

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Søren Schock Petersen (SSP), formand
Bente Frimodt-Møller, (BFM)
Rita Rahbek Russel (RRR)
Kirsten Hansen-Nord (KHN)
Marianne Lyø Facius
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 2021.

Indkaldelse til Kollektivboligernes bestyrelsesmøde nr. K2-2021.

Hermed udsendes indkaldelse til kollektivbestyrelsesmøde tirsdag den 14. september 2021 kl.9.00 i Strandlunds Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K1 -2021. Medsendt.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Behandling og godkendelse af Kollektivboligernes Budget 2022 – 2024 samt 10-årsoversigt medsendt.
5. Trivsel på Strandlund.
6. Fastsættelse af nyt møde.
7. 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)
Rita Rahbek Russel (RRR)
Kirsten Hansen-Nord, (KHN)
Marianne Lyø Facius (MLF)
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 18 marts 2021.

Referat af møde i Kollektivboligernes bestyrelse nr. K1-2021.

Hermed referat af kollektivbestyrelsesmøde onsdag den 17. marts 2021 kl. 15.30 i Strandlunds Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K3 -2020.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Behandling og godkendelse af Kollektivboligernes Regnskab 2020 med tilhørende Revisionsberetning og ledelseserklæring som medsendes.
5. Etablering af lade-standere på Strandlund til opladning af el-biler. En af Strandlunds ejere har stillet forslag om at det behandles i Strandlunds 3 bestyrelser.
6. Fastsættelse af nyt møde.
7. Eventuelt.

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt med tilføjelse af en henvendelse fra en beboer, der behandles under punkt 3.

2. Godkendelse af referat K3-2020.

Referatet blev godkendt.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

3. Orientering fra formand og forretningsfører.

Eric orienterede om et brev fra Gentofte kommune om krav til ny affaldssorteringsordning, der skal virke fra sommerferien i år. Dette område henhører under Fællescentrets bestyrelse, og det vil da også blive medtaget på kommende møde, og behandlet der. Ordningen udvides til også fremover at omfatte sortering af madaffald, tøj og tekstiler, småt elektronik og mælke- og saft kartoner. Tilrettelæggelsen af den nye ordning skal ligge klar inden sommerferien.

Eric fortsatte med orientering varmeregnskaberne der netop er blevet udarbejdet og udsendt. Der er stor variation i forbruget blandt beboerne såvel ejerne, som kollektivbeboerne. Det kan ses, at det samlede varmeforbrug svarer til tidligere års forbrug, men fordelingen er forrykket sig, således at ejer aftager en større del af varmeforbruget end de har gjort tidligere. Der blev samtidig orienteret om, at fjernvarmecentralen i Fællescenteret bliver tjekket af håndværkere der har forstand på dette anlæg, således at forbruget bliver så begrænset som muligt.

Der blev orienteret om Svalegangsprojektets status – og planerne fremover herunder Nordgaden til færdiggørelsen som pt. ser ud til at være i efteråret 2021.

Endelig orienterede Eric om udfordringerne med økonomien i Fællescenteret, idet vi grundet Covid 19 har lukket svømmebassinet og derved ikke modtager lejeindtægterne som der er budgetlagt med. Derfor begrænses udgifterne i Fællescenteret tilsvarende, således at vi kommer gennem år 2021 med et forventet positivt resultat.

Eric orienterede om at der nu indgås aftale om etablering af elevatorudskiftning i syd gaden når svalegangsprojektet er færdiggjort i denne gade. Samtidig godkendes det, at elevatoren i nord gaden udskiftes når svalegangsprojektet er færdiggjort i denne gade. Begge elevatorer svarer til den allerede etablerede i syd gaden.

Lamperne på svalegangene trænger til udskiftning, da de ikke længere er vandtætte og utidssvarende. Eric indhenter tilbud på udskiftning til nye LED – lamper.

Eric erindrede bestyrelsen om låneansøgningen der behandles på kommende møde i Kommunalbestyrelsen. Dette lån skal anvendes til udskiftning af glastage på altanerne, og altanbrædderne.

Herefter drøftedes en henvendelse fra en beboer, og besvarelsen af denne blev drøftet og fastlagt.

Endelig orienterede Eric om et forslag fra ejerne af nr. 41, omhandlende etablering af en sansehøve og køkken-skærehøve som knopskydning til Saks & Hammer på 2 arealer i parken. Materialet vil blive udsendt med referatet. Det besluttedes, at indkalde ejerne af nr. 41 til bestyrelsesmøde i Fællescentret den 27. maj 2021 kl. 16.00, hvor de vil få lejlighed til at uddybe det fremsendte forslag.

4. Behandling og godkendelse af Kollektivboligernes Regnskab 2020 med tilhørende Revisionsberetning og ledelseserklæring som medsendes.

Eric gennemgik posterne i regnskab 2020 og de tilhørende noter. Der er tale om et regnskab med et større mindre forbrug, idet muligheden for at udskifte elevatoren ikke var muligt i 2020, men først igangsættes nu. Ledelseserklæringen og revisionsberetningen blev ligeledes gennemgået. Herefter blev det samlede regnskab godkendt.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

5. Etablering af lade-standere på Strandlund til opladning af el-biler. En af Strandlunds ejere har stillet forslag om at det behandles i Strandlunds 3 bestyrelser

Henvendelsen blev gennemgået og det blev (ligesom i de øvrige bestyrelser) vedtaget at søge eksternt bistand til at få skabt et overblik over muligheder og økonomi i forbindelse med etablering af et sådant ladested.

6. Fastsættelse af nyt møde.

Nyt møde blev aftalt til tirsdag den 14. september 2021 kl. 9.00 i Dagligstuen.

7. Eventuelt.

Ingenting.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Forretningsfører

Den selvejende institution

Strandlunds Kollektivboliger

CVR-nr. 35 59 13 97

Budget for perioden 2022-2024

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Budgetforudsætninger og kommentarer	1
Driftsbudget 2022/2024	2
Noter til driftsbudget for 2022/2024	3-5

Budgetforudsætninger:

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

Hensættelserne til ind- og udvendig vedligeholdelse er i 2022 afsat med 46 kr. pr.m2 til indvendig vedligeholdelse hvilket er en lille stigning i forhold til tidligere år. Udvendig vedligeholdelse er uændret i forhold til budgettet 2021.

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

Negativ rentesikring er afsat med et skønnet beløb. (Udmeldes 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 påregnes udførelse af en tagrende/ tagtrug i 2022.

Ejendomsskat og renovation for 2022 og ejendomsskatter er reguleret med 155.t. kr.

mere end i 2021 begrundet i stigninger og erfaringer.

Budgetkommentarer

I årene 2022 til 2024 forventes udgifter og indtægter at balancere.

Fællescenterudgifterne er uændrede fra 2021 til 2022., som hovedsagligt skyldes ændring af opkrævningsformen for vand, el- og varme fra 2020 til 2021, 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 et overskud på omkring 5 t. kr. i 2021.

Nye køkkener. Administrationen har i henhold til bestyrelsesbeslutning forestået installationen af nye køkkener i forbindelse med flytteboliger. Der er ved udgangen af september måned 2021 installeret 127 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.

Der påtænkes udskiftet den sidste gamle elevator i nordgaden til en ny elevator som de i sydgaden.

Dette vil ske med finansiering over driften i 2022.

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 planlægges ny låneoptagelse på 22 mio. kr.

(nuværende byggekredit) - der ved årets udgang omlægges til 20 årigt fast forrentet lån med afdrag,

der udgør finansieringen af renovering af Svalegangene, 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 1.150 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 2022-2024

	Note	Budget 2024 t.kr.	Budget 2023 t.kr.	Budget 2022 t.kr.	Budget 2021 t.kr.
Huslejeindtægter (excl. vand)	2	9.982	9.972	9.957	9.957
Andre driftsindtægter, antenneleje		0	0	0	0
Indtægter		9.982	9.972	9.957	9.957
Andel til Fællescenteret	1	2.953	2.859	2.820	2.820
Skatter, afgifter og forsikringer	3	1.200	1.180	1.165	1.010
Hensat til indvendig vedligeholdelse		417	417	417	390
Hensat til udvendig vedligeholdelse		500	500	500	552
Hensat i henhold til renoveringsplan		1.305	1.305	1.305	1.430
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
Udgifter		7.009	6.893	6.827	6.822
Resultat før renter og afskrivninger		2.973	3.078	3.130	3.135
Afskrivninger (prioritetsafdrag) i alt (incl. nyt lån)	5	-1.800	-1.780	-1.700	-850
Prioritetsrenter nuværende lån		-120	-125	-130	-300
Prioritetsrenter, nyt lån		-210	-223	-234	-200
Rentesikring		-111	-111	-111	-420
Finansieringsreserve		-732	-839	-955	-1.360
Bankrenteindtægter		0	0	0	0
Renter og afskrivninger		-2.973	-3.078	-3.130	-3.130
Årets resultat	4	-0	0	0	5

Noter

1. Driftsbudget for Fællescentret Strandlund

Noter	Budget 2024 t.kr.	Budget 2023 t.kr.	Budget 2022 t.kr.	Budget 2021 t.kr.
Vaskeri	65	65	65	65
Forpagtningsafgift	0	0	0	0
Fællescenterindtægter	2.053	2.015	2.010	2.010
Diverse indtægter	2.118	2.080	2.075	2.075
Tilskud til renholdelse af veje	0	0	0	0
Almindelig driftstilskud	900	895	900	890
Huslejeindtægt Plejecentralen	429	427	425	425
Driftstilskud og huslejeindtægter	1.329	1.322	1.325	1.315
Indtægter, i alt	3.447	3.402	3.400	3.390
Lønudgifter	3.650	3.600	3.545	3.545
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	1 457	439	415	395
Svømmehal, vedligeholdelse m.m.	2 140	140	140	140
Rengøringsmidler, vinduespolering m.v.	152	151	150	150
Skatter, afgifter og forsikring	4 472	462	450	450
Opvarmning	430	380	390	415
EI	320	275	275	300
Kontorhold	170	170	240	200
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 1.444	1.441	1.405	1.405
Viderebetaling af tilskud til hjælp i rest.	0	0	0	0
Udgifter	7.624	7.441	7.382	7.372
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	-4.307	-4.169	-4.112	-4.112
Ejerlejlighedsforeningen 66/210	-1.354	-1.310	-1.292	-1.292
Kollektivboliger 144/210	-2.953	-2.859	-2.820	-2.820
	-4.307	-4.169	-4.112	-4.112

Noter

2. Huslejeindtægter

Huslejen pr. måned udgør for perioden			Frem til 31-12-2022	Frem til 31-12-2021	Frem til 31-12-2020
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 2024 t.kr.	Budget 2023 t.kr.	Budget 2022 t.kr.	Budget 2021 t.kr.
Ejendomsskat	800	800	800	660
Renovationsafgift	320	310	300	270
Forsikring	80	70	65	80
Afgift elevatoralarm m.v.	0	0	0	0
	1.200	1.180	1.165	1.010

4. Overført årets resultat

Saldo 01.01.	17	17	17	12
Overført årets resultat	-0	0	0	5
Saldo 31.12	17	17	17	17

5. Prioritetsgæld

RD-lån udløbsår 2021			0	900
RD-lån udløbsår 2032	10.700	11.600	12.300	14.000
Danske Bank byggelån op til 20 mio. kr.			0	10.000
RD - nyt lån udløbsår 2040	19.300	22.000		
	30.000	33.600	12.300	24.900

Renovering i kollektivboliger incl. moms	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<i>Tagrender, fodblik, zinkkanter</i>	70	70	70	70	70	70	70	70	0	0	0	0
<i>Zinkkanter, murindækning, blyerstaining.</i>	90	90	90	90	90	90	90	90	0	0	0	0
<i>Murreparationer, fuger.</i>	60	60	60	60	60	60	60	60	0	0	0	0
Tagnedløb	262	262	262	744	252	262	744	744	0	0	0	0
Udgifter til Tagprojekt	270	482	700	964	472	482	964	964	0	0	0	0
Udskiftning af elevator nordgaden		1.160	0									
Rensning af svalegangstagene			300			300			300			300
Afrensning af alger	96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udsk. Inddækn. Betonbjælker	70											
Udskiftning glastage og rækværk altaner	1.800											
Tekniske installationer vedligehold	196	150	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Renov. Svalegange (udbud -projekt.mv.).	21.000											
Løbende rep. Tage udsk. Strør mv.	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188	188
Registr. Af el, vand og varmerforbrug anskaff.												
Maling af hoveddøre (134)-altan træværk	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	kr. 25
Udskiftning af hoveddøre (10 stk)(130)		0	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
Nye Badeværelser murer-vand-afløb.			300	500	700	700	500	534	534	534	534	534
Nye Garderobeskabe 24.125*144 (10 år)	337	0	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Nye altandæk 9.375* 60		500										
Forventede afholdte udgifter pr. år	23.982	2.505	2.008	2.172	1.880	2.190	2.172	2206	1542	1242	1242	1542
Afsat i alt til budgettet*	-1.982	-2.105	-2.105	-2.105	-2.105	-2.105	-2.105	-2.105	-2.105	-2.105	-2.105	-2.105
Låneoptagelse	22.000	0										
Finansieringsoverskud til akut opståede	0	400	-97	67	-225	85	67	101				

