

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

Til:

Søren Schock Petersen (SSP), formand
Bente Frimodt-Møller, (BFM)
Jørgen Jacobsen (JJ)
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 26.august 2020.

Indkaldelse til Kollektivboligernes bestyrelsesmøde nr. K2-2020.

Hermed udsendes indkaldelse til kollektivbestyrelsesmøde tirsdag den 8. september 2020 kl. 16.30 i Strandlunds Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K1 -2020.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Konstituering af den nyvalgte bestyrelse
5. Behandling og godkendelse af budget 2021 – 2023. Budgetforslag med tilhørende 10-års vedligeholdelsesplan medsendes og gennemgås på mødet.
Vedligeholdelsesplanen er baseret på opdateret bygningsrapport.
6. Beregningsgrundlaget for varmeberegning – ”korrektion for yderligt beliggende boliger”, medtages til drøftelse og beslutningstagning.
7. Beboerhenvendelser
8. Drøftelse af altaner og træværn på kollektivboligerne og eventuel beslutning om udskiftning jfr. medsendte tilbud fra Københavns Total Entreprise.
9. Fastsættelse af nyt møde.
10. 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)
Jørgen Jacobsen (JJ)
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 5. marts 2020.

Referat af møde i Kollektivboligernes bestyrelse nr. K1-2020.

Hermed udsendes indkaldelse til kollektivbestyrelsesmøde onsdag den 4. marts 2020 kl. 16.00 i Strandlunds Dagligstue.

Dagsorden:

1. Godkendelse af dagsorden.
2. Godkendelse af referat K3 -2019.
3. Orientering fra formand og forretningsfører.
4. Behandling og godkendelse af regnskab 2019. Regnskabet, revisionsprotokollatet og ledelseserklæringen medsendes.
5. Henvendelse fra beboer vedrørende beregningsgrundlaget for varmeberegning – "korrektion for yderligt beliggende boliger", i henhold til bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling. Notat fra Gentofte kommunes jurist Christina Strand Frederiksen medsendes.
6. Orientering om status på Svalegangsprojektet, og beslutning om videre forløb, herunder underskrifter på byggelån. Gennemgang af tidsplan, varsling, økonomi og kontrakts forhold.
7. Beboerhenvendelse.
8. Fastsættelse af nyt møde.
9. Eventuelt.

På formandens vegne

Eric Tingleff

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

1. Godkendelse af dagsorden.

Dagsorden blev godkendt.

2. Godkendelse af referat K3-2019.

Referatet blev godkendt.

3. Orientering fra formand og forretningsfører.

Søren havde ingen informationer. Eric orienterede om sidste etape af materialepladsen i hjørnet af Syd gaden. Nu er det nye maskinhus færdigt, og "mellembygningen" er nedrevet. Der skal bygges ny "mellembygning", der vil få udseende som maskinhuset, hvilket vil sige tegltag og rulleport og beklædning med træ. Større rulleport, idet der skal kunne komme en container ind- og ud af denne port. Når projektet er færdiggjort inden 1. juni 2020 vil alle containere og beholdere vil være inde i bygningerne, og området vil fremstå pænt og ryddeligt, og der vil være dagligt tilsyn med, at sortering af affald sker efter Gentofte kommunes krav.

En ejer har henvendt sig og forespurgt om tilladelse til at etablere lade stik til elbil. Bestyrelsen drøftede henvendelsen, og besluttede principielt, at: Såfremt det er muligt at etablere stik fra bolig til parkeringsplads (skydes under jorden) kan det godkendes, såfremt det sker for beboerens egen regning. Stik mv. skal nedtages ved flytning. Det kan ikke overdrages til ny beboer – hverken i ejer eller lejeboligerne.

Sag i huslejenævnet – der er ikke truffet afgørelse i sagen endnu. Medtages når svar foreligger.

Vand, varme- og el- målere er "i luften" nu. Filer med data fra beboernes målere tilgår nu Strandlund som de skal. Vi kontakter beboere med stort forbrug – for at forebygge store overforbrug – og dermed store efterregninger. Beboerne bør også selv kontrollere, eller søge hjælp på administrationens kontor – hvis de ikke selv kan aflæse.

4. Behandling og godkendelse af regnskab 2019. Regnskabet, revisionsprotokollatet og ledelseserklæringen medsendes.

Eric gennemgik det udsendte regnskabsmateriale. Regnskabet udviser et underskud på 1,5 mio. kr. der er resultatet af et planlagt merforbrug, idet finansiering af ny elevator og lift i Syd gaden samt udgifterne til målerinstallation i kollektivboligerne er betalt over driftsudgifterne, i stedet for ved låneoptagelse som det oprindeligt var planlagt. Dette blev foretaget grundet stor kassebeholdning og stor opsparing, der pt. straffes ved at der skal betales negative renter for beholdninger over 750 t. kr.

Der er tale om et fint regnskab uden revisionsanmærkninger.

På denne baggrund blev regnskab, revisionsprotokollat, og ledelseserklæring godkendt.

Den selvejende institution Strandlunds Kollektivboliger

Emailadresse: erti@gentofte.dk

5. Henvendelse fra beboer vedrørende beregningsgrundlaget for varmeberegning – ”korrektion for yderligt beliggende boliger”, i henhold til bekendtgørelse om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling. Notat fra Gentofte kommunes jurist Christina Strand Frederiksen medsendes.

Målerbekendtgørelse, og notat fra Gentofte kommunes juridiske afdeling blev gennemgået og drøftet. Det blev besluttet, at indhente tilbud på en rapport om varmetab i alle Strandlunds boliger. Pt. har vi modtaget 1 tilbud og afventer et yderligere.

Billigste tilbud anvendes, og når dette foreligger, igangsættes arbejdet med at få rapporten udarbejdet. Når denne foreligger, indkaldes bestyrelsen til en fornyet behandling af denne sag.

6. Orientering om status på Svalegangsprojektet, og beslutning om videre forløb, herunder underskrifter på byggelån. Gennemgang af tidsplan, varsling, økonomi og kontrakts forhold.

Projektet blev gennemgået. Der er pt. udsendt udbudsbreve til de virksomheder, vi ønsker skal udføre arbejdet med renovering af svalegangene. Dette arbejder administrationen videre med i samarbejde med byggerådgiveren.

Projektet påbegyndes tirsdag den 14. april 2020 (dagen efter påske). Der startes i Syd gaden ved nr. 100, og så arbejder projektet sig op gennem gaden mod nr. 2. Der arbejdes med sektioner a 6-8 boliger (både stuelejligheder og 1. salslejligheder samtidig). Efter foreliggende tidsplan vil Syd gaden være helt færdig medio december 2020. Nordgaden påbegyndes efter nytår 2021 i Nord gaden og forventes færdig i oktober/ november 2021.

Økonomien i projektet følges nøje af forretningsføreren, og større afvigelser vil løbende blive iagttaget og meddelt bestyrelsen, således at det lagte budget for projektet overholdes.

Punktet vil være fast punkt på kollektivbestyrelsens møder gennem hele projektføreløbet.

7. Beboerhenvendelse

Der er udarbejdet særskilt brev der tilgår beboeren og dennes sag.

8. Fastsættelse af nyt møde.

Nyt møde blev aftalt til torsdag den 3. september 2020 kl. 16.00 i Dagligstuen.

9. Eventuelt.

På formandens vegne

Eric Tingleff
Forretningsfører

Tilbudspriser altaner Renovering af Svalegange

andersson, loran & hvas
servicemanagement

den kongelige militære
klædefabrik

lyngsø allé 3C
dk - 2970 horsholm

cvr nr. 34582556

www.alh.dk

mail: hello@alh.dk

phone - 45 721 7 0212

Ref.: 1751

Init.: HGA/is

Date: 29.08.2018

Priser udskiftning af glastage og træværn på altansiden, Syd- og Nordgade

Vi har modtaget følgende tilbudspriser fra Københavns Total Entreprise:

Glastage

Nedtagning, bortskaffelse af eksisterende tage samt
levering og montering af nye glastage som på svalegangssiden

Pr. stk. /enkelt altan fag

kr. 9.100,00

Alle altaner. Pris i alt

kr. 737.100,00

Træværn

Nedtagning, bortskaffelse af eksisterende træværn samt
levering og montering af nye træbeklædning malet i original
Strandlund farve.

Pr. stk. /enkelt altan fag

kr. 9.200,00

Alle altaner. Pris i alt

kr. 662.400,00

Alle priser er ekskl. moms.

Med venlig hilsen

Andersson, Loran & Hvas

Henrik Andersson

P +45 2557 2557

M hga@alh.dk

Den selvejende institution

Strandlunds Kollektivboliger

CVR-nr. 35 59 13 97

Budget for perioden 2021-2023

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Budgetforudsætninger og kommentarer	1
Driftsbudget 2021/2023	2
Noter til driftsbudget for 2021/2023	3-5

Budgetforudsætninger:

Vedrørende udgiften til Fællescenteret henvises til note 1, hvor udgifterne er specificeret. Hensættelserne til ind- og udvendig vedligeholdelse er i 2021 afsat med den faktiske sats. (uændret i forhold til 2020). 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. Vandinstallationerne i boligerne er stort set tilendebragt (der mangler kun ganske få), således at vandskader i fremtiden 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 er dog ikke længere nogle akutte utætheder.

Ejendomsskat og renovation for 2021 er afsat med skønnede beløb baseret på 2020 tallene.

Skatter, afgifter, og forsikringer mv. er nedsat med 270 t. kr. i forhold til 2020. (Fald i vandforbrug).

Budgetkommentarer

I årene 2021 til 2023 forventes overskud i størrelsesorden 1 -8 t.kr.

Fællescenterudgifterne er uændrede fra 2020 til 2021., som hovedsagligt skyldes ændring af opkrævningsformen for vand, el- og varme fra 2019 til 2020, idet det er udeladt i huslejberegningerne idet det opkræves og afregnes særskilt efter forbrug, Vandudgifterne har hidtil været betalt af Fællescentret.

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 (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 august måned 2020 installeret 123 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 er omlagt i 2019 til 20 årigt fast forrentet lån med afdrag. Herudover planlægges ny låneoptagelse på 20 mio. kr. i første omgang som byggekredit - der senere omlægges til 20 årigt fast forrentet lån, der skal Den nye låneoptagelse vil blive anvendt til renovering af svalegangene.

Planerne for vedligeholdelse iøvrigt fremgår af 10 års oversigten.

Driftsbudget for 2021-2023

	Note	Budget 2023 t.kr.	Budget 2022 t.kr.	Budget 2021 t.kr.	Budget 2020 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	2.940	2.896	2.820	2.820
Skatter, afgifter og forsikringer	3	1.150	1.085	1.010	1.280
Hensat til indvendig vedligeholdelse		390	390	390	399
Hensat til udvendig vedligeholdelse		552	552	552	552
Hensat i henhold til renoveringsplan		1.235	1.325	1.430	1.200
Hensat til tekniske installationer		250	250	250	250
Indvendig vedligeholdelse ud over indestående på lejlighedskonto		300	300	300	250
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		6.901	6.880	6.822	6.821
Resultat før renter og afskrivninger		3.081	3.091	3.135	3.136
Afskrivninger (prioritetsafdrag)	5	-1.800	-1.813	-850	-850
Prioritetsrenter				-300	-300
Prioritetsrenter, nyt lån		-130	-150	-200	-400
Rentesikring		-420	-420	-420	-420
Finansieringsreserve		-730	-700	-1.360	-1.160
Bankrenteindtægter		0	0	0	0
Renter og afskrivninger		-3.080	-3.083	-3.130	-3.130
Årets resultat	4	1	8	5	6

Noter

1. Driftsbudget for Fællescentret Strandlund

	Noter	Budget 2023 t.kr.	Budget 2022 t.kr.	Budget 2021 t.kr.	Budget 2020 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	890	880
Huslejeindtægt Plejecentralen		429	427	425	425
Driftstilskud og huslejeindtægter		1.329	1.322	1.315	1.305
Indtægter, i alt		3.447	3.402	3.390	3.380
Lønudgifter		3.650	3.600	3.545	3.387
Vedligeholdelse, anskaffelser m.v.	1	437	419	395	395
Svømmehal, vedligeholdelse m.m.	2	140	140	140	140
Rengøringsmidler, vinduespolering m.v.		152	151	150	145
Skatter, afgifter og forsikring	4	472	462	450	450
Opvarmning		430	420	415	470
EI		320	310	300	400
Kontorhold		170	170	200	200
Beboerudgifter	5	342	336	330	330
Revision		47	47	42	40
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		7.604	7.496	7.372	7.362
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		-4.287	-4.224	-4.112	-4.112
Ejerlejlighedsforeningen 66/210		-1.347	-1.328	-1.292	-1.292
Kollektivboliger 144/210		-2.940	-2.896	-2.820	-2.820
		-4.287	-4.224	-4.112	-4.112

Noter

2. Huslejeindtægter

Huslejen pr. måned udgør for perioden			Frem til	Frem til	Frem til
			31-12-2022	31-12-2021	31-12-2020
2 værelses lejligheder	116	Kr.	5.705	5.705	5.705
3 værelses lejligheder	28	Kr.	7.131	7.131	7.131
Husleje i alt excl. Vand			10.476	10.476	10.476

3. Skatter, afgifter og forsikringer

	Budget	Budget	Budget	Budget
	2023	2022	2021	2020
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Ejendomsskat	700	655	600	870
Renovationsafgift	320	310	300	330
Forsikring	130	120	110	80
Afgift elevatoralarm m.v.	0	0	0	0
	1.150	1.085	1.010	1.280

4. Overført årets resultat

Saldo 01.01.	19	11	6	
Overført årets resultat	1	8	5	6
Saldo 31.12	20	19	11	6

5. Prioritetsgæld

RD-lån udløbsår 2021			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
RD - nyt lån udløbsår 2040	15.900	20.000		
	28.500	33.300	24.900	24.900

