

## Bestyrelsesmøde - Kunstnerbyen

Onsdag den 12. maj 2021 kl. 11.00

Almenbo - Hold-an Vej 16

### Deltagere:

#### Bestyrelsen:

Peter Sigsgaard, Annette Hansen, Anne Nielsen,  
Charly Louis Nielsen, Bente Rømhild

#### Administrationen:

Lisbet Schaltz, Claus Sieben Hansen, Søren Worm, Lasse Vibe &  
Anne Kirstine Olesen (referent)

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsordenen
3. Godkendelse af og opfølgning på referat fra den 22. september 2020 - **bilag**
4. Godkendelse af boligforeningens og afdelingens årsregnskab - **3 x bilag**
  - Boligforeningen inkl. spørgeskema
  - Afdelingen
  - Revisionsprotokollatet
5. Godkendelse af boligforeningens budget 2022 – **2 x bilag**
  - Fremlæggelse af afdelingens budget for 2022
6. Scenarier for udrulning af renoveringsprojekt
  - Almenbo forelægger finansieringsoverslag.
  - Hvis muligt: bestyrelsen tager stilling til hvilket forslag vi vil forelægge på det ordinære afdelingsmøde

- Status på renoveringsprojekt og prøvehus Æblerosestien 2 herunder tilbagemelding til Rudersdal Kommune
- 7. Udlejning af Æblerosestien 2
- 8. Nedgravet olietank Æblerosestien 2
  - Peter kommer med indstilling om tankens skæbne efter overslag fra Søren Worm
- 9. Debat om fusion mellem Kunstnerbyen og Almenbo
- 10. Generalforsamlingen samt afdelingsmøde den 25. maj 2021
  - herunder ændringer eller kommentarer til årsberetningen - **bilag**
  - Kandidater til bestyrelse og suppleanter bekræftes
- 11. Meddelelser
  - a. Formanden
    - Soveværelse sløjfet Mosevangen 52; status
    - Bygningsgennemgang 2021; samlet resultat
  - b. Administrationen
- 12. Eventuelt

**Ad 1 Valg af dirigent**

Lisbet Schaltz blev valgt.

**Ad 2 Godkendelse af dagsordenen**

Dagsorden godkendt.

**Ad 3 Godkendelse af og opfølgning på referat fra den 22. september 2020**

Referat godkendt med følgende bemærkning:  
Punkt omkring syn af dødsboer i afdelingen skulle have været til behandling på opfølgende bestyrelsesmøde, men sløjfes fordi seneste syn af dødsbo er forløbet uden problemer.

**Ad 4 Godkendelse af boligforeningens og afdelingens årsregnskab**

**Boligforeningen inklusiv spørgeskema**

Regnskabet viser et underskud på 4.323 kr. som skyldes færre renteindtægter end budgetteret. Beløbet overføres til arbejdskapitalen som i forvejen er negativ. Dermed øges det samlede underskud på sidstnævnte post til – 16.623 kr.

Administrationen foreslår, at den negative arbejdskapital i regnskab 2021 udlignes til 0 med midler fra dispositionsfonden. Bestyrelsen godkender dette.

Spørgeskemaet blev ej behandlet.

*Bestyrelsen godkendte boligforeningens årsregnskab.*

### **Afdelingen**

Punktet blev ej behandlet

### **Revisionsprotokollat**

Revisorkontrollen er skærpet.

*Bestyrelsen godkendte protokollatet.*

### **Ad 5 Godkendelse af boligforeningens budget 2022**

Boligforeningens administrationsbidrag stiger i 2022 fra 2.528 kr. pr. lejemålsenhed til 2.578 kr. pr. lejemålsenhed. Således bliver det samlede bruttoadministrationsbidrag i 2022 på 3.563 kr.

*Bestyrelsen godkendte boligforeningens budget 2022.*

- **Fremlæggelse af afdelingens budget for 2022**  
Afdelingen vil pr. 1. januar 2022 få en huslejeregulering på 1.4 %. Reguleringen skyldes øgede henlæggelser.

### **Ad 6 Scenarier for udrulning af renoveringsprojekt**

Administrationen har på baggrund af prisindhentning fra sbs rådgivning A/S udarbejdet et budget for en eventuel renovering af Æblerosestien 2. Boligen har flere kvadratmeter ydervægge end de fleste øvrige bygninger i afdelingen, hvilket selvfølgelig influerer på prisen. Det fiktive tilbud indeholder tagudskiftning, dog uden supplerende efterisolering, isolering af facader samt flytning af vinduer, hvoraf de ældste bliver udskiftet og de nyeste bevaret. Et opmærksomhedspunkt er væggene i boligens atelier som har steder med meget høj fugt.

Pris: 1.846.250 kr. for nævnte hus, hvilket giver en forbedringslejeværdi på 6212 kr.

Sammen med nuværende leje på 6670 kr. skal der altså i alt betales 12.882 kr. i månedlig leje, hvis huset renoveres efter ovenstående model. Beløbet er boligstøtteberettigende.

Fravælges taget, fratrækkes kun 1000 kr. fra prisen. Samtidig bliver det billigere hvis alle afdelingens boliger renoveres på en gang. Dette vil dog kræve, at samtlige beboere takker ja til tilbuddet.

Den høje pris sætter tingene i perspektiv; hvad vil det koste at rive ned og i stedet bygge nyt? Efter renoveringen har afdelingen jo fortsat problemer med fugtige kældre, rådden kloak og gamle køkkener, der trænger til udskiftning.

Afdelingens grunde er attraktive og vælger man på hver grund at bygge dobbelthuse på en 80-90 kvadratmeter, får man en helt anden totaløkonomi.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at den høje renoveringspris spænder ben for afdelingens målsætning om at boligerne skal være billige. Renoveringen vil betyde en besparelse på de høje varmeudgifter, men besparelsen vil aldrig kunne modsvare de høje renoveringsudgifter.

Bestyrelsen beslutter således at pause projektet og i stedet lave enkeltstående indsatser, der hvor varmetabet er størst, som f.eks. udskiftning af vinduer, skift fra olie-til gasfyr og radiatorer i kældrene. Samtidig skal ny tagbeklædning indarbejdes i langtidsbudgettet.

#### **Ad 7**

##### **Udlejning af Æblerosestien 2**

Æblerosestien 2 er ikke indflytningsklar. Væggene er flere steder beklædt med meget brandfarlige og ulovlige celotexplader, som skal fjernes inden indflytning. Samtidig er der fugt og skimmel flere steder i boligen, der mangler gulv i atelier-rummet og træloftet skal pilles ned.

Lejemålets vedligeholdelseskonto kan bruges til fjernelse af plader samt nyt gulv i værkstedet. Lejemålet kan være klar til indflytning pr. 1. juli 2021.

Bestyrelsen skal beslutte, om der inden indflytning skal udskiftes køkken samt ordnes problemer med el og fugt, hvoraf udgifterne betales via den nye udlejers husleje. Det er ønskeligt, hvis evt. ændringer aftales efter en dialog med ny lejer.

Der skal findes en udlejningspris på husets tilhørende erhvervsbygning (værksted). Bestyrelsen beslutter, at der skal betales 50% af den nuværende kvadratmeterleje som er på 725 kr. pr. kvadratmeter. I tilbuddet skal det tilføjes, at et værksted på 40 kvadratmeter indgår i lejen. Tilbuddet skal udsendes til de første 20 på listen.

#### **Ad 8**

##### **Nedgravet olietank Æblerosestien 2**

Administrationen har fået et tilbud på 25.000 kr. for opgravning af olietank. Hvis den i stedet bliver liggende og fyldes med sand bliver udgiften på 6000 kr. Hvis det senere viser sig at tanken har lækager, kan afdelingen i så fald stå med en forureningssag. Hvis tanken tages op, skal der i så fald etableres en anden energikilde. Tanken skal senest være sløjfet/fjernet i 2025.

Der er i lejemålet et gammelt oliefyr som er energimæssigt ufordelagtigt. Eventuelt kan vedligeholdelseskontoen fra afdødes lejemål afholde udgiften på de 25.000 kr. for opgravning.

Bestyrelsen beslutter at lade lejemålet fortsætte med eksisterende varmekilde (oliefyr) og til sin tid lade tanken fylde med sand trods risiko for lækager.

#### **Ad 9**

##### **Debat om fusion mellem Kunstnerbyen og Almenbo**

Muligheden for en fusion ind i Almenbo kom på tale i forbindelse med at Almenbos stiftere fusionerede ind i Almenbo i 2019. Hvis Kunstnerbyen fusionerer ind i Almenbo, vil afdelingen opleve en årlig besparelse på 12.000 kr. Der er dog også ulemper ved en eventuel fusion, idet Kunstnerbyen dermed afgiver sin suverænitet. Det betyder, at Almenbos bestyrelse således kan tage beslutninger på Kunstnerbyens vegne.

*Bestyrelsen beslutter at droppe ideen.*

#### **Ad 10**

##### **Generalforsamlingen samt afdelingsmøde den 25. maj 2021**

BL har meldt ud, at mødedeltagere skal fremvise coronapas inden mødestart. Administrationen udsender mail til Kunstnerbyens beboere om dette inden møderne den 25. maj.

Der kan på møderne stemmes med fuldmagt.

#### **Ad 11**

##### **Meddelelser**

###### **A. Formanden**

###### **Soveværelse sløjfet Mosevangen 52; status:**

Der er ikke sket mere med det tomme, ubrugbare soveværelse, siden lejereren har fået nedsat sin leje. Værelset kan ikke bruges grundet fugtproblemer og er derfor lukket af. Lige nu er den eneste adgang til rummet via et vindue, hvilket besværliggøre det håndværksmæssige udbedringsarbejde, der skal foregå i rummet.

Det er tanken, at der skal flyttes en radiator fra soveværelse til stue og at en mure skal lukke dørhullet. Samtidig skal der opsættes ventilation i rummet.

Lejer har fået tilbudt at bruge rummet til udhus, hvis dør indsættes i stedet for vindue. Dette ønskes ikke.

Rummet skal bevares indtil der er taget beslutning om, hvad der samlet skal ske med afdelingens huse.

Bestyrelsen beslutter, at der skal indhentes flere tilbud på nedrivning og tages endelig beslutning derfra.

De planlagte arbejder venter indtil beslutning er taget. Dog skal radiator flyttes under alle omstændigheder.

###### **Bygningsgennemgang 2021; samlet resultat**

En rapport på baggrund af foretaget bygningsgennemgang er sendt til bestyrelsen. Bestyrelsen ønsker et særskilt møde, hvor hvert arbejde gennemgås og prioriteres. Administrationen kan gruppere arbejderne, lave prioriteret rækkefølge og efterfølgende sætte en pris inden nævnte møde. Prissætningen bliver estimeret og vil således ikke være på kroner og øre.

Mødet afholdes efter sommerferien.

Mange skure er slidte og ved at vælte. En udbedring er dog i henhold til gældende vedligeholdelsesreglement for den enkelte beboers egen regning.

**B. Administrationen**

Ingen tilføjelser.

**Ad. 12**

**Eventuelt**

Bestyrelsen spurgte til en status på situationen omkring rotter i kloakken ved Mosevangen 54? En regning på 54.000 kr. er sendt til mægler, idet mægler mener, at udgiften måske er dækningsberettiget og således vil kontakte forsikringsselskabet.

Bestyrelsen ønsker, at administrationen udsender en fællesskrivelse til alle beboere, hvori der gøres opmærksom på, at haverne skal holdes ryddelige og pæne, herunder ingen opbevaring af møbler, redskaber osv. Konsekvensen for ikke at overholde dette, kan blive en oprydning på lejers regning, fordi rodet skaber rotteproblemer.

I skrivelsen skal det tillige nævnes, at antennerne skal fjernes, hvis de ikke benyttes.

*Møde slut kl. 13.18*