

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 2013-2014

Generalforsamlingen 7.5.2014

Vi bliver yngre med alderen

Det er ikke sådan at det ligefrem falder i øjnene, men Kunstnerbyen er faktisk i gang med en foryngelsesproces: Vi har i de sidste par år haft 5 børn under 15 år i husene, og nu har Ida Gantriis og Nis P. Jørgensen byttet bolig med Mia og Michael Nielsen, som flytter ind i Mosevangen 52 med 4 børn. Velkommen til familien.

Også velkommen til Marianne Schepelern som er flyttet ind i Mosevangen 42.

Et bevaringsværdigt byggeri

Vores huse er nu blevet klassificeret som bevaringsværdige i den fornemme kategori 1-3 (vi scorer dog snarere 3 end 1).

Rudersdal Kommune vil via sin hjemmeside give adgang til databasen over de SAVE-registrerede¹ bygninger. Når det sker, kan I finde beskrivelsen af netop jeres hus.

Registreringen betyder kun at vi ikke uden tilladelse må rive husene ned! Dog er vi også forpligtet til at søge vejledning i kommunens byplanafdeling hvis vi ønsker at ændre på husenes udvendige stil og karakteristiske udtryk. Og så slækkes de eksisterende ret skrappe krav til energibesparende løsninger hvis vi gennemfører større renoveringer.

Som det er i dag yder kommunens eksperter kun konstruktiv rådgivning. De kan ikke *pålægge* os at gennemføre bestemte bygningsforbedringer eller kræve at husene tilbageføres til det oprindelige 1950-look.

Byplanafdelingen kan først kræve at vi følger dens råd, hvis kommunalbestyrelsen har vedtaget en *lokalbevarende byplan* for vores område. Kommunen har endnu ikke taget stilling til om den vil foreslå sådan en ændring af den eksisterende byplan.

¹ SAVE-metoden = Survey of Architectural Values in the Environment

Projekter: Fjernvarme og vinduesudskiftning

I 2012 sendte Rudersdal Kommune forslaget om at vi skulle forsynes med *fjernvarme* i høring. Naturgasselskabet, HNG, gik imod de anvendte beregninger og fremførte beretiget at fjernvarme for os var dyrere end naturgas. Kommunalbestyrelsen fjernede os derfor fra projektet.

Bestyrelsen satser så nu på at supplere den *udskiftning af vinduer* som vi påbegyndte i 2009. Målet er at ateliervinduer, almindelige vinduer og små vinduer udskiftes eller forsynes med energiruder. Desværre er det for dyrt også at renovere kældervinduer, kælderdøre, terrassedøre og hoveddøre.

Vi har indhentet tilbud og valgt H.P. Larsen A/S til at udføre arbejdet, som koster ca. 840.000 kr. I skrivende stund får vi lavet en finansieringsplan og håber at kunne forelægge projektet og overslag over tilhørende huslejestigning (1 - 3 %) på generalforsamlingen maj 2014.

Herefter skal Rudersdal Kommunalbestyrelse godkende at vi optager et lån. Hvis vi er meget heldige kan arbejdet påbegyndes allerede efteråret 2014.

Regnskab og ny revisor

Af en eller anden grund blev vores regnskab for 2012 udtaget som nærmere gransket stikprøve af Landsbyggefonden. Analysen afslørede mange formelle mangler. I 2009 ændrede myndighederne kravene til regnskabsopstillingen, men desværre har hverken kommunens tilsyn, vi selv eller revisor kendt til denne ændring.

Efter en brevveksling mellem revisor og Landsbyggefonden rådede den og Rudersdal Kommune os til at bruge et revisionsfirma, der har mere erfaring med de efterhånden ret komplicerede regnskabsprincipper. Vi har derfor opsagt aftalen med revisionsfirmaet Limfjord og bruger fremover Revisionsinstituttet².

Styringsdialogmøde med Rudersdal Kommune

Det var på mødet den 14. januar 2014 at manglerne i opstillingen af regnskabet blev diskuteret.

Desuden meddelte Kommunen at vi efter deres mening henlægger *alt for lidt* til vedligehold, hoveddistandsættelse og "Dispositionsfonden"³.

Vi fik også indskærpet at vi er lovmæssigt forpligtet til at budgettere efter en 10-års vedligeholdsplan selv om en sådan plan måske ikke er helt meningsfuld i vores meget

² Da sagen hastede, omgik vi vedtægterne om at generalforsamlingen udpeger revisor. I stedet sendte vi en rundskrivelse om beslutningen den 6. 2. 2014. Her nævnte vi et bestemt revisionsfirma, som dog var for dyrt. Vi fandt derfor senere et andet firma.

³ Fonden er en sum på ca. 87.000 kr. reserveret til uforudsete udgifter. Vi havde i 2012 kun fået henlagt ca. 52.000 kr.

lille forening. Jeg fortalte at vi netop af denne grund havde skrottet vores ambitiøse 10-årsplan.

Endelig *beklagede tilsynet* at det igen havde brudt almindelig forvaltningsskik ved at tage stilling i en klagesag uden først at høre Kunstnerbyen.

Når tilsynet har lavet endeligt referat af mødet, kan I finde det på Rudersdal Kommunes hjemmeside og i vores e-post arkiv.

Budget og huslejens størrelse

Kommunen kræver større henlæggelse. Grundskyld og administration stiger. Vi skal også afdrage på et lån optaget til udskiftning af vinduer.

På den baggrund foreslår vi et budget for 2014 som er baseret på en huslejestigning på 3 % fra september 2014 at regne. I kan se det detaljerede budget i det udsendte årsregnskab.

De kommende år vil kræve yderligere, små stigninger, ikke mindst for at vi kan leve op til lovgivningens krav.

Vi vil stadig håndhæve princippet om at vi som beboere står for en del af det almindelige vedligehold - også hvad angår større opgaver som f.eks. maling af hus udvendigt. Det er en betingelse for at holde huslejen pr. kvadratmeter nede på et forholdsvist meget lavt niveau.

Klage – Beboerklagenævn – Retssag

Som nævnt på Generalforsamling 2013 har Ida Gantriis og Nis P. Jørgensen fået afslag på ønsket om at flytte til et mindre, ledigt hus i Kunstnerbyen. I marts 2013 klagede de over dette til Rudersdal Kommunes tilsyn. Sagen blev derfra sendt videre til Beboerklagenævnet som senere modtog yderlige en klage over, at der blev opkrævet et særskilt depositum til dækning af retablering af et gulv.

Bestyrelsen har behandlet den meget langtrukne sag som en personsag og ønsker derfor ikke i detaljer at kommentere på den.

I december 2013 gav Beboerklagenævnet Kunstnerbyen medhold i klagepunktet om depositum. Januar 2014 fik Ida Gantriis og Nis P. Jørgensen medhold i det andet klagepunkt.

Efter at have drøftet sagen med kolleger rådede Advokat H. Vang-Lauridsen os til at søge en retlig afgørelse ved at overklage sidstnævnte kendelse til Boligretten. Bestyrelsen har fulgt indstillingen, ikke mindst fordi Ida og Nis via deres sagfører flere gange har varslet en erstatningssag mod Kunstnerbyen, hvis Beboerklagenævnet gav dem medhold.

Vi har derfor nu udtaget stævning til en retssag som forhåbentlig er afgjort, inden året er omme.

Husgennemgang og husenes tilstand

Efterårets gennemgang viste som sædvanlig, at husene er godt slidte, men er helt acceptabelt vedligeholdt. Også i 2014 renoverer vi et par af de store skorstene og en eller to af de små. En række mindre murerarbejder bliver også gennemført.

Der har været problemer med at få udleveret varer fra Jensens Farvehandel, men de skulle nu være blevet ordnet.

I kan finde en samlet oversigt over resultatet af Husgennemgang 2013 i e-postarkivet.

Omgivelserne, herunder *stier og stikveje*, trænger dog til et løft⁴. Lone Ross har forsøgt at få en ordning med kommunen så den deponerer grus ved stien mellem Mosevangen og Æblerosestien. Den lille sti bliver dårligt sneryddet og i glat føre er det svært at passere med bl.a. el-scooter. Indtil nu har Lone dog ikke haft held med at trænge igennem i det kommunale system.

Bestyrelsen har tiltrådt en plan for kreativ udnyttelse af *fællesgrunden ved Æblerosestien*. Idéen er til sommer at etablere bålplads, siddepladser og naturlige legemuligheder så et socialt miljø kan genopstå på pladsen – ikke mindst til gavn for de efterhånden flere børn i området. Det er tanken at søge lokale børn inddraget i planlægning og realisering af idéen.

Vi har reserveret max. 3000 kr. til projektet som Mia Bockhoff er tovholder på. Hun efterlyser gode idéer og tilsagn om hjælp.



Peter Sigsgaard
7. april 2014

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.

⁴ I skrivende stund har kommunen varslet at den private fællesvej Mosevangen 42-54 istandsættes i 2014. Det er uklart hvor omfattende reparationen bliver, men billigt bliver det ikke.