

Boligforeningen Kunstnerbyen

Formand: Peter Sigsgaard, Mosevangen 48, 3460 Birkerød. ☎ 45 82 12 39
Administrator: Advokat H. Vang-Lauridsen, Hovedgaden 36, 3460 Birkerød. ☎ 45 81 01 07

Årsberetning 2008-2009

Generalforsamlingen 29.4.2009

Der er måske grund til at understrege at Kunstnerbyen er en lejerforening. Vores målsætning er uændret:

For bestyrelsen er det målet at bevare Kunstnerbyens egenart som en prisbillig, arkitektonisk attraktiv, almennyttig bebyggelse beregnet for billedkunstnere, kunsthåndværkere, tonekunstnere og forfattere.



Fra brev sendt til Kunstnerbyen

Kunstnerbyen er et kulturmiljø

Rudersdal Kommune har udpeget vores bebyggelse som ét af 37 særligt værdifulde kulturmiljøer. Vi optræder nu på kommunens liste sammen med for eksempel Høsterkøb og Birkerød Rådhus.

Det betyder ikke at vi har en speciel status som fredet eller bevaringsværdig, men kommunen tager specielle hensyn når den laver lokalplan eller giver ”tilladelse til nedrivning, modernisering, ombygning eller renovering.” Kommunen vil tage ”stilling til bevarelse af eksisterende bebyggelse ud fra arkitektoniske og kulturhistoriske motiver, f.eks. oprindelig bebyggelsesstruktur og byggeskik.”

Vi kan også glæde os over at Kunstnerbyen er udførligt beskrevet i museumsleder og arkivar Niels. P. Stillings nylige bog *Hvor storbyens skygge strejfer landet* (2008) - og ultrakort i Hanne Mikkelsens *Birkerøds historie – kulturhistoriske tidsbilleder* (2008).

I forbindelse med Stillings research fik vi aftalt, at vi overfører historiske dokumenter og protokoller fra Vang-Lauridsens kælder til arkivet i Rudersdal Kommune hvor materialet vil blive behørigt registreret og bevaret for eftertiden.

Nye lejemål

Vibeke Emborg er ikke mere fremlejer, men lejer, og har overtaget Mosevangen 44 (Ene Nonboe er flyttet til Mosevangen 38, der da blev ledigt).

Bente Bech og Jon Rannheimsäter har overtaget Mosevangen 50.

Velkommen til alle.

Vinduesudskiftning

Tømrerne har nu gennemført det ret omfattende projekt. Vi har kun modtaget ganske få og små indsigelser omkring kvaliteten af arbejdet.

Vi var længe om at komme i gang. Blandt andet tog Rudersdal Kommune sig god tid til at behandle vores ansøgning om at optage et lille lån, og et tilbud fra en tømrermester lod vente længe på sig. Endelig krævede kommunen at ønsket om låntagning blev behandlet på en ekstraordinær generalforsamling (afholdt 27. oktober 2008).

I ventetiden afdækkede vi nye behov for udskiftninger, bl.a. i forbindelse med lejerskift og færdiggørelse af tilbygningen Mosevangen 52. Projektet blev dermed dyrere end forudsat medio september 2008. Projektet har kostet i alt omkring 420.000 kr. Landsbyggefonden har dækket 2/3 af beløbet og resten har vi finansieret med et 30-årigt realkreditlån.

Vedligehold og ændringer

Beboerne følger aftalerne fra hussyn i 2007. Alt i alt er husene godt vedligeholdt, men Æblerosestien 6 og 10 har dog måttet slås med store fugtproblemer. Mosevangen 50 var også på flere punkter misligholdt da Bente Bech overtog lejemålet i midten af året.

I forbindelse med vinduesudskiftningen fik vi sikret mod rotter i de huse hvor faldstammen udluftes gennem taget. Det viste sig, at næsten alle de berørte huse også rent faktisk havde rotter på loftet.

Vi har repareret et antal skorstene, og der er grund til at takke Nis og hans søn for et prisbilligt arbejde. Skorstenene venter nu på at vi maler dem her til sommer.

En elektriker har grundigt undersøgt de gamle elektriske installationer i to huse, hvor der har været problemer. Undersøgelsen viste – heldigvis – at installationerne er sunde, og der er ikke behov for en større, samlet istandsættelse.

Som I har set gennemfører Bente Bech og Jon Rannheimsäter en gennemgribende renoivering af Mosevangen 50. Noget tilsvarende gjorde Ida Gantriis og Nis P. Jørgensen med Mosevangen 52.

Her skal naturligvis lyde en tak for at lejere af egen lomme betaler meget store beløb for udbedring af foreningens huse. Det er al ære værd.

Bestyrelsen har dog noteret, at husene bliver meget grundigt udbedret og til dels ændret uden at det har været diskuteret med f.eks. bestyrelsen eller på en generalforsamling (se vedtægterne § 8). Vi mener der er grund til at stramme op på de eksisterende regler om vedligehold, så vi fremover kræver forudgående skriftlig tilladelse til større ændringer – ikke mindst ændringer der påvirker det samlede visuelle og arkitektoniske miljø. Dette er ekstra vigtigt nu da Kunstnerbyen har status som ”Kulturmiljø.”

I den reviderede manual ”Om at bo i Kunstnerbyen 2009,” side 3, har vi indskrevet den nye formulering som bestyrelsen har vedtaget.

Kunstnerbyens vedtægter

Nis P. Jørgensen har gjort opmærksom på at vi på flere punkter ikke følger vore egne vedtægter. Det er korrekt, og bestyrelsen har diskuteret hvad man kan gøre i den anledning. Skal vi for eksempel have nye vedtægter?

Forholdet er det, at vores regler er modelleret efter godkendte standardvedtægter for almene boliger. Disse er lavet til store boligorganisationer, der har et antal afdelinger under sig. I vores lille forening med 16 huse er vi både boligorganisation og afdeling – heraf

forvirringen når man sammenligner vores administration med vedtægternes ordlyd. Den praksis vi følger, er ikke bogstavtro, men fleksibel og tilpasset vores virkelighed.

Erfaringsmæssigt er det en omstændelig og ikke helt produktiv proces at ændre vedtægter. Nye regler skal også godkendes af én eller flere generalforsamlinger og i Rudersdal Kommune. Derfor ønsker bestyrelsen ikke at gå ind i et sådant arbejde; vi mener at kunne leve med forvirringen og den mere virkelighedsnære tilgang.

På den anden side: Hvis nogle har lyst til at gå ind i et arbejde med at udarbejde forslag til reviderede vedtægter, så nedsætter bestyrelsen gerne sådan et udvalg.

Praksis omkring tilbygninger og huslejberegning

Nis P. Jørgensen har desuden ønsket ændring i den måde vi administrerer de privatfinansierede tilbygninger og beregner husleje for lejere, som stadig råder over sådanne tilbygninger. Han betegnede administrationen som ulovlig.

Bestyrelsen behandlede sagen i november 2008. Ordningen som den er nu, har eksisteret siden 1994, er vedtaget af bestyrelse og advokat og tiltrådt på generalforsamlinger i 2001 og 2002. Inden da var der stor forvirring på området, hvor tilbygninger blev handlet og solgt videre ved lejerskift.

Efter ændringen kunne beboere fremover kun bygge til efter godkendelse, og ved fraflytning overtog Kunstnerbyen tilbygningerne uden beregning. Foreningen har på den måde sparet en del penge ved at kunne overtage tilbygningerne kvit og frit.

Bestyrelsen har indtil nu ikke modtaget indvendinger mod ordningen og derfor ikke overvejet andet end at det er en retfærdig løsning på problemet, som efterhånden som årene går og der flytter nye lejere ind, vil fjerne problematikken.

I november 2008 bad bestyrelsen også Advokat H. Vang-Lauridsen om en juridisk vurdering af praksis. Denne vurdering var dog allerede blevet foretaget én gang i 2002 sammen med daværende chefjurist i Boligselskabernes Landsforening. Konklusionen er at ordningen er lovlig.

Bestyrelsen har således ikke ønsket at ændre de tidligere generalforsamlingers beslutninger om ordningen. Vi svarede Nis P. Jørgensen at han, hvis han ønsker ændringer af gældende praksis, kan stille et motiveret forslag herom på en generalforsamling.

Budget og huslejeforhøjelser

På trods af vinduesudskiftningerne må vi regne med at skulle udrede en del til almindeligt vedligehold i de kommende år. Vi har f.eks. måttet udskifte det gamle gasfyr i Mosevangen 54. Alene dét koster omkring 44.000 kr.

Vores økonomi har det ikke godt, det er ligefrem svært at betale regninger til tiden. Det udsendte budget for 2009 opererer derfor med en større huslejestigning fra august 2009 således at vi slutter året med nok i kassen til vedligehold og anden drift. Viser det sig at vi ikke bruger alle pengene, ønsker vi det overskydende beløb overført til kontoen "Dispositionsfond" (en lovpligtig henlæggelse til dækning af uforudsete, større udgifter).

Stigningen den 1. august (125 kr. lagt til nuværende årlig leje pr. m²) svarer til en stigning på rundt regnet 25 %. Man kan også sige at vores samlede husleje for året 2009 er steget ca. 12 % i forhold til 2008.

Budgettet for 2010 vil vise om det er nødvendigt at fastholde niveauet. De gældende regler gør at vi ikke må opkræve mere i leje, end hvad der er nødvendigt for driften.

Da vi er kraftigt presset, vil vi være ekstremt tilbageholdende med at finansiere vedligehold i resten af 2009.

Huslejestigning er selvfølgelig altid at beklage, men ikke til at undgå. Vi kan dog trøste os med at vi stadig ligger i den helt billige ende sammenlignet med andet alment boligbyggeri.

Ritt Bjerregaards kuldsejlede projekt om at skaffe billige lejeboliger i København forudsatte en årlig leje pr. m² på lidt over 800 kr.

Det koster 818 kr./m² om året at bo i socialt boligbyggeri i et rækkehus i Tingbjerg. Atelierhusene i Utterslev har en årlig kvadratmeterleje på 652 kr.

Efter august 2009 er Kunstnerbyens årlige kvadratmeterpris ca. 520 kr.

Henry Malchau forlader bestyrelsen

Henry har varslet at han ikke ønsker at fortsætte. Fra de øvrige bestyrelsesmedlemmer og formanden skal der her lyde en stor tak til Henry for 14-15 års godt samarbejde. Vi holder måske nok forholdsvis få møder, men arbejdet kræver alligevel et stærkt engagement og involvering – og det er blevet flot demonstreret af Henry.



20. april 2009 Peter Sigsgaard

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.