

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 2011-2012

Generalforsamlingen 25.4.2012

Bæredygtighed

Et forholdsvis nyt begreb. Det handler om at sikre langtidsholdbare resultater uden at det allerede eksisterende forringes.

Det bliver mere og mere aktuelt i den aldersstegne Kunstnerbyen – det er nogle gange svært at se hvordan vi kan sikre en bæredygtig udvikling, der stopper den tiltagende, snigende forvitring af husene.

Det blev især klart i år hvor vi har prøvet at konkretisere en drøm om en grundlæggende reovering af husene. Vi vedtog jo en langsigtet skitseplan på sidste generalforsamling, men det viser sig at være meget vanskeligt at komme ud over drømmetilstanden. De økonomiske realiteter blokerer. Det vender jeg tilbage til.

Nye lejemål og ændring i administrationen

Elisabeth Bladt Hansen og Charly Louis Nielsen har overtaget Mosevangen 38 efter Ene Nonboe.
Velkommen.

Advokat H. Vang-Lauridsen har meddelt at han vil overdrage sin virksomhed til Advokat Asger Nymann. Begge vil være til stede på generalforsamlingen den 25.4.2012 og fortælle om hvordan ændringen vil ske gradvist.

Det kan synes lidt for tidligt, men jeg vil gerne allerede her varmt takke Henrik Vang-Lauridsen og hans sekretær, Inge Rasmussen, for et godt samarbejde gennem de mange år hvor de redeligt, velkvalificeret og ubureaukratisk har taget sig af Kunstnerbyens administration.

Husgennemgang og langsigtet plan for vedligeholdelse

Efteråret 2011 gennemgik vi alle husenes tilstand. Det var på mange måder meget opmuntrende. Husene er i hovedsagen godt vedligeholdt på de områder hvor vi hver især selv kan udbedre, reparere og male.

Men det blev – igen - klart at der i flere huse er fugtproblemer og skimmelangreb. Desuden er skorstenene som hovedregel i en miserabel tilstand. I et par tilfælde er vand løbet ind i husene bag om løsnede pudslag, der også falder af for et godt ord. Flere skorstene og afdækninger har revner.

Både fugten og de frønnede skorstenes forfald er det umuligt for os selv at udbedre. Bestyrelsen er nu ved at undersøge mulighederne for at gøre noget radikalt ved problemerne. Det er for dyrt blot at lave lappeløsninger i én uendelighed.

Bestyrelsen har også besluttet at skorstensreparationer bliver særligt prioriteret. Det har så ført til at vi har justeret 10-års planen for vedligeholdelse.

Den justerede plan bliver rundsendt når vi har fået afklaret hvor omfattende en renovering beboerne egentlig ønsker (se s.4 om afstemning).

Vi er bagud med at forberede planlægning af evt. energirenovering. Det skyldes dels at det er ret uoverskueligt at finde gode steder at få god og billig rådgivning, dels at den nye regering varsler væsentlige ændringer i mulighederne for offentlige tilskud.

Mere om bygningsstandard

Budgettet for 2011 slog til trods en omfattende reparation efter svampeskade i et hus og udskiftning af et gasfyr. Vi har oplevet flere tilfælde af dyre skader på vandrør og elkabler. Derfor har vi nu udvidet vores forsikring så skader på installationer og stikledninger dækkes.

Som en udløber af den langsigtede renoveringsplan har vi fået foretaget et såkaldt ”energitjek” af ét forfatterhus. En sådan undersøgelse og rådgivning som ligger bag en egentlig ”energimærkning” bliver formentlig krævet ved lejerskift i fremtiden. Resultatet var som ventet at der kan spares betydeligt, især ved tillægsisolering og udskiftninger af vinduer. Undersøgelsen ligger i Kunstnerbyens e-post arkiv (5.12.2011) og den kan også hentes hos undertegnede.

Vi har formidlet et tilbud til alle om billige energisparende radiatorventiler og cirkulationspumpe. Nogle udnyttede tilbuddet og forhåbentlig har det sat sig spor på deres varmebudget i den kolde vinter.

Det var tanken at udarbejde en inspirations-liste over forskellige beboeres erfaringer og idéer om energibesparelser og vedligehold. Den liste er ikke blevet til noget. Vi havde regnet med at kortlægge en stor variation i f.eks. forbrug af olie og gas til varme, og så trække på idéer fra de der brugte mindst. Men det viste sig at der ikke var den store variation at bygge på.

Idéen om inspirationslisten er dog ikke dårlig. Det vil være godt hvis der er én eller flere som vil påtage sig at lave en liste på grundlag af en mindre rundspørge.

Mulig fjernvarme

I skrivende stund undersøger Nordforbrænding, Carl Bro og Rudersdal Kommune om vi kan blive tilsluttet fjernvarmenettet når det på et tidspunkt udvides til at nå Parkvejskolen.

Vi havde ellers tidligere i 2011 spurgt i kommunens tekniske forvaltning om vi havde en mulighed for som boligforening at blive tilsluttet, og vi fik et kategorisk nej. Men tiderne – og måske også den rådende energipolitik – har måske ændret sig. I hvert fald blev en fornyet henvendelse fra H. Vang-Lauridsen i december mødt med positiv imødekommelse. Lige nu regner man på om et tilslutningsprojekt er ”samfunds-, selskabs- og brugerøkonomisk fordelagtigt.” Det skal det være for at vi kan komme i betragtning.

Samarbejde med Rudersdal Kommune

Gennembruddet i fjernvarmesagen skete som et resultat af et behageligt, dialogpræget styringsdialogmøde¹. Rudersdal Kommune er nu tilfreds med at vi ikke har underskud og at vi sikrer en vis henlæggelse til reparationer og udbedringer. Vi fik samtidig at vide, at vores husleje er forholdsvis lille.

Udover fjernvarmesagen rejste vi spørgsmålet om fællesgrundene – især den ved Æble-rosestien. Vi bad kommunen tage stilling til om den kunne hjælpe med vedligehold (som med snerydning) eller måske ligefrem overtage eller købe arealet.

Det er nu blevet undersøgt og resultatet er negativt: ”Arealet har ikke interesse i forbindelse med Parkvejsskolen.” Om evt. vedligehold vil man formentlig henvise til at vi selv kan betale, hvis huslejen fik et nøk opad.

Endelig resulterede mødet i at vi bad kommunen tage to andre emner op, begge med begrundelsen at vi er kortlagt som ”værdifuldt kulturmiljø”:

- Byplanafdelingen skal undersøge om der er udsigt til at man laver en ”bevarende lokalplan” for vores område
- Kommunen undersøger om den kan rådgive om tekniske og finansielle forhold i forbindelse med en (energi)renovering selv om det egentlig er boligselskabets forpligtelse at hyre konsulentassistance

Budget 2012

Regnskabet viser et vedtaget budget hvor udgiften til almindelig vedligeholdelse er uændret 200.000 kr. Desuden kan vi yderligere henlægge tæt på 45.000 kr. til fremtidig hovedstandsættelse. Når vi ser på hvilke nødvendige reparationer vi skubber foran os, er det helt nødvendigt med en vis reserve – ikke mindst hvis vi skal søge tilskud fra Landsbyggefond eller andre kilder. Her kræves en delvis selvfinansiering.

Det er en forudsætning for budgettet at huslejen stiger med 3 % fra 1. august 2012. Det er ikke meget. I 2012 giver det os en ekstra indtægt på små 43.000 kr. – det er vel hvad det koster at udskifte f.eks. ét gasfyr.

Bestyrelsen mener det er urealistisk at fremlægge en større stigning, men vi er til gengæld indstillet på at øge lejeindtægten i lignende små trin igennem de kommende år.

Hvad vil vi på længere sigt?

I arbejdet med den langsigtede plan er vi kommet mere og mere i tvivl om der i virkeligheden er opbakning til det mål vi har vedtaget sidste år: en grundlæggende, bæredygtig (energi)renovering af Kunstnerbyen.

Selv om vi skulle være heldige at få tilskud og rimelige lån, så kræver projektet at vi skal til lommerne og acceptere en mærkbar huslejestigning.

Bestyrelsen spørger nu sig selv om hvor langt vi skal gå i forhold til at følge planen: Dyre konsulentpenge og forberedelse af omfattende projekter vil være spildt hvis beboerne efterfølgende ikke vil gå med til den nødvendige egenfinansiering.

¹ Dette lovpligtige møde mellem os og kommunen skal holdes en gang om året

Vores valgmuligheder er disse:

- Vi kan fortsætte som hidtil og kun udbedre helt åbenbare, kritiske forhold når de viser sig.
Det er forholdsvis billigt i det korte løb, men dyrt i det lange. Vi accepterer et gradvist forfald og vælter de store renoveringsudgifter over på kommende lejere.
- Vi sætter et begrænset beløb af til årlige, forebyggende renoveringer på områder hvor det er vigtigt at reagere, mens problemerne er forholdsvis små². Bestyrelsen udpeger løbende hvilke reparationer det er vigtigt at investere i. Stigning i husleje vil afhænge af hvor stort et beløb det er nødvendigt at reservere.
- Vi investerer i bæredygtige løsninger i forhold til energiforbrug, holdbarhed af murværk / installationer og omgivelserne (sti, stikveje, fællesgrunde). Denne grundlæggende renovering vil medføre en mærkbar stigning i husleje, men også på længere sigt en besparelse på især varmeregningen.

En alternativ fremgangsmåde kan også overvejes:

- Hvert enkelt hus renoveres grundlæggende hvis den nuværende lejer ønsker det – ellers senest ved lejerskift. Udgifterne dækkes over en fremtidig, forhøjet husleje for det pågældende hus.
Udgifterne pr. hus vil blive større end hvis vi laver en samlet løsning³. Vi vil få en meget forskellig m²-leje og bryde med et solidarisk princip der hidtil har styret vedligeholdelse.
Der er dog også fordele: Smerten fordeles over en lang periode. De som nyder godt af forbedringen, er også er dem som betaler for den.

Vi er som sagt i tvivl. Derfor har vi besluttet at gennemføre en vejledende, skriftlig afstemning i 2012 hvor alle bliver bedt om at tage stilling til de tre beskrevne, gennemregnede scenarier. Desuden vil vi bede om stillingtagen til alternativet som er beskrevet ovenfor. For hver valgmulighed giver vi et bud på hvor stor en huslejestigning vi kan vente.



4. april 2012 - Peter Sigsgaard

² Som eksempler kan nævnes skorstene i forfald, utætte vinduer og døre, fugt, kloakker.

³ Vi kan f.eks. ikke søge store projektilskud fra Landsbyggefonden

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, dags-
ordener og referater fra bestyrelsesmøder.
Mødereferaterne omdeles ikke mere, men du kan hente dem i arkivet eller få en kopi
hos mig.

Peter Sigsgaard

Se også heftet ”Om at bo i Kunstnerbyen” fremlagt på generalforsamlingen 2010. Tek-
sten er ikke blevet ændret