

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 2016-2017 **Boligorganisationen og Afdelingen** Generalforsamling og Afdelingsmøde 31.5.2017

Langsigtet vedligehold og reovering

Det er et lovkrav at vi har en langsigtet driftsplan til styring af budgetter og aktiviteter. Den vil sikre at vi koncentrerer os om de højest prioriterede opgaver. I dag reagerer vi ofte først når et problem *er* opdaget. De lejere som bruger megen energi på at indberette fejl og mangler, vil ofte også være blandt dem, som får tingene gjort.

Bestyrelsen har arbejdet med sagen¹ og forelægger nu en 16-års plan på denne generalforsamling. De mest presserende, større opgaver er at lave omfangsdræn ved fugtramte huse, reparere kloaksystemer, løbende at udskifte nedslidte oliefyrtil gas og at reovere tærede vandsystemer.

Der er tale om en fleksibel plan og ikke en bureaukratisk spændetrøje. Hvert år tages planen op til evt. revision og godkendelse på generalforsamling og afdelingsmøde.

Men som tidligere varslet kræver planen at vi accepterer tidssvarende lejeforhøjelser. I det tilhørende langtidsbudget kan man se at vi blandt andet foreslår optagelse af to lån, et 30-årigt på 5,9 mio. kroner og et 15-årigt på ca. 800.000 kr.

Årets arbejde med vedligehold

Det bliver stadig mere klart at vores budget ikke kan holde husenes forfald i skak. To huse har haft massive kloakproblemer, to varmeanlæg måtte udskiftes og ét ”gyserhus” har i den grad været præget af tidligere lejeres og uautoriserede håndværkeres forsømmelser, at det har kostet omfattende tiltag for at bremse opstigende fugt og skimmelsvamp.

Kloakproblemerne er sikkert generelle. De eksisterende betonrør er nu møre og rødder vokser igennem. Bestyrelsen har derfor besluttet at få tilbud på TV-inspektion af kloakkerne, med undtagelse af 5 huse, der for nylig har fået det foretaget. Hvis der opdages problemer dækker forsikringen 2/3 af udgiften til inspektion og reparation.

¹ Det var meningen at planen skulle udvikles i en arbejdsgruppe med deltagelse af interesserede beboere, men ingen meldte sig.

Det er helt sikkert at vi nu får regningen for mange, mange års besparelser på husleje. Desuden har vi i årtier forladt os på at vi som lægfolk selv kunne vurdere reparationsbehov og opfølgning. Det har været billigt – men nu er det dyrt.

Vi har traditionelt en målsætning om at den enkelte lejer selv står for væsentlige dele af et hus' vedligehold – f.eks. også mere krævende opgaver som udvendig maling af vægge og skorstene.

Jeg tror man må erkende, at det ikke altid fungerer lige vellykket. Vi har nok med alderen fået mere svært ved at "holde" vores huse og omgivelser, enten ved selv at gøre arbejdet eller ved at betale os fra det.

Regnskab 2016 og Budget 2018

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

Budget 2018 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 2017.

Bestyrelsen indstiller en stigning i huslejen på 4,48 % i 2018 til dækning af kommende opgaver, henlæggelser og de lån, der er skildret ovenfor. Stigningen vil betyde, at et standardhus på 106 m² skal betale ca. 290 kr. mere om måneden fra 1.1.2018.

Fælles varmeservice og forsikringer

Vi har efter en udbudsrunde valgt at lade Dansk Varmeservice stå for det lovpåkrævede, årlige eftersyn af husenes varmeanlæg. Vi betaler nu for dette eftersyn over huslejen.

Desuden har vi accepteret et billigere forsikringstilbud end førhen. Vi har nu bl.a. en bedre dækning for skjulte rørskader og en dobbeltforsikring er annulleret.

Hjemmesiden

www.kunstnerbyen.nu bliver ikke voldsomt brugt, men er dog nyttig, bl.a. til indkaldelse til generalforsamling og afdelingsmøde. Af økonomiske årsager er indholdet nu presset sammen på 5 sider, og beboernes egen side er nu beskyttet af en adgangskode.

Det sidste er sket fordi nogle mente at deres navne og adresser samt træk på husets vedligeholdelseskonto var personfølsomme oplysninger.

Nabohjælp – tyveri og indbrud

To huse har været offer for kriminalitet i det forløbne år. Værst gik det ud over Æblerosestien 6 hvor tyve brød døre og et vindue op – men ikke fik stjålet noget af værdi.

Jeg har taget initiativ til at få os koblet på *Nabohjælp*. Det er foreløbig lidt begrænset hvor mange der har tilmeldt sig, men jeg håber at flere tilmelder sig ordningen. Det er et ganske godt forebyggende projekt.

Fra- og indflytning

Mia og Gregers har byttet bolig (Æblerosestien 10) med Ditte Risted og Michael Holmegaard.

Farvel til Mia og Gregers (og tak til Mia for et engageret bestyrelsesarbejde).
Velkommen til Ditte og Michael.

Charly Nielsen er indtrådt som suppleant for Mia i bestyrelsen.



Peter Sigsgaard
9. maj 2017

Kunstnerbyens hjemmeside har adressen: www.kunstnerbyen.nu

Vi har stadig et supplerende 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: Kunstnerbyen_3460 [stort begyndelsesbogstav].

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