

7. juni 2023

Kunstnerbyens ordinære Generalforsamling

Tirsdag den 16. maj 2023

Galleriet i Mantziusgården, Johan Mantzius vej 7, 3460 Birkerød

Deltagere

I alt 11 husstande var repræsenteret

Almenbos administration:

Claus Sieben Hansen & Anne Kirstine Olesen (referent)

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år - **bilag**
4. Godkendelse af boligforeningens og afdelingens årsregnskab med tilhørende revisionsprotokollat, årsberetning og spørgeskema samt forelæggelse af budget 2024 for boligforeningen- **bilag x 5**
5. Status på tagprojektet
6. Kunstnerbyens fremtidige vedligeholdelse
7. Behandling af eventuelt indkomne forslag - **ingen forslag indkommet**
8. Valg af tre bestyrelsesmedlemmer – herunder formand
På valg er:
Formand Peter Sigsgaard - genopstiller
Bente Rømhild – genopstiller ej
Charly Nielsen – genopstiller
9. Valg af to suppleanter
Marianne Schepelern - genopstiller
Bente Bech - genopstiller
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Ad 1**Valg af dirigent**

Claus Sieben Hansen blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt.

Ad 2**Valg af stemmeudvalg og referent**

Stemmeudvalg blev ej nedsat.

Referent: Anne Kirstine Olesen (Almenbo)

Ad 3**Aflæggelse af bestyrelsens årsberetning, herunder om forretningsførelsen for det senest forløbne år**

Formand Peter Sigsgaard havde følgende tilføjelser til udsendte årsberetning:

- Afdelingen har måttet tage afsked med en beboer, som er afgået ved døden. Vedkommende har været en vældig veteran i Kunstnerbyen og meget aktiv i bestyrelsen
- En ny lejer er indflyttet i Kunstnerbyen. Velkommen til.
- Bestyrelsесmedlem Bente Rømhild er på valg i år og ønsker ikke at genopstille. Afdelingen takker for mange gode og energiske år i bestyrelsen.
- En granskningsrapport er udarbejdet af landsbyggefonden og af den fremgår det, at Kunstnerbyen generelt er i dårlig stand og derfor skal henlægges betydelige beløb.
- Den årlige markvandring med Almenbos administration har fundet sted. Afdelingens lejere må indstille sig på en lidt økonomisk hård fremtid, idet husene er nedslidte og mange dyre forbedringer bliver nødvendige.
- Det kommende tagprojekt har haft en ufrivillig pause, idet det var svært at få Kommunens godkendelse til den nødvendige låneoptagelse. Lånet er nu godkendt og der skal indhentes tilbud fra entreprenører. Det bliver svært at nå af afslutte hele projektet i indeværende år, men bestyrelsen forestiller sig, at man kan udskifte tag på den ene halvdel af afdelingens huse inden årsskiftet og så fortsætte med den anden halvdel når vi når foråret i det nye år.
- Det forlyder, at fjernvarme påregnes at kunne udrulles i afdelingens område i løbet af 2028.
- Bestyrelsens indledende arbejde med at udarbejde en ny bevarende byplan i samarbejde med kommunen begyndte så lovende, men gik pludselig istå. Arbejdet er nu genoptaget og et møde afholdes snarest.
- Bestyrelsen har arbejdet på at kunne frasælge fællesgrund til eksempelvis bebyggelse. Byplansudvalget har dog afvist dette. Bestyrelsen håber, at kunne få byplansudvalget til at inspicere grunden, med ønsket om at udvalget selv kan komme med bud på hvad grunden kan bruges til.
- I forbindelse med seneste fraflytninger fra afdelingen, har det været meget udgiftstungt at istandsætte til genudlejning. Bestyrelsen ønsker en god drøftelse af hvordan afdelingen skal håndtere situationer, hvor en lejer ikke løbende vedligeholder sit lejemål. Ikke mindst for at undgå store

regninger i forbindelse med istandsættelser ved ejerskifte. Det er svært at finde en endegyldig løsning. I forbindelse med de to sidste flytninger har der eksempelvis ikke været tale om fraflytterforpligtende arbejder herunder misvedligehold, men tværtimod om almindeligt slid. Beboerne opfordres til at tænke over en løsning og melde tilbage til bestyrelsen.

Beretningen blev godkendt

Ad 4

Godkendelse af Boligforeningens og afdelingens årsregnskab med tilhørende revisionsprotokollat, årsberetning og spørgeskema samt forelæggelse af budget 2024 for Boligforeningen

Boligforeningens regnskab

Regnskab godkendt

Den almene Andelsboligforening Kunstnerbyen har i 2022 et underskud på 2.781 kr., der skyldes små afvigelser på renterne i forhold til budget. Der er givet et tilskud til organisationens drift fra dispositionsfonden grundet negativ arbejdskapital, således at det regnskabsmæssige resultat giver et overskud på 6.349 kr.

Spørgeskema & årsberetning

Spørgeskema godkendt

Ingen kommentarer til hverken årsberetning eller spørgeskema

Revisionsprotokollat

Revisionspåtegningen er uden forbehold.

Der gøres i protokollatet opmærksom på, at 4-årige mål for afdelingens driftsudgifter ikke er indeholdt i årsberetningen. Dette skal der tages højde for fremover.

Administrationen har som følge heraf lavet aftale med bestyrelsen om at administrationen finder nogle mål, der kan arbejdes med de næste 4 år.

Afdelingens årsregnskab

Regnskab godkendt

Afdelingen har et overskud på 24.444 kr., som primært skyldes besparelse på almindelig vedligeholdelse.

Budget 2024

Udgiften til Almenbos forretningsførelse (administrationsbidraget) stiger. Administrationsbidraget hæves udelukkende for organisationen og påvirker således ikke afdelingernes budgetter.

Forsamlingen tog dette til efterretning.

Ad. 5

Status på tagprojektet

Kommunens godkendelse var svær at få, idet der er tale om en lånehjemtagelse som giver en huslejestigning på over 5 %. Godkendelsen er nu givet og en rådgiveraftale skal således indgås. Herefter skal der projekteres og udbydes.

Dette sker frem mod sommerferien og det forventes at selve arbejdet således kan igangsættes i løbet af efteråret 2023. Det er ikke sikkert, at det hele kan nås inden frosten kommer, så i vinterperioden holdes en pause, inden projektet genoptages til foråret. En pause burde ikke fordyre projektet, idet der vil være tale om en etape-udførelse.

Økonomien bag projektet fremlagdes for beboerne sidste år. Tagprojektet giver en huslejestigning på omkring 17 %. Det forudsætter dog, at planen holder; herunder renter, budget osv. Kommunen skal tillige godkende selve projektet. Sidstnævnte er endnu ikke sket. Beboerne vil blive informeret nærmere af enten bestyrelsen eller administrationen, når man er længere i projektet.

Ad. 6.

Kunstnerbyens fremtidige vedligeholdelse

I forhold til indvendig vedligeholdelse er udelukkende maling og gulve lejers forpligtelse. Alt andet er afdelingens ansvar, men spørgsmålet er, om afdelingen har økonomien til at efterleve dets forpligtelser? Afdelingen har ikke henlagt løbende til kommende, store arbejder og det kommer derfor til at kunne mærkes på beboernes pengepung, at der de næste år gerne skal udføres flere store og nødvendige renoveringsarbejder, som er planlagt i prioriteret rækkefølge over en årrække.

Bestyrelsen vil i indeværende år i samarbejde med administrationen forsøge at finde en løsning på problematikken med manglende opsparing til kommende projekter. I den anledning ønsker bestyrelsen at nedsætte et lille udvalg blandt beboerne.

Administrationen gør opmærksom på, at der også er et retfærdighedsprincip at tage højde for, idet mange beboere har gjort et stort stykke arbejde med vedligehold af egen bolig, men nu kan se frem til også at skulle finansiere at øvrige huse skal rettes op. Husene har ikke samme standard, fordi arbejderne ikke er foretaget kollektivt og beboerne er forvirrede over hvilke arbejder der påhviler dem. Generelt er det ikke beboernes pligt; ansvaret ligger i

afdelingen. Der skal optimalt set være færre forpligtelser til lejer, idet foreningen bør tage over. Fælles regler skal opdateres, så det er tydeligt hvor ansvaret ligger på de enkelte områder. Eksempelvis er flere i tvivl omkring reglerne for udvendig maling af hus. Flere huse er ikke malet, selvom de trænger. Det er blevet påpeget af bestyrelsen, men har ikke haft en effekt. Almindeligvis er det dog en opgave der påtages af afdelingen og finansieres over huslejen. Lige nu mangler man dog afklaring på om dele af husene skal renoveres udefra i forbindelse med en energirenovering. Så længe det er uafklaret, er det ikke nødvendigt at male.

Det blev besluttet, at bestyrelsen nedsætter et vedligeholdelsesudvalg, der arbejder med fremtidig vedligehold af kunstnerbyen; herunder klarlæggelse af regler for maling. Øvrige beboere er velkomne til at byde ind med forslag til en på løsning på problemet.

Ad 7 Behandling af eventuelt indkomne forslag

Ingen forslag til behandling

Ad 8 Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg var:

Formand Peter Sigsgaard - genvalgt
Bente Rømhild – ønskede ikke genvalg
Charly Nielsen – genvalgt

Rasmus Bech Olsen blev valg ind i bestyrelsen som erstatning for Bente Rømhild.

Formand Peter Sigsgaard	2025
Næstformand Annette Hansen	2024
Rasmus Bech Olsen	2025
Charly Nielsen	2025
Anne Nielsen	2024

Ad 9 Valg af suppleanter

Marianne Schepelern & Bente Bech blev genvalgt for en et-årig periode.

Ad 10 Valg af revisor:

Revisionsfirmaet Deloitte blev genvalgt.

Ad 11 Eventuelt

Ingen kommentarer.

Møde slut kl. 18.15

Peter Sigsgaard
Formand

Claus Sieben Hansen
Dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Claus Sieben Hansen

Dirigent

Serienummer: 45c14f56-ab43-4a3d-ab6e-18c2c5d07e96

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-06-07 11:18:32 UTC



Peter Sigsgaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: b900f2c7-e019-4ac2-96f3-1a47f4d46828

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-06-07 14:35:27 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>