

# Boligforeningen Kunstnerbyen

www.kunstnerbyen.nu

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 2015-2016

### Boligorganisationen og Afdelingen

Generalforsamling og Afdelingsmøde 13.6.2016

#### **Projekt Vinduesudskiftning**

Endelig skete der noget! Projektet har været flere år undervejs og i april 2016 kunne tømrerfirmaet aflevere et veludført arbejde

Vi mangler nu at få en del kældervinduer, terrassedøre og entrédøre gjort tidssvarende. Som bekendt måtte vi af økonomiske årsager udsætte den del af projektet.

De samlede omkostninger inklusive murerarbejde og projektstyring er endnu ikke gjort endeligt op. De finansieres først og fremmest ved et 20-årigt kreditforeningslån og midler fra vores trækingsret hos Landsbyggefonden.

#### **Ændring vedligeholdelsesreglement og husorden**

På det ekstraordinære afdelingsmøde november 2015 vedtog vi en lovpligtig *husorden* og detaljerede regler for *vedligehold*. En arbejdsgruppe bestående af Bente Rømhild, Charly Nielsen og Bente Bech stod for arbejdet med at samle de mange regler. Stor tak til dem.

Reglerne er nu indarbejdet i manualen "Om at bo i Kunstnerbyen" der fremover vedlægges lejekontrakterne.

Et af de nye punkter er om det lovpligtige årlige eftersyn af varmeanlæg. Fra 1. januar 2016 betaler Kunstnerbyen for dette. KAB er for tiden ved at indhente tilbud på en fælles service. Når dette ligger klart vil vi gå over til ét firma der formentlig er billigere end hvad vi betaler i dag.

#### **Ændring af vedtægter**

På den ekstraordinære generalforsamling november 2015 vedtog vi også et sæt nye, kraftigt ændrede, men nu lovlige vedtægter. I årsberetningen for 2014-15 har jeg beskrevet de væsentligste ændringer.

Fire måneder senere modtog vi så Rudersdal Kommunes godkendelse af vedtægterne. Nu er de så gældende lov.

I forbindelse med vedtægterne har bestyrelsen diskuteret om vi kunne lovfæste at kun udøvende kunstnere og kulturarbejdere kan få en bolig hos os. Vi opgav dog at ansøge kommunalbestyrelsen om lov til at udbyde såkaldt *fleksibel udlejning*<sup>1</sup>. Et flertal i bestyrelsen ønskede ikke ordningen fordi mange af ventelistens nuværende personer dermed ville få forringet deres allerede ret små chancer for at få en bolig.

I forlængelse af diskussionen undersøgte vi om KAB midlertidigt kunne lukke ventelisten. I dag er ca. 60 personer skrevet op og de sidst tilkomne har kolossalt små chancer for overhovedet at komme i betragtning.

Lovgivningen er dog klar: Vi skal have en venteliste. Dog må vi gerne fortælle interesserede at de først får et tilbud efter en særdeles lang ventetid.

### **Forretningsorden for bestyrelsens arbejde**

Bestyrelsen har vedtaget en forretningsorden for bestyrelsesarbejdet i henholdsvis afdeling og organisation. Også disse regelsæt skal være på plads siger love og bekendtgørelser. Der er tale om forholdsvis ordrige dokumenter der beskriver forhold, som vi stort set allerede følger, men de kan være gode at have liggende.

### **Hjemmeside**

På afdelingsmødet november 2015 var der stemning for at vi fik en hjemmeside og jeg skulle indhente tilbud. Udgiften til webhotel og navn viste sig at være under 250 kr. og jeg oprettede derfor [www.kunstnerbyen.nu](http://www.kunstnerbyen.nu) som jeg er ved at udvikle. Hjemmesiden annoncerer blandt andet bestyrelsesmøder, afdelingsmøder og generalforsamlinger – og arkiverer dokumenter fra møderne. Det er også her I kan finde vedtægter og andre regler – samt en del andre emner med relation til foreningen. Brug den og kom med forslag til emner vi kan behandle!

### **Langsigtet vedligehold og renovering**

Som omtalt i sidste års beretning har husene det ikke for godt og loven kræver at vi har en langsigtet driftsplan for vedligehold. Vi håbede at kunne fremlægge en 16-årsplan inden 2016, men det var for optimistisk. KAB har netop nu fremlagt et første, skitse-mæssige udkast til planen der vil lette budgetarbejde og prioritering af arbejder.

Der forestår således et større arbejde med at udfylde rammerne, detaljere aktiviteterne og prioritere. Bestyrelsen vil nedsætte en arbejdsgruppe med deltagelse af interesserede beboere til at videreudvikle planen sammen med KAB.

Hvor vi dog mangler den plan! I dag halser vi efter reparationsarbejder når de bliver opdaget og indberettet. Det kan give indtryk af at ”de der råber højest, er dem der får tingene gjort.”

Desuden er vores budget helt utilstrækkeligt. Vi har for eksempel gennem det sidste år måttet bruge en alt for stor del af pengene på helt klare mangler og akutte reparationer på ét enkelt hus. Det er ikke holdbart i længden.

---

<sup>1</sup> Fleksibel udlejning = I en periode, der kan forlænges, får boligafdelingen lov til at udbyde et antal lejemaal til særligt afgrænsede grupper, f.eks. kunstnere.

Derfor vil jeg her appellere til tålmodighed indtil vi får den omtalte plan på plads. Vi kan ikke forvente straks at få lavet alt hvad der er nødvendigt. Enkelthereparationerne bliver billigere hvis de indgår i den samlede planlægning.

### **Samarbejde med KAB**

Jeg oplever som bestyrelsesformand at hvervet er klart lettere efter at KAB har overtaget administrationen – dette til trods for at vi nu arbejder under mere bureaukratiske regelsæt og procedurer. Som altid kan samspillet dog gøres bedre.

Der kan for eksempel opstå problemer og forsinkelser når vi kommunikerer en sag via KABs kundekonsulent til én eller flere andre afdelinger i den store administrationsfabrik. Det kan heller ikke være helt klart for lejerne hvornår de skal henvende sig til KAB direkte og hvornår det skal gå gennem bestyrelsen.

Bestyrelsen og KABs Louise Rasmussen arbejder med problemstillingen og jeg er overbevist om at der er tale om overgangsproblemer.

### **Samarbejdet med Rudersdal Kommune**

Samspillet er problemfrit – bortset fra en lidt langsommelig sagsbehandling.

På styringsdialogmødet i december 2015 havde vi en diskussion af *kommunal anvisningsret*<sup>2</sup>. Jeg oplyste at Kunstnerbyen aldrig havde været omfattet af bestemmelsen om at afdelingen skulle have anvist lejere fra kommunen.

Jeg havde undersøgt sagen ved et møde med daværende administrator den 9.4.2008. Han sagde at kommunen aldrig havde gjort brug af sin indstillingsret. Kommunalbestyrelsen havde aldrig aktivt besluttet at Kunstnerbyen stiller lejemål til rådighed for kommunalbestyrelsen.

Den 28. september 2010 fik jeg også bekræftet af jurist i Rudersdal Kommune, Gitte Weien Andersen, at Kunstnerbyen ikke var omfattet af kommunal anvisningsret<sup>3</sup>.

Indtil videre vil vi derfor gå ud fra at Kunstnerbyen ikke er omfattet af en aftale eller beslutning om at Rudersdal Kommune kan anvise lejere til afdelingen.

### **Regnskab 2015 og Budget 2017**

Regnskaberne forelægges på Generalforsamlingen og Afdelingsmødet. De bliver derfor ikke kommenteret her.

Budget 2017 forelægges også på møderne. Da vi afholder ordinært afdelingsmøde og ordinær generalforsamling i første halvdel af et regnskabsår er budgettet udarbejdet på grundlag af udgifter og indtægter som de tegnede sig først i 2016.

Bestyrelsen indstiller en stigning i huslejen på lidt over 11 % i 2017 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 m<sup>2</sup> skal betale ca. 650 kr. mere om måneden fra 1.1.2017.

---

<sup>2</sup> Anvisningsret = Kommunalbestyrelsen kan beslutte at kommunen råder over hvert fjerde lejemål i en almennyttig boligafdeling og kan anvise lejere til disse lejemål uden om ventelisten.

<sup>3</sup> Det skete i en samtale i pausen under et møde som Rudersdal Kommune havde indkaldt til. Til stede var også Mogens Kombo fra Rudersdal Kommune.

**Er der virkelig ingen som vil være med?**

For et års tiden siden opfordrede bestyrelsen interesserede til at danne en *Arbejdsgruppe om energirigtig renovering* som har mandat til for afdelingsmødet at forelægge forslag om energibesparende initiativer.

Der var ingen som meldte sig, men det kan nås endnu. Gruppen vil blandt andet få indflydelse på 16-årsplanen for vedligehold som er nævnt ovenfor.

Man kan også tænke sig andre arbejdsgrupper ligesom enkeltpersoner kan melde sig til opgaver de har lyst til. For eksempel vil det være fint med en (med)redaktør af hjemmesiden.

Så lad os i bestyrelsen gentage opfordringen atter en gang.



Peter Sigsgaard  
19.5. 2016

Kunstnerbyens hjemmeside har adressen: [www.kunstnerbyen.nu](http://www.kunstnerbyen.nu)

Vi har stadig et arkiv på E-post adressen: [Kunstnerbyen@gmail.com](mailto:Kunstnerbyen@gmail.com)

Du får adgang via [www.gmail.com](http://www.gmail.com)

Ved log-in indtaster du brugernavnet: kunstnerbyen [lille begyndelsesbogstav]

og adgangskoden: Kunstnerbyen3460 [stort begyndelsesbogstav].

I postprogrammet arkiverer vi forskellige dokumenter og korrespondance udover årsberetninger, dagsordener og referater fra møder.