

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 2006-2007

Generalforsamlingen 27.4.2007

Uddelt 19.4.2007

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

”Profilering” - også som almennyttig bebyggelse - Bestyrelsen vil arbejde for at vi bliver kendt som et ret enestående eksempel på et nytænkende byggeri i 1950’erne. Vi har givet Birkerød Lokalhistorisk Arkiv idéen til at samle dokumentations materiale, bl.a. i samarbejde med Peter Kühn Nielsen som er opvokset her.

Vi har også bekræftet at vi *ikke* ønsker enkelte eller samtlige lejemål solgt fra som ejerboliger. En forsøgslov der udløber i år, har ellers åbnet for denne mulighed - dog kun hvis man opfylder en række tidskrævende betingelser om kommunal og statslig godkendelse, udstykninger og økonomiske vurderinger.

Fællesgrunde Bestyrelsen har undersøgt om det er muligt at frasælge den store fællesgrund ved Æblerosestien. I dag er den upasset, og den giver os udgift til minimal pasning. Ingen bruger den.

Det er desværre ikke muligt at sælge til en ordentlig pris. Lokalplanen siger at grunden ikke må bebygges - og der kan ikke dispenseres fra eller laves om på lokalplanen.

Vi står altså med en uoplejet grund der (sammen med ”Tyttes grund”) måske kan bruges til noget fornuftigt. *Gode idéer der ikke må koste noget, modtages med glæde!*

Vejledning om at bo i Kunstnerbyen

Bestyrelsen har udarbejdet papiret "Om at bo i boligforeningen Kunstnerbyen". Her beskriver vi regler og procedurer om især vedligeholdelse, forbedringer, tilflytning og fraflytning.

Advokat H. Vang-Lauridsen uddeler et udkast til vejledningen nogle dage før generalforsamlingen. Det er så tanken at vi behandler den kort i diskussionen af denne årsberetning. Formuleringer og regler kan desuden udvikles efter behov og et evt. revideret papir bekræftes på de kommende generalforsamlinger.

Som en ny ting har vi (gen)indført periodiske "syn" hvor bestyrelsen sammen med lejeren vurderer en boligs standard og udarbejder en plan for vedligehold. Se vejledningen side 2.

Det er tanken at starte op med 2-3 "syn" i 2007 og fortsætte i dette tempo i de kommende år. Til sidst vil vi således have lavet en "rulende" vedligeholdelsesplan for samtlige huse.

Venteliste

Vejledningen beskriver også principperne for ventelisten, der nu er opdateret.

For tiden er der ca. 60 personer optaget på listen. H. Vang-Lauridsen vil skrive til dem og få bekræftelse på at de fortsat ønsker at blive stående - også efter at vi har indført et årligt gebyr (100 kr.) for at stå på listen.

Vi opgav en idé om at personer som takker nej til et tilbud mere end to gange skal rykke bagest i køen. Reglen er ikke lovlig.

Reparationsarbejder

Vores huse er virkelig i reparationsalderen. Budgettet for udvendigt vedligehold (100.000 kr.) er alt for lille, og vi har overskredet med ca. 90.000 kr. Vi har især måttet punge ud til ret dyre, helt nødvendige skorstensreparationer.

Bestyrelsen arbejder frem mod at vi får et større budget til udvendig vedligeholdelse, men da økonomien lige nu er anstrengt (underskud) kan det ikke ske for 2007.

Vi må altså være ekstremt påholdende med reparationsudgifter også i år.

Lovpligtig udskiftning af olietanke

12 huse skal have udskiftet olietank inden midten af 2008 - det siger miljølovgivningen. Vi har fået tre tilbud, og lander formentlig på en samlet pris på 177.000 kr. (udskiftning til kælder, 1000 liters tank). Installationen kan ske i første halvdel af 2008, og kommer således ikke til at belaste budgettet for 2007.

Landsbyggefonden har oplyst at den kan finansiere 2/3 af udgiften. Resten forestiller vi os finansieret via et lån med en forholdsvis lang løbetid der afbetales ved en huslejestigning i 2008 og kommende år.

Det er boligforeningens pligt at forsyne husene med varmeanlæg. Udgiften er altså en fællesudgift.

Fire huse får ikke olietank da lejerne for ret længe siden besluttede at installere gas for egen regning. Disse lejermål kommer altså også til at bidrage. Bestyrelsen fastholder princippet om at vi er fælles om fælles udgifter.

Vi kan altså allerede nu forberede os på huslejestigning i 2008.

Vejreparationer

En anden, kommende fællesudgift er vores veje. De har status som "private fællesveje". Det betyder at vi selv skal betale for deres vedligehold. Det kan betale sig for os at bede kommunen om "vejsyn" og (billigt) vedligehold ved "overfladebehandling". Alternativet er at stikke hovedet i busken og vente til kommunen dukker op med krav om gennemgribende opretning og reparationer.

Kunstnerbyen har ikke opbygget en reserve til vejreparation. Bestyrelsen vil dog gerne arbejde for at opbygge en reserve til de formentlig store udgifter der pludselig kan ramme os.

Vi synes det er rimeligt, at de som bruger vejene, også er med til at betale deres vedligehold - altså, at en lille del af huslejen bidrager til en slags vejpulje.

Beslutning om opkrævning til vejreparation er dog også udskudt til behandling af budgettet for 2008.

Økonomi i fremtiden

Vi har en meget billig husleje, og vi kan glæde os over at vi undgår en stigning i 2007.

Bestyrelsen har set på mulige besparelser i det eksisterende budget. Det er kun småting, vi har fundet:

1. En låneomlægning har givet os en skønsmæssig besparelse på 3000 kr. årligt ("fra nu af og til evig tid")
2. Der kan formentlig spares 10.000 kr. på revision

Vi kan ikke undgå en huslejestigning i 2008, og vi skal nok også arbejde hen mod et budget der er mere realistisk og mindre sårbart. Vi må også forberede os på "uventede", dyre reparationskrav - f.eks. har vi også ansvar for ret gamle stikledninger til kloaksystemet. Hvad hvis disse pludselig skal renoveres?

*Kommunale
ordninger*

Rudersdal Kommune tilbyder de som ønsker det, at få fjernet haveaf-fald mod betaling.

Desuden er vi tilmeldt en samlet, forholdsvis billig snerydning. Lone Ross har gjort et stort arbejde for at få tilsagn fra alle til snerydningen. Tak for det!

I fremtiden vil vores administrator tilmelde os kollektivt til snerydningen. Kommunen opkræver så betaling i forbindelse med ejendoms-skat.

*Arkiv og kom-
munikation via
gmail.com*

For de computervante har vi iværksat et lille forsøg på at opbygge et arkiv på www.gmail.com

I dette postprogram kan Kunstnerbyens beboere gå ind på adressen: Kunstnerbyen@gmail.com

Adgang fås ved at indtaste brugernavnet: kunstnerbyen [lille begyndelsesbogstav] og adgangskoden: Kunstnerbyen3460 [stort begyndelsesbogstav].

I postprogrammet vil forskellige dokumenter, f.eks. denne årsberetning, blive arkiveret.

19.4.2007 - (ovenstående tekst om arkiv og kommunikation er dog rettet 13.11.2007)

