

# Boligforeningen Kunstnerbyen

Formand: Peter Sigsgaard, Mosevangen 48, 3460 Birkerød ☎ 45 82 12 39  
Administration: Almenbo, Hold-an Vej 16, 2750 Ballerup ☎ 44 66 72 61

## **Årsberetning 2017-2018** **Boligorganisationen og Afdelingen** Generalforsamling og Afdelingsmøde 14.6.2018

### **Nyt administrations-selskab**

Bestyrelsen har oplevet perioden som fredelig og nærmest fattig på møder og nye tiltag. Det skyldes paradoksalt nok at vi har gennemført en fundamental ændring og valgt *Almenbo* som ny administrator.

Midt i 2017 blev det mere og mere klart at KAB ikke leverede som forventet. Et ellers godt samarbejde med kundekonsulenten blev skæmmet af at vigtig sagsbehandling gik i stå eller blev trukket i langdrag. Det gav bestyrelsen meget ekstraarbejde. Vi følte os alt for små til den store og forholdsvis dyre KAB-maskine. Vi mente ikke at administrationen var pengene værd.

Vi forhandlede os løst fra aftalen med KAB og aftalte med det lille administrations-selskab *Almenbo* at de overtog administrationen. Bestyrelsen mener at aftalen er meget fordelagtig for os – ikke mindst økonomisk.

Ændringen er sket pr. 1. maj 2018. Vi er nu en ligeberettiget og medbestemmende del af Almenbo<sup>1</sup>.

### **Langtidsplan for vedligehold og renovering**

Ved generalforsamling og afdelingsmøde 2017 varslede vi at arbejde videre med at lave denne lovpligtige langtidsplan. Det er ikke sket. Vi har ventet på at få den nye administration ind over arbejdet og at planen også skulle afspejle vores husgennemgang i 2018.

Arbejdet bliver nu taget op igen. Vi håber at være færdige midt i 2019. Lovkravene er skærpede – nu tales der ikke om en 10- eller 16-års plan, men om en betydeligt længere horisont.

---

<sup>1</sup> Aftalen med Almenbo findes på Beboersiden på Kunstnerbyens hjemmeside

Planen er ikke støbt i beton, men skal netop jævnlige justeres og godkendes af generalforsamling, afdelingsmøde og revisor.

De mest presserende, større opgaver er at udbedre kloaksystemer, lave omfangsdræn ved fugtramte huse, løbende at udskifte nedslidte oliefyr til gas, at renovere tærede vandsystemer og udbedre udvendig facadebeklædning. Radonmålinger i husene vil også være en vigtig opgave.

På længere sigt skal vi tage stilling til ekstra isolering af husene og generel udbedring af klimaskærm.

#### **Årets arbejde med vedligehold – Husgennemgang 2018**

Et evigt tilbagevendende tema er fugtproblemer i flere huse. På den baggrund bestilte bestyrelsen en faglig rapport for to alvorligt angrebne huse (Mosevangen 38 og 46). Rapporten (Notat om fugt i vægge) blev behandlet på bestyrelsesmødet marts 2018<sup>2</sup>.

Rapporten indeholdt flere gode, men dyre forslag til udbedringer. Vi besluttede i første omgang at undersøge/reparere omfangsdræn for de to huse og lade erfaringerne påvirke senere beslutninger. Almenbo er netop nu i gang med opgaven, der skal være løst inden efteråret 2018.

Husgennemgang sammen med fagkyndige medarbejdere fra Almenbo blev gennemført i slutningen af maj. Inden det udvendige syn havde vi som sædvanligt indhentet oplysninger fra alle beboere via et omdelt spørgeskema.

Vi har hidtil også set på husene indvendigt. Det har dog nu vist sig at vi ikke må gå indendørs. Det krænker princippet om boligens ukrænkelighed. Vi har derfor valgt det nemme: at se på husene udefra og i øvrigt få vejledning i de udfyldte spørgeskemaer.

Bygningernes tilstand var udefra set ganske rimelig, men samlet set er der flere alvorlige, ikke umiddelbart synlige mangler. Fagkonsulenterne konkluderede at vi i første omgang koncentrerede os om disse reparationer: Kloakker og opfugtning af ydervægge (måske delvis forårsaget af defekte kloakker) – Kældertrapper – Skorstene - Lodrette brystbeklædninger over facader

De anbefalede at vi her og nu får lavet den TV-undersøgelse af kloakkerne som allerede tidligere blev besluttet, men som KAB ikke fik realiseret. Driftschefen fra Almenbo er nu i gang med at få aftalt omkring denne.

---

<sup>2</sup> Se notatet i bestyrelsespapirerne for marts 2018 på beboersiden (kunstnerbyen.nu)

### **Nedrivnings-renovering**

På sidste års afdelingsmøde omtalte vi idéer til at løse et problem i Mosevangen 38. Tilbygningen her er i meget dårlig stand og ikke egnet som permanent bolig (højt radontal i værkstedet). Charly og Elisabeth har foreslået nedrivning af tilbygning og tilsluttet carport. De har – meget generøst – tilbudt at bekoste alle udgifter i den forbindelse. Foreningens udgifter vil være et indtægtstab på lidt over 41.000 kr/år idet huslejen vil blive reduceret når tilbygningen er fjernet. Til gengæld vil vi spare væsentligt på reparationer og vedligehold af den dårlige tilbygning.

Bestyrelsen går ind for forslaget og har lagt det ud til godkendelse på dette års generalforsamling/afdelingsmøde.

Inden endelig nedrivning kan ske er vi forpligtet til at høre Rudersdal Kommune om projektet, da huset (det originale) er kendt bevaringsværdigt. Kommunen vil formentlig bifalde beslutningen. I kommunens *Kulturarvsatlas* står der nemlig direkte: "Området er særdeles sårbart over for tilbygninger og bygningsændringer ... Dårligt indpassede carporte kan også svække oplevelsen."

Ved at fjerne tilbygning og carport vil vi bringe bebyggelsen nærmere det oprindelige.

### **Ny driftsbekendtgørelse og mål for de kommende fire år**

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har i januar 2018 barslet med en ny *driftsbekendtgørelse* for almene boliger. Den har bestemt ikke gjort det lettere for en lille boligforening som vores.

Der er noget selvmodsigende i at lovgiverne på den ene side lægger øget vægt på boligselskabernes medlemsdemokrati og lejerinvolvering – og samtidig gør det sværere og sværere for almindelige mennesker at leve op til en perlerække af bureaukratiske og stærkt kontrollerende krav.

For eksempel skal bestyrelsen nu påse at der findes "skriftlige forretningsgange på alle væsentlige driftsområder." Vi har en husorden og et vedligeholdelsesreglement, men et egentligt katalog over forretningsgange har vi ikke, og det har revisor nu påtalt! Jeg ser frem til at udforme skriftlige vejledninger om hvad vi gør når en beboer ringer at fyret strejker, at køkkenvasken er stoppet, at det regner gennem taget, at naboens fjernsyn støjer osv. osv. osv.

Nu er det også et krav at årsberetningen ikke blot handler om året der gik, men også "ser fremad", mindst fire år. Den skal rapportere om sindrigt opstillede mål for driften og om de opnåede resultater. Ellers vanker der anmærkning fra revisor og myndighederne.

Vores kommende, langsigtede plan for vedligehold vil naturligvis leve op til en del af kravene, men ikke alle.

Indtil da kommer her en ubehjælpssom liste af nogle vigtige målsætninger for de kommende år.

- Inden oktober 2018 har bestyrelsen truffet aftale med enten privat hjemmeservice eller Rudersdal Kommune om snerydning fremover  
Det har vist sig at kommunen har koblet os af ordningen allerede i 2015, men uden at sikre at vi fik besked. Vi er i færd med at indhente privat tilbud.
- Inden udgangen af 2018 har Almenbo afsluttet en analyse af om Kunstnerbyen betaler for meget i grundskyld.  
Det nuværende niveau virker umiddelbart forholdsvis højt når man tager i betragtning at vi er underlagt Almenboligloven
- Inden udgangen af 2018 er der gennemført en TV-undersøgelse af kloakledninger i 12 huse og fundne skader er udbedret
- Senest maj 2019 er nedrivningsprojektet Mosevangen 38 gennemført<sup>3</sup>
- Inden midten af 2019 har bestyrelsen offentliggjort en lovlig, langsigtet driftsplan der er egnet til at styre vores aktiviteter og budgetter
- Inden november 2019 er der klarhed over finansiering af de kommende 10 års forudsete reparationer og vedligeholdelsesarbejder, herunder punkterne nævnt s. 2

### **Husorden og reglement for vedligehold**

Dokumentet "Om at bo i Kunstnerbyen" ligger på hjemmesiden. Der er blevet foretaget et par redaktionelle ændringer, bl.a. fordi vi har skiftet administrator. Der er ikke grund til at forelægge den på årets afdelingsmøde, men det er en god idé at læse op på den fra tid til anden.

Henvend jer til bestyrelsen hvis I ønsker tilføjelser eller ændringer.

### **Regnskab 2017 og Budget 2019**

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

Budget 2019 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 2018.

---

<sup>3</sup> Dette forudsat at Generalforsamling/afdelingsmøde godkender projektet juni 2018

Budget 2019 opererer ikke med en huslejestigning. Det skyldes blandt andet at vores udgifter til administration er blevet væsentligt billigere end før.

Som bilag til budgettet er vist et forslag til et langtidsbudget. Der er her tale om et forslag til videre behandling, og det kan komme til at se væsentligt anderledes ud når vi er færdige.

Men der skal ikke være tvivl om at vores huses tilstand tilsiger at vi i fremtiden investerer i nødvendige reparationer og renoveringer.

Det er sagt før, og nu siger jeg det igen (for at opfylde kravet om at se fremad):  
*I de kommende år kommer vi til at acceptere huslejestigninger!*

#### **Fra- og indflytning**

Aviaja Sigsgaard har byttet bolig (Mosevangen 34) med Lise Blaase og Leif Leffland med virkning fra 1.8.2018.

Farvel til Aviaja. Velkommen til Lise og Leif.



Peter Sigsgaard  
31. maj 2018

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

Vi har stadig et supplerende 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: Kunstnerbyen\_3460 [stort begyndelsesbogstav].

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