

Boligforeningen Kunstnerbyen

Formand: Peter Sigsgaard, Mosevangen 48, 3460 Birkerød. ☎ 45 82 12 39

Administration:

KAB, Att.: Louise Rasmussen, Vester Voldgade 17, 1552 København K. ☎ 33 63 10 00

Årsberetning 2014-2015

Generalforsamlingen 26.5.2015

Kunstnerbyen i forandring

Perioden har været fuld af omskiftelser og et enkelt drama endte heldigvis uden den helt store ulykke: Grethe Olsen for vild, og gennem et døgn var hun eftersøgt af politi med helikopterassistance. Hun blev heldigvis fundet i live, men stærkt dehydreret og konfus. Grete er nu flyttet til en beskyttet bolig på et plejehjem. Vi omfatter hende med varme tanker og husker hende - også fra den tid hvor hendes slagfærdige og nærmest poetiske kommentarer prægede en generalforsamling.

Velkommen til Aviaja Sigsgaard og Dan Holst Larsen som flytter ind med Nora (11) og Vita (7) i Mosevangen 34, når huset er sat i stand.

De fleste øvrige forandringer har sammenhæng med at lovliggøre Kunstnerbyen og ændringer i administrationen.

Ny administrator

Som varslet i sidste års beretning har vi arbejdet med at finde ny administrator. Opgaven blev sendt i udbud og det var forbavsende få firmaer, der var interesseret. De fleste meldte kraftigt fra med den begrundelse at det var for kompliceret og besværligt at administrere efter Almenboligloven.

Vi endte med en lille håndfuld mindre selskaber der kombinerede en totalt manglende erfaring med en ”brændende interesse” og ”stærk motivation for opgaven.” Heldigvis var der dog også to relevante tilbud.

Bestyrelsen valgte KAB som ny administrator efter en samlet vurdering af pris, ydelser og fordele. Samarbejdet bygger på at vi som hidtil selv står for væsentlige dele af vedligeholdelsen og bevarer vores særlige identitet og kontrol over foreningen.

Reformen betyder dog at der bliver en ny stil i styringen af Kunstnerbyen. Vi får en mere professionel og jævnt forløbende administration, men den er også i højere grad end før *regelstyret*. Som det fremgår nedenfor er det nødvendigt at vi lever op til gældende lovgivning og bestemmelser.

Siden årsskiftet har KAB arbejdet energisk med at overtage administrationen og indarbejde de eksisterende sager og dokumenter i KABs system. Vi skal også nyformulere grundlaget for foreningen (f.eks. vedtægter, økonomistyring og regelsamlinger). Vi kan ikke løse alle forhold på én gang, så overgangen sker nødvendigvis gradvist.

Ændring af vedtægter

Vores nuværende vedtægter er meget forældede i forhold til de officielt gældende *normalvedtægter*. Vi har levet med uklare eller simpelthen ulovlige bestemmelser. Det sidste gælder for eksempel reglen om at en lejers barn kan overtage en bolig uden om ventelisten hvis lejeren dør eller kommer på plejehjem (§ 4, stk.4).

Det er også et forlangende at vi formelt splitter vores lille forening op i en *boligorganisation* og en tilhørende *afdeling*. Det er i vores tilfælde et absurd og uforståeligt krav da de to foreningsdannelser er sammenfaldende.

Loven er desværre helt klar på det punkt, så Rudersdal Kommune har bedt os om, "med et smil på læben" at gøre som der bliver sagt. Det betyder blandt andet at vi skal holde to næsten identiske årsmøder på samme dag. Det må vi acceptere, om ikke med et smil så med et svedent grin.

Bestyrelsen arbejder med KABs jurister på et forslag til nye vedtægter som kan fremlægges på et ekstraordinært afdelingsmøde i efteråret 2015.

Ændring vedligeholdelsesreglement og husorden

Manualen "Om at bo i Kunstnerbyen" kommer til at rumme mange ændringer. Som et led i tilpasningen til nye tider skal den indeholde en *husorden* og et detaljeret *vedligeholdelsesreglement*. Manualen skal fremover vedlægges lejekontrakterne.

Bestyrelsen har nedsat en arbejdsgruppe til at lave udførlige vedligeholdelsesregler. Forslaget fremlægges på det ekstraordinære afdelingsmøde efteråret 2015.

Verserende retssag aflyst

Som omtalt i sidste årsrapport udtog vi stævning til en retssag i Boligretten for at overklage en afgørelse i Beboerklagenævnet. Afgørelsen gav Ida Gantriis og Nis P. Jørgensen medhold i at Kunstnerbyen ikke kunne nægte Ida at leje et andet hus i foreningen.

I slutningen af juni 2014 trak H. Vang-Lauridsen stævningen tilbage fordi Ida og Nis var flyttet og havde bekræftet, at de ikke ønskede at flytte tilbage. Det kom altså ikke til nogen retssag.

Projekt Vinduesudskiftning

Vi regnede med at projektet, som generalforsamling 2014 vedtog, kunne starte samme år.

For at realisere projektet forsøgte vi at få Administrator til at søge om kreditforeningslån og støtte fra Landsbyggefondens midler (Kunstnerbyens trækingsret). Senere søgte vi at starte en godkendelsesproces i Rudersdal Kommune (2 måneders behandlingstid). Intet af alt dette skete trods flere rykkere.

Projektet har altså stået i stampe, men KAB er nu i fuld gang med at sparke processen i gang.

Det oprindelige tilbud fra H.P. Larsen A/S på ca. 840.000 kr. står stadig ved magt. Bestyrelsen har dog foreslået at projektet udvides med renovering af vinduer i Mosevangen 34 som nu står tomt. Merudgiften – ca. 47.000 kr. - kan dækkes ved et lån af den størrelsesorden som generalforsamlingen godkendte i 2014.

Regnskab 2013

På grund af revisorskift nåede årsregnskabet for 2013 ikke frem i tide til generalforsamlingen i maj 2014. Vi måtte derfor holde en ekstraordinær generalforsamling 21. oktober 2014 for at gå det godkendt.

Revisor havde lavet et omfattende revisionsprotokollat der opregnede en række punkter, hvor vores økonomistyring og henlæggelser ikke fulgte lovens krav til almene boligorganisationer. Det fremgik at vi reserverede alt for få midler til vedligehold, hovedistandsættelse og "Dispositionsfonden" (et beløb reserveret uforudsete udgifter)¹.

Opstillingen efter de gængse regnskabsregler betød desværre at en del af de penge, som vi havde henlagt til hovedistandsættelse, nu røg ind i dispositionsfonden. Der blev således færre penge til rådighed for f.eks. vinduesudskiftning.

Regnskab 2014

Vi finder også i dette års regnskab et revisionsprotokollat med en del af de samme kritikpunkter som i Regnskab 2013. Det skyldes at vi først fra januar 2015 skiftede administrator. KAB og bestyrelsen er nu i gang med gradvist at rette op på formalia.

Forbruget på den almindelige vedligeholdelseskonto overskrider det budgetterede der var anslået til ca. 150.000 kr..

Det skyldes til dels at vi ved lejerskift fik udbedret et defekt regnvands afløb i Mosevangen 52. Reparationen havde været udskudt i flere år.

Det blev desværre også væsentligt dyrere end anslået at udbedre forhold efter misligholdelse i samme hus. Overskridelsen skyldes at der efter fraflytning blev fundet flere fejl og mangler i gulvbelægning og i centralvarmekonstruktionen.

Administrator skønnede at det ville være urimeligt dyrt, besværligt og usikkert at kræve de uventede merudgifter betalt af de fraflyttede. Bestyrelsen godkendte derfor at Kunstnerbyen betalte merudgiften.

En stor del af overskridelsen udlignes dog ved inddragelse af fraflyttende lejers depositum samt en refusion i 2015 af en udgift afholdt i 2014 til kloakservice i Mosevangen 50.

Budget 2015

Rudersdal Kommune pålagde os i 2014 en særdeles nødvendig asfaltering af stikvejen Mosevangen 42-54. Udgiften på anslået 150.000 kr. er lagt ud af kommunen og afdrages med en billig rente over 3-4 år. I budgettet er der foreløbigt reserveret 10.000 kr. til afdrag på arbejdet. Kontoen for vedligehold sat til 150.000 kr.

Udgifter til administration skal ses i sammenhæng med en nyordning hvor KAB udarbejder regnskaber og Revisor udelukkende reviderer. I forhold til tidligere er udgifterne til revision derfor mindre, hvilket i øvrigt også gælder forsikring. Da vi er bundet af tidligere års aftaler slår besparelserne ikke fuldt igennem før 2016.

¹ I starten af 2015 har KAB vurderet at vi henlægger tilstrækkeligt til indvendig vedligeholdelse, men det budgetterede beløb skal opgøres i forhold til en kvadratmeterpris.

Som varslet på sidste års ordinære generalforsamling indstiller bestyrelsen en stigning i huslejen på lidt over 5 % i 2015 til dækning af kommende opgaver og henlæggelser. Der vil blive brug for penge til henlæggelser, undersøgelser og reparationer dikteret af en kommende 16-årsplan for vedligehold.

Stigningen vil betyde, at et standardhus på 106 m² skal betale ca. 300 kr. mere om måneden fra oktober 2015.

Husenes tilstand – langsigtet vedligehold og renovering

Februar 2015 gennemførte KAB et oversigtligt, *periodisk bygningseftersyn* af Kunstnerbyen. De enkelte såkaldte bygningsdele, som for eksempel tag, klimaskærm, fundament og installationer blev fotodokumenteret og vurderet med hensyn til tilstand og holdbarhed. Rapportens konkluderer blandt andet:

Afdelingen virker umiddelbart som et grønt og dejligt sted at bo. ... Det vurderes, at afdelingen står overfor større vedligeholdelses- og fornyelsesarbejder som kræver professionel hjælp. Det er f.eks. kloakker, varme- og vandsystem, facader, vinduer og døre. ... Afdelingen afsætter på nuværende tidspunkt 200.000 kr. årligt, det vurderes at være i underkanten, da flere bygningsdele kræver øget vedligeholdelse. ...

Prioritering af arbejder ...

- *TV-inspektion af kloakker*
- *Destruktiv² undersøgelse af vand- og varmerør samt faldstammer.*
- *Nærmere tilstandsvurdering af elinstallationer.*
- *Renovering af skorsten[e].*
- *Renovering af træfacader for utætheder.*

(Periodisk eftersyn 2015, 6201 Kunstnerbyen, KAB 2015)

Det er et lovkrav at vi udarbejder en langsigtet, meget konkret driftsplan for vedligehold så vi kan budgettere og prioritere arbejder realistisk. Mindstekravet er en 10-årsplan – KAB arbejder med en 16-årsplan.

Sommeren 2015 vil vi sammen med fagfolk fra KAB udarbejde en sådan plan. Den kan forhåbentlig forelægges på et afdelingsmøde efteråret 2015. Rapporten der er omtalt ovenfor, vil være ét, vigtigt grundlag for planen.

Der er ingen tvivl om at vi nu har brug for en systematisk og professionelt anlagt, løbende vedligeholdelse. Vi får efterhånden for mange overraskelser når vi begynder at kradse i husenes charmerende overflader.

Sidste gysereksempel er Mosevangen 34 hvor der efter lejerskift viste sig alvorlige skjulte mangler: Som et par år tidligere i Mosevangen 46, fandt vi for eksempel at de indmurede elektrikerør stort set var rustet væk i et par fugtige mure.

² En destruktiv undersøgelse forudsætter at man udsætter prøvematerialet for kontrollerede belastninger og stress for at fastslå hvor holdbart det er.

Hvem vil være med?

Et andet element i 16-års planen kan være konkret formulerede idéer til hvordan vi renoverer huse og installationer så der spares mest muligt energi.

Bestyrelsen vil gerne her opfordre interesserede til at danne en *Arbejdsgruppe om energirigtig renovering* som har mandat til for afdelingsmødet at forelægge forslag om energibesparende initiativer.

Man kan tænke sig andre, lignende udvalg og arbejdsgrupper. For eksempel har Lone Ross og Bente Bech for et par år siden været aktive omkring lokalplanen for ombygning af Parkvejskolen.

Mia Bockhoff Andersen og Bente Rømhild har haft en vis tilslutning til arbejdet med en *kreativ udnyttelse af fællesgrunden* ved Æblerosestien. Omkring 20 personer fra de omkringliggende huse deltog i en vellykket oprydning i september sidste år. Der mangler dog stadig hjælp til at få og virkeliggøre visioner om hvordan grunden kan udnyttes.

Bestyrelsens arbejdsgruppe om vedligeholdelsesreglement har også fået tilslutning fra to beboere.

Alle som har lyst kan altså tage initiativ til arbejdsgrupper og det kunne være fint hvis vi fik mere af den slags aktivitet. Derfor denne opfordring.



Peter Sigsgaard
6.5. 2015

Vi har opbygget et arkiv på E-post adressen: Kunstnerbyen@gmail.com .
Du får adgang via www.gmail.com .
Ved log-in indtaster du brugernavnet: kunstnerbyen [lille begyndelsesbogstav]
og adgangskoden: Kunstnerbyen3460 [stort begyndelsesbogstav].
I postprogrammet arkiverer vi forskellige dokumenter, f.eks. denne årsberetning, dagsordener og referater fra bestyrelsesmøder.