelse.

Det blev godkendt at Per Hugau indtræder i bestyrelsen for resten af valgperioden, samt at Kirsten Hansen-Nord og Susanne Schwartzlose repræsenterer Kollektivbestyrelsen i Fællescentrets bestyrelse.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

6. Henvendelse fra Dansk e-Damper Forening, angående sag om røg i relation Strandlund nr. 60. st. Brevet medsendes dagsordenen.

Punktet drøftedes, og det blev besluttet at inddrage Gentofte kommune i svaret der skal udarbejdes til foreningen.

7. Behandling og godkendelse af regnskab 2018. Regnskab medsendt. Øvrigt materiale revisionsberetning mv. gennemgås og udleveres på mødet.

ET gennemgik det udsendte regnskab 2018 samt revisionsberetning. Der er tale om et fint regnskab, der trods en hel del flere flytteboliger end budgetteret, (der var 23 flytteboliger, og der var budgetlagt med 12).

8. Fastsættelse af nyt møde.

Nyt møde blev aftalt til torsdag den 27. juni 2019 kl. 16.30 i Dagligstuen.

9. Eventuelt.

Ingenting.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Forretningsfører

Den selvejende institution

Strandlunds Kollektivboliger

CVR-nr. 35 59 13 97

Budget for perioden 2020-2022

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Budgetforudsætninger og kommentarer	1
Driftsbudget 2020/2022	2
Noter til driftsbudget for 2020/2022	3-5

Budgetforudsætninger:

Vedrørende udgiften til Fællescenteret henvises til note 1, hvor udgifterne er specificeret. Hensættelserne til ind- og udvendig vedligeholdelse er i 2020 afsat med den faktiske sats. (uændret i forhold til 2019). De efterfølgende år er skønnet.

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

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

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

Der er påbegyndt reovering 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 2020 er afsat med det faktiske beløb. Ejendomskatten for 2020 er nedsat med 20 t. kr. i forhold til 2019.

Budgetkommentarer

I årene 2020 til 2022 forventes overskud i størrelsesorden 3 - 5 t.kr.

Fællescenterudgifterne udviser i perioden 2019 til 2020 et fald på 472.t. kr., som hovedsagligt skyldes ændring af opkrævningsformen for vand, el- og varme, idet det er udeladt i huslejberegningerne idet det opkræves og afregnes særskilt efter forbrug, Vandudgifterne har hidtil været betalt af Fællescentret, men skal fremover betales af beboerne. Beløbet skal derfor udelades i Kollektivboliger- nes betaling til Fællescentret. Der er også andre 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 (tidligere benævnt underskudssaldo) forventes at balancere omkring 0. i 2020.

Nye køkkener. Administrationen har i henhold til bestyrelsesbeslutning forestået installationen af nye køkkener i forbindelse med flytteboliger. Der er ved udgangen af september måned 2019 installeret 122 nye køkkener ud af 144 mulige.

Finansieringen sker ved låneoptagelse.

10-årig Vedligeholdelsesplan.

Se vedlagte oversigt over planlagte vedligeholdelsesarbejder i årene frem.

Konklusion.

Prioritetsgælden er nedbragt væsentligt, idet de "gamle" prioritetslån er indfriet i 2018.

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 op til ca. 20 mio. kr. (byggelån) som vil blive omlagt ligeledes i fast

forrentet realkreditlån med afdrag. Den nye låneoptagelse vil blive anvendt til reovering af svalegangene samt nye elevatorer i gaderne mv. samt en lang række andre opgaver jfr. 10 - års oversigten.

Driftsbudget for 2019-2021

	Note	Budget 2022 t.kr.	Budget 2021 t.kr.	Budget 2020 t.kr.	Budget 2019 t.kr.
Huslejeindtægter (excl. vand - dog ikke 2019)	2	9.982	9.972	9.957	10.476
Andre driftsindtægter, antenneleje		0	0	0	0
Indtægter		9.982	9.972	9.957	10.476
Andel til Fællescenteret	1	2.922	2.942	2.820	3.292
Skatter, afgifter og forsikringer	3	1.310	1.290	1.280	1.435
Hensat til indvendig vedligeholdelse		399	399	399	399
Hensat til udvendig vedligeholdelse		564	554	552	552
Hensat i henhold til renoveringsplan		1.220	1.210	1.200	1.200
Hensat til tekniske installationer		250	250	250	250
Indvendig vedligeholdelse ud over indestående på lejlighedskonto		150	150	250	150
Bestyrelseshonorar		0	0	0	0
Bankgebyrer m.v.		30	29	28	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		6.899	6.877	6.821	7.338
Resultat før renter og afskrivninger		3.083	3.094	3.135	3.137
Afskrivninger (prioritetsafdrag)	5	-850	-850	-850	-850
Prioritetsrenter		-300	-300	-300	-300
Prioritetsrenter, nyt lån		-400	-400	-400	-400
Rentesikring		-420	-420	-420	-420
Finansieringsreserve		-1.110	-1.120	-1.160	-1.160
Bankrenteindtægter		0	0	0	0
Renter og afskrivninger		-3.080	-3.090	-3.130	-3.130
Årets resultat	4	3	4	5	7

Noter

1. Driftsbudget for Fællescentret Strandlund

Noter	Budget 2022 t.kr.	Budget 2021 t.kr.	Budget 2020 t.kr.	Budget 2019 t.kr.
Vaskeri	65	65	65	75
Forpagtningsafgift	0	0	0	0
Fællescenterindtægter	2.053	2.015	2.010	2.018
Diverse indtægter	2.118	2.080	2.075	2.093
Tilskud til renholdelse af veje	0	0	0	0
Almindelig driftstilskud	884	882	880	840
Huslejeindtægt Plejecentralen	429	427	425	422
Driftstilskud og huslejeindtægter	1.313	1.309	1.305	1.262
Indtægter, i alt	3.431	3.389	3.380	3.355
Lønudgifter	3.558	3.488	3.387	3.336
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	1 437	419	395	395
Svømmehal, vedligeholdelse m.m.	2 140	140	140	140
Rengøringsmidler, vinduespolering m.v.	152	151	145	145
Skatter, afgifter og forsikring	4 472	462	450	1.403
Opvarmning	480	475	470	420
Ei	430	420	400	411
Kontorhold	170	170	200	200
Beboerudgifter	5 342	336	330	323
Revision	47	47	40	48
Revision, regulering tidligere år	0	0	0	0
Konsulentbistand	0	0	0	0
Hensættelser	6 1.334	1.441	1.405	1.205
Viderebetaling af tilskud til hjælp i rest.	0	0	0	0
Udgifter	7.562	7.549	7.362	8.026
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	-4.261	-4.290	-4.112	-4.801
Ejerlejlighedsforeningen 66/210	-1.339	-1.348	-1.292	-1.509
Kollektivboliger 144/210	-2.922	-2.942	-2.820	-3.292
	-4.261	-4.290	-4.112	-4.801

Noter

2. Huslejeindtægter

Huslejen pr. måned udgør for perioden			Frem til 31-12-2021	Frem til 31-12-2020	Frem til 31-12-2019	Frem til 31-12-2018
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
Husleje i alt incl. Vand			10.476	10.476	10.476	10.476

3. Skatter, afgifter og forsikringer

	Budget 2022 t.kr.	Budget 2021 t.kr.	Budget 2020 t.kr.	Budget 2019 t.kr.
Ejendomsskat	870	855	850	870
Renovationsafgift	330	330	330	330
Forsikring	110	105	100	235
Afgift elevatoralarm m.v.	0	0	0	0
	1.310	1.290	1.280	1.435

4. Overført årets resultat

Saldo 01.01.	219	214	209	202
Overført årets resultat	3	4	5	7
Saldo 31.12	222	219	214	209

5. Prioritetsgæld

RD-lån udløbsår 2018	0	0	0	0
RD-lån udløbsår 2018	0	0	0	0
RD-lån udløbsår 2021	900	900	900	900
RD-lån udløbsår 2032	12.600	13.300	14.000	14.000
Danske Bank byggelån op til 20 mio. kr.			10.000	10.000
	13.500	14.200	24.900	24.900

Renovering i kollektivboliger incl. moms	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Tagrender, fodblik, zinkkanter	70	70	70							70	70
Zinkkanter, murindækning, blyerstætning.	90	90	90							90	90
Murreparationer, fuger.	60	60	60							60	kr. 60
Tagedløb	854	854	854							480	480
Udgifter til Tagprojekt	1.074	1.074	1.074	0	0	0	0	0	0	700	700
Udskiftning af elevator nordgaden					1.350						
Udskiftning af elevator sydg.m/kælderumuligh.		1.750		1.450							
Afrensning af alger		96	96	96	100	0	0	100	0	0	100
Udsk. Inddækn. Betonbjælker		70	70								
Vedligeh af vvs inst.		81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
Hovedtavle, mv. rep.udsk.		63	63	63	63	63	63	63	63	63	63
Renov. Svalegange (udbud -projekt.mv.).		3.000	8.000	7.000							
Løbende rep. Tage udsk. Strør mv.		188	188	188	188	188	188	188	188	256	122
Registr. Af ei, vand og varmekorbrug anskaff.		2.000									
Maling af hoveddøre (134)+altan træværk	67	25	25	25							
Udskiftning af hoveddøre (10 stk)(130)				400	400				400		
Nye Badeværelser murer-vand-afløb.					700	700	700	700	700	500	534
Nye Garderobeskabe 24.125*144 (10 år)		337		120	120	268	368	368	168		
Nye altandæk 9.375* 60		281									
Forventede afholdte udgifter pr. år	1.420	8.965	9.597	9.423	3.002	1.300	1.400	1.500	1.600	1.600	1.600
Afsat i alt til budgettet*	-1.600	-1.600	-1.200	-1.210	-1.220	-1.300	-1.400	-1.500	-1.600	-1.600	-1.600
Behov for låneoptagelse	0	7.500	8.397	8.213	1.782	0	0	0	0	0	0
		Nyt lån	Nyt lån	Nyt lån							

