

Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

Formand: Franz Chr. Emborg, Mosevangen 38, 3460 Birkerød

Administration: Advokat H Vang-Lauridsen, Hovedgaden 36, 3460 Birkerød

Generalforsamlingen d. 22. juni 2006

Bestyrelsens beretning

På vegne af bestyrelsen skal jeg byde jer velkommen til den årlige generalforsamling. Vor tradition siger at beretningen skal være forholdsvis kortfattet, det skal jeg forsøge at holde mig til, men det bliver nok lidt svært.

Først af alt vil bestyrelsen byde de nye lejere, jeg vil hellere sige deltagere i fællesskabet, velkommen i vor midte, vi håber i vil falde godt til og at jeres arbejde vil blomstre.

Der har været nok arbejde og problemer der skulle løses og dem har vi hen ad vejen fået ordnet. Ikke altid lige hurtigt og effektivt, men med Vang-Lauridsens rådgivning og samtaler i bestyrelsen er de blevet løst, i regelen til medlemmernes tilfredshed.

Hvad angår den udvendige vedligeholdelse så er den stadig ikke på det ønskværdige stade. Det ses klart at flere af træfacaderne trænger til træbeskyttelse og kælderdøre samt vinduer mangler kit og maling. Bestyrelsen henstillede sidste år at den nødvendige vedligeholdelse blev udført, men flere har åbenbart ikke nået det. Det er om at komme i gang medens vejret er til det.

Vi ved i bestyrelsen godt at det kan være svært at overkomme alt, vi er jo ikke alle så rørige som det kunne ønskes, men den udvendige vedligeholdelse er meget nødvendig. Vinduer og andet træværk forgår uhyggeligt hurtigt når det ikke bliver passet. Desuden har vi tidligere vedtaget at de enkelte huse får stillet maling til rådighed og så sørger den enkelte husstand selv for at få arbejdet udført. At det ikke bliver udført i tilstrækkeligt omfang kan vi fysisk se, men vi kan jo også se det af de regninger der skal betales. I den forbindelse kan jeg da sige at mureren, der svipsede sidste år, kommer for at lave reparationer på de skorstene og en enkelt gavl der mangler at blive lavet.

Vort ”gør det selv” princip er en del af grundlaget for den forholdsvis fornuftige husleje vi betaler, det og så den tiltagende mangel på kvalificerede håndværkere. Desværre ser det ud til at princippet ikke længere holder, eller også er tidligere beslutninger og vedtagelser på generalforsamlingerne gået i glemmebogen. Vi, i bestyrelsen hører i hvert fald oftere end tidligere at ”det må da være foreningen der skal betale det og det.”

Det ville sikkert være rigtigt, hvis vi boede i en ”normal” boligforening. Men det gør vi ikke, vi bor i Kunstnerbyen, og vi har selv lavet de regler vi lever under. Hvis vi vil beholde den udstrakte frihed i vor boligform, som vi har, må vi selv tage fat og se på udgifterne som en investering i bedre livskvalitet.

Hvis vi ønsker at vi skal være som andre boligforeninger så kan vi jo beslutte det. Så skal vi blot betale mere i husleje, så foreningen har penge til at betale med, vi er jo kun 16 husstande til at betale. **Vi må nødvendigvis være om os i vedligeholdelsen af husene, ellers koster det dyrt i længden.**

På foranledning af sidste års generalforsamling, iværksatte bestyrelsen en stikprøveundersøgelse af husenes tilstand. Tre huse blev undersøgt og vi modtog en rapport. Hvis vi regner sammen på konklusionerne, så er husene som gennemsnit, ikke så ringe endda. Grundlæggende kunne der gøres mere for generelle udskiftninger af store vinduespartier og kælderdøre. Men at lave en stor udskiftningsplan med rullende udskiftninger, vil koste rigtig mange penge, flere end vi kan klare med den husleje vi betaler nu. Med en selektiv udskiftning, når behovet er stort, kan vi så nogenlunde klare udskiftningerne indenfor budgettet som det ser ud nu.

Andelsboligforeningen Kunstnerbyen

Formand: Franz Chr. Emborg, Mosevangen 38, 3460 Birkerød

Administration: Advokat H Vang-Lauridsen, Hovedgaden 36, 3460 Birkerød

Det er jo efterhånden nogle år siden vi fik nye tage. Vi kalkulerede dengang med en form for besparelse på varmekonsumet. Den er der heldigvis, desværre ikke i kroner og ører, men i liter forbrugt olie i forhold til graddagesystemet. I nr. 38 er besparelsen godt 10 % eller omregnet 1033 liter/graddage (i forhold til 2001) så det burde da være til at mærke, selvom energipriserne stiger hastigt.

For få år siden, var det helt almindeligt i foreningen at der blev holdt orden i haverne, at der blev klippet hække, at fortovet var renholdt, at der blev ryddet for sne, at tagrenderne var rensede etc.. Vi havde i denne vinter en periode med rigtig megen sne, så meget at der var beboere der havde svært ved at komme ud på vejen og op i byen, fordi der ikke var ryddet i noget der tilnærmelsesvis ligner en vejbredde. Lone Ross havde taget en stor opgave på sig, nemlig at få alle til at tilmelde sig en rydning af vejene i begrænset omfang, det var der god brug for, og vi takker for den store indsats. At det forsikringsmæssigt er den enkelte husstand der skal betale hvis nogen kommer til skade når det er glat er en sag, men hvad er blevet anderledes, siden det ikke mere er en naturlig sag i foreningen, at klare de ting der hører med til at bo her? Hvis det ikke mere er nok at bestyrelsen henstiller på generalforsamlingen, at visse arbejder bør udføres, og de så bliver udført, hvor er vi så henne? Det kan ikke være meningen at den samlede bestyrelse skal være opsyn i foreningen.

Der har været rejst spørgsmål om brugen af midlerne til den indvendige vedligeholdelse. Pengene kan bruges til maling og dertil relaterede arbejder. Det var beslutningen da vi indførte vedligeholdelseskontoen. Grunden til at vi lavede reglen sådan, var at der dengang fraflyttede nogle husstande, der efterlod husene i en miserabel tilstand. Desværre gentager historien sig, men i kraft af ordningen kommer vi ud af det med skindet nogenlunde i behold.

Det skal igen bemærkes at, der ikke er nogen form for binding, til en speciel farvehandler. Kun får vi en rabat på 10 % hos Farvebasen og der har vi en konto. Ønsker man at hente maling andre steder, må man selv lægge ud og kan så senere få refunderet beløbet på kontoret. Ordningen med rabat gælder også private indkøb, kun skal man i begge tilfælde, gøre opmærksom på at man kommer fra Kunstnerbyen.

Til orientering for de der stadig glemmer det, så skal man, hvis man ønsker reparationer udført på foreningens regning, underrette formanden eller bestyrelsen, der så vil sørge for at arbejdet bliver udført hurtigst muligt. Dette system sikrer foreningen, at det er fagfolk, der er kendte af kunstnerbyen, der udfører arbejdet, og at regningerne i reglen er til at betale. Undlader man at kontakte bestyrelsen eller formanden, må bestyrelsen gå ud fra, at det bestilte arbejde foretages for egen regning.

Regnskabet som i bliver præsenteret for er nøje gennemgået af bestyrelsen og er fundet i overensstemmelse med realiteterne, som de har været i løbet af året. Bestyrelsen kan således anbefale jer at godkende regnskabet, ligesom revisor, der har fundet det værende i orden og betryggende udført.

Til slut vil jeg som afgående formand, sige tak for den tillid I har vist mig gennem de mange år jeg har været ved roret.

For bestyrelsen
Franz Chr. Emborg