

Referat af

bestyrelsesmødet den 19. marts 2019 kl. 17.00

Sted: Mosevangen 48 3460 Birkerød

Deltagere: Bestyrelsen:
Peter Sigsgaard, Annette Hansen, Bente Rømhild, Anne Nielsen og Charly Nielsen
Administrationen:
Søren Worm og Lisbet Schaltz (referent)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsordenen
3. Godkendelse af referat fra 15. november 2018
4. Revideret langtidsplan
5. Status renovering
6. Status på kloaksituationen
7. Status på BBR-registret
8. Status ejendomsskat
9. Status ekstraordinær bygningsgennemgang
10. Meddelelser
 - a. Formanden
 - b. Administrationen
11. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent

Peter blev valgt.

Ad 2. Godkendelse af dagsordenen

Godkendt.

Ad 3 Godkendelse af referat fra den 15. november 2018

Opfølgning på sager:

- Forsikrings sagen Æblerosestien 4 er afsluttet med dækning.
- Serviceabonnement på varme anlæg bliver nu faktureret og betalt efter et udestående med håndværksfirmaet.

- Omfangsdræn Mosevangen 46 er udført. Fugtproblemer er forbedret. Der kommer ingen rapport. Lejemålet observeres efterfølgende.

Bestyrelsesmødet den 8. januar 2019:

- Undersøgelse af anden varmforsyning, fx luft/vand, skal gennemføres af et rådgivningsfirma på området.
- Gennemgang af elforsyningen med det formål at renovere til tidssvarende stand stilles i bero.

Ad 4 Revideret langtidsplan

Langtidsbudgettet (planen) blev gennemgået og justeret. Langtidsbudgettet er en del af afdelingens driftsbudget. Langtidsbudgettet angiver, hvor meget der er opsparet af henlæggelsen til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelse, hvor der i driftsbudgettet årligt henlægges 263.000 kr. for 2019. Dette beløb føres over til langtidsbudgettet, der således angiver opsparring, årlig henlæggelse og forbrug heraf.

- Renovering af skorstene sættes i gang. I 2019 renoveres store skorstene på Æblerosestien 8, Mosevangen 36, 40 og 42 samt reparation Mosevangen 52
- I 2020 renoveres lille skorsten Mosevangen 38, stor skorsten Æblerosestien 4, både stor og lille skorsten Æblerosestien 6 og stor skorsten Mosevangen 34.
- I 2021 renoveres både stor og lille skorsten Mosevangen 50 og lille skorsten Mosevangen 34.

Rækkefølgen for renoveringen er foretaget ud fra en tilstandsvurdering af skorstenene.

Der er dialog med øvrige parceller på Æblerosestien omkring reparation af asfalten. Der anslås en udgift på 6.500 kr. Beløbet er afsat i langtidsbudgettet.

Langtidsbudgettet blev godkendt af bestyrelsen og er vedhæftet referatet.

Ad 5 Status renovering

Bestyrelsen havde inden mødet modtaget en fremstilling af omfanget af renoveringen og hvorledes denne renovering kunne finansieres.

Renoveringen vil omfatte udvendig gavlisolering, ny brystningsbeklædning samt udskiftning af terrassedøre, hoveddøre og kældervinduer.

Med en forventet anlægssum på 5.000.000 kr. og tilskud fra dispositionsfond, Landsbyggefondens egen trækingsret samt energitilskud vil det betyde, at der skal optages et 30-årigt realkreditlån med en forventet årlig prioritetsydelse på 203.000 kr.

Denne prioritetsydelse dækkes via en forbedringslejeforhøjelse, der vil udgøre mellem 767 og 1.324 kr. om måneden afhængig af huset størrelse.

Når renoveringen er gennemført er det Almenbos vurdering, at varmeudgifterne vil falde markant for de enkelte huse. En stor del af forbedringslejeforhøjelsen vil således kunne dækkes ved en mindre varmeudgift.

Bestyrelsen tilsluttede sig renoveringen med en samlet anlægssum på 5.000.000 kr. Renoveringen skal forelægges beboerne til endelig godkendelse. Dette gøres på generalforsamlingen den 4. juni 2019.

Almenbo indhenter tilbud renoveringen.

Ad 6 Status kloaksituationen

Rapporten er modtaget fra Ravnsnæsgruppen. Den er dog leveret i et digitalt format, der ikke kan åbnes hverken af forsikringsmægleren eller forsikringsselskabet. Søren har bedt Ravnsnæsgruppen om at sende rapporten i et andet format.

Der afventes således en reaktion fra Ravnsnæsgruppen. Herefter kan forsikringsselskabet tage stilling til kloaksituationen.

Før dette er bragt på plads kan arbejdet ikke igangsættes. Vi skal vide omfanget i kroner og øre.

Ad 7 Status BBR-registret

De uoverensstemmelser, der har været i forhold til de enkelte huses boligareal er nu rettet ind i BBR-registret.

Ad 8 Status ejendomsskat

Almenbos advokat er spurgt i forhold til Kunstnerbyens ejendomsskat. Det er en helt normal vurdering ved sådanne bebyggelser, at de vurderes ud fra byggeretsprincippet. Hvert enkelt hus har en byggeret, hvilket sandsynligvis er årsagen til den høje ejendomsskat.

Almenbos advokat høres, hvorvidt en sådan byggeret kan ophæves og hvorledes dette gøres i så fald.

Ad 9 Status ekstraordinær bygningsgennemgang

Charly Nielsen har foretaget og registreret en bygningsgennemgang, hvor følgende blev bemærket:

- Æblerosestien 10 har ualmindelig mange revner i mur. Murer bestilles
- Lysriste er alle i en ringe stand. Udbedring afventer reoveringen.

Ad 10 Meddelelser

a. Formanden

Peter orienterede om henvendelsen til kommunen om mulighed for at sælge det grønne areal eller alternativt at bygge på området.

Bestyrelsen afventer kommunens svar med en forventning om at blive kaldt til møde.

b. Administrationen

Lisbet orienterede om den igangværende debat om fusion af de fire boligorganisationer, der stiftede Almenbo for 18 år siden. Formålet er, at de fire boligorganisationers repræsentantskaber beslutter at fusionere ind i Almenbo. Det vil betyde kortere beslutningsprocesser, besparelser for beboerne, idet der blandt andet ved en fusion ikke længere skal betales moms af administration.

Lisbet bemærkede, at det kunne være en god ide, at Kunstnerbyen overvejede en fusion ind i Almenbo.

Bestyrelsen bad om et notat, der beskrev fordelene ved en fusion af Kunstnerbyen.

Ad 11 Eventuelt

Forslag til næste bestyrelsesmødet, hvor regnskab for 2018 skal godkendes:

23. april 2019 eller

6. maj 2019.

Mødet sluttede kl. 19.30