

Om den langsigtede plan for Kunstnerbyen

Notat til Anne, Annette, Bente, Birgitte og Peter

Vi er i tvivl om der er opbakning til omfattende renoveringsarbejder over de næste 8-10 år. Derfor vil vi gerne (som omtalt i sidste årsberetning) lodde stemningen. Oprindelig ville vi lave en skriftlig afstemning. Vi synes dog nu at det er mere oplysende at arrangere en samtale om forskellige alternativer.

Understreg til indledning at beboernes valg blandt de tre alternativer ikke er bindende. Resultatet af rundspørgen er kun vejledende. Skal der investeres ekstra i renovering (dvs. med mærkbar huslejestigning) vil bestyrelsen fremlægge planer og budgetter på en generalforsamling.

Understreg også at overslag over udgifter netop er – overslag. Der er tale om det bedst mulige *gæt* som vi kan give her og nu.

Hvis det ligger for kan I også kommentere på den tidligere idé om renovering ved lejerskift¹.

Vi beder nu beboerne kommentere og vælge ét af de tre følgende alternativer:

1. Vi fortsætter som hidtil. Der afsættes årligt ca. 200.000 kr. til almindeligt vedligehold. Vi udbedrer helt åbenbare, kritiske forhold når de viser sig, f.eks. ved hussyn. Lejer står selv for en del af det almindelige vedligehold. - Vi regner ikke med at huslejen stiger mere end hvad de almindelige prisstigninger kræver. Vi kan dog ikke i længden gardere os mod større udgifter til reparationer. Husene bliver mere og mere reparationskrævende.
2. Vi afsætter ekstra 300.000 kr. hvert femte år til forebyggende renoveringer på områder hvor det er vigtigt at reagere, mens problemerne er forholdsvis små². Bestyrelsen udpeger løbende hvilke områder det er vigtigt at investere i. Lånet suppleres med hensatte midler til hovedstandsættelse og mulige træk på vores lille konto i Landsbyggefonden. Vi kan således råde over ca. 650.000 i projektmidler. Projekt(erne) finansieres over huslejen. Vi anslår at den årlige husleje vil stige med 1,55 % i den første femårs-periode og fremefter.
3. Vi investerer i en samlet energibesparende renovering af Kunstnerbyens huse, installationer og omgivelser (sti, stikveje, fællesgrunde). Et konsulentfirma laver et projekt til ca. 3,8 mio. kroner. Dette beløb er stort nok til at vi kan søge støtte i Landsbyggefondens almindelige midler og evt. andre støtteordninger (f.eks. energipuljer). Projektet vil formentlig først kunne gå i gang i 2016. Projektet finansieres ved lån på ca. 3.800.000 kr., ekstern støtte (Landsbyggefond mv.). Afdrag på lån fra ca. 2016 og fremover betales over huslejen. Vi anslår at den årlige husleje vil stige med 7,21 % i forhold til 2012-niveauet. Denne stigning i husleje modsvarer nok delvis af besparelser på budgettet for vedligehold og på husets varmeregning.

¹ I Årsberetning 2011-12 omtaler vi en teoretisk mulighed for at gennem-renovere hvert enkelt hus ved lejerskift og lægge udgifterne på huslejen for dette bestemte hus. Bestyrelsen har nu besluttet *ikke* at bakke op om den løsning. Det vil blive meget dyrt (lejeledighed og små tilskud fra Landsbyggefond). Det vil også give voldsomme forskelle i huslejer.

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