

# 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 2009-2010

Generalforsamlingen 28.4.2010

### Sårbarhed

Bebyggelsen fremstår fortsat ret homogen, da hovedformen og materialekarakteren opleves som ensartet. Området er særdeles sårbart over for tilbygninger og bygningsændringer, herunder overfladebehandlinger, der bryder med bygningernes meget ensartede arkitektur. Også forhaverne er sårbare over for massive betonbelægninger. Dårligt indpassede carporte kan også svække oplevelsen.

### Anbefalinger

Det anbefales at udarbejde en bevarende lokalplan med tilhørende vejledning. Planen bør indeholde bestemmelser for regulering af og evt. udformning af tilbygninger og materialevalg samt vejlede om vedligeholdelse af områdets bygninger og ubebyggede arealer, herunder hække mv.

Rudersdal Kulturarvsatlas  
Kortlægning af værdifulde kulturmiljøer  
Rudersdal og COWI. Juni 2009

### *Kunstnerbyen - et sårbart kulturmiljø*

Sådan lyder konklusionen på gennemgangen af Kunstnerbyen. Bestyrelsen skrev i december 2009 til Rudersdal Kommune at vi støtter anbefalingen om en bevarende lokalplan, og at vi meget gerne vil samarbejde med kommunen om opgaven.

Trods rykkere har vi ikke indtil nu fået noget svar fra Byplanafdelingen. Vi håber dog stadig på at der kan etableres en dialog med Rudersdal Kommune om spørgsmålet.

### *Husgennemgang*

Vi har vurderet husenes tilstand på grundlag af et skema som lejerne udfyldte før et opfølgende besøg af to bestyrelsesmedlemmer. En oversigt over reparationsbehovet er omdelt til alle. Samtidig har de enkelte huse fået en oversigt over hvad der skal laves i 2010 og 2011.

Vi prøver at samle de fleste reparationer så der kan spares lidt på håndværkeres kørsel, men vi kan ikke sætte alle reparationer i værk på én gang. Foreningen har jo ikke en bugnende pengekasse til reparationer, men må afvente at kontoen for vedligehold vokser i takt med huslejeindbetalingerne.

Husene er alt i alt i rimelig god stand, men også klart plejekrævende. Der bliver god brug for de noget over 200.000 kroner som er sat af om året til almindeligt vedligehold.

### ***Fugtproblemer***

Gennemgangen af husene pegede på et problem der har eksisteret gennem hele Kunstnerbyens levetid. Mange, om ikke alle, huse virker fugtige og klamme, og i nogle huse kan man se fugtskjolder langs gulve i murværket. Målinger viser også at der er mere fugt end normalt, f.eks. langs gulvlistes.

I to huse har vi de seneste år konstateret angreb af skimmelsvamp som der skulle gøres noget ved.

Problemet kan have mange årsager, men dårligt, skrabet halvtredser-byggeri og utidssvarende isolering er nok de vigtigste. Det betyder også at løsningen er en omfattende og meget dyr renovering/isolering af husene.

Alene at afdække årsagerne er meget dyrt. Konsulentonorarer, leje af måleudstyr, dyrkning af evt. skimmelp prøver, rapportering osv. vil kunne sluge vores samlede årlige budget til vedligeholdelse.

Bestyrelsen vil derfor ikke her og nu sætte en mere gennemgribende renoveringsproces i gang. Vi opfordrer til at beboere i de berørte huse nu holder evt. skader under observation. Hvis der udvikles tydeligt skimmel vil vi selvfølgelig også gribe ind.

Det generelle problem vil bestyrelsen tage op indenfor det næste år. Vi forestiller os en brainstorm hvor alle er involveret, fulgt af en prioritering og planlægning af nødvendige, større og udgiftskrævende arbejder for de næste 10 år.

### ***Budget***

På sidste generalforsamling aftalte vi fremover at vedtage næste års budget inden udløbet af regnskabsåret. Dette er sket på bestyrelsens møde den 15. december 2009. Budgettet er derefter lagt ud på E-post arkivet samt beskrevet i det omdelte referat fra bestyrelsesmødet.

Vi har dog måttet justere budgettet da skat og renovation efterfølgende viste sig at stige med 15.000 kroner. Det justerede udgiftsbudget som vi indstiller til godkendelse på generalforsamlingen, er således på 1.008.738 kr.

Kontoen for almindelig vedligeholdelse er på lidt over 203.000 kr. Desuden genoptager vi den øremærkede indbetaling til husenes indvendige vedligeholdelse. I 2010 betaler hvert hus 200 kr. om måneden.

Det er forholdsvis lidt at sætte til side. Da bestyrelsen vedtog budgettet, blev det derfor klart forudsat at vi i 2011 forhøjer den månedlige indbetaling til 300 kr. pr. hus.

Til den tid er vi gældfri og kan tillade os det.

Budgettet giver plads for en lille huslejenedsættelse. H. Vang-Lauridsen vil sende breve ud om denne.

I forbindelse med budgetlægningen har der været en vis usikkerhed om hvad vores tilsynsmyndighed, Rudersdal Kommune, kan kræve af os. Siden december 2009 har byplanafdelingen sendt en række breve og bedt om specificerede oplysninger om vores lejeniveau og lejefastsættelse.

I et brev af 14. august 2008 pålægger Rudersdal Kommune os også at afvikle vores underskud, og at øge henlæggelser til vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning.

Vi mener at budgettet opfylder kommunens krav. Vi kan dog ikke vide om den fortsatte interesse for vores økonomi ender med, at vi får nye pålæg om budgetudvidelser, som betyder lejeforhøjelser.

Hvis det sker, må bestyrelsen til sin tid udarbejde nye budgetter og indkalde til de nødvendige, ekstraordinære generalforsamlinger, for at få dem behandlet.

### ***Kritik af bestyrelse og administration***

Fem beboere sendte indsigelser til Rudersdal Kommune og vores administration om forskellige formalia i forbindelse med sidste års generalforsamling. Det var også åbenbart på generalforsamlingen at de pågældende var utilfredse med bl.a. bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsen sendte derfor den 23. maj 2009 et brev til de fem hvor vi opfordrede dem til at tage initiativ til et møde med bestyrelsen. Mødet skulle handle om hvad kritikerne konkret ønskede af bestyrelsen.

5 måneder senere reagerede tre af de fem med et brev til alle lejere hvor de indbød til et søndagsmøde for alle. En række temaer for diskussion var angivet, i en del tilfælde på en måde der kunne tolkes som en alvorlig, indirekte kritik af bestyrelse og administration. Brevet fortalte også at de tre kritikere havde holdt møde med to jurister fra Rudersdal Kommune.

Bestyrelsen bad arrangørerne flytte mødet så vores administrator, H. Vang-Lauridsen, kunne deltage. De tre arrangører fastholdt dog invitationen.

På den baggrund, og fordi der var tale om et væsensforskelligt møde end det vi havde lagt op til i maj, besluttede bestyrelsens flertal at vi ikke deltog *som bestyrelse*.

På trods af bestyrelsens skepsis forløb mødet efter sigende konstruktivt, og det resulterede i to forslag til bestyrelsen. Det ene forslag sigtede mod at indføre en individuel husleje fastsat efter det enkelte lejermåls træk på konti for vedligehold. Det andet slog til lyd for at holde to generalforsamlinger om året, så budgettet kunne behandles før regnskabet i god tid før en generalforsamling i april.

Endelig tilbød Ida Gantriis at kopiere og omdele referater af vores bestyrelsesmøder så det ikke kun foreligger i E-post arkivet, hos Administrator eller bestyrelsesmedlemmerne.

Bestyrelsen måtte give negativt svar på begge forslag efter at have indhentet en juridisk vurdering. Som noget nyt foreligger budgettet dog nu i december og det kan således diskuteres i god tid før generalforsamlingen.

Økonomien spørger fortsat. I december 2009 bad de tre kritikere om at få udleveret et omfattende, detaljeret regnskabsmateriale fra 2006, 2007, 2008 og 2009.

Anmodningen er blevet afvist med henvisning til at vores regnskaber er revideret af autoriserede revisorer og godkendt af generalforsamlinger. Det er desuden dyrt at samle og systematisere det materiale som vi allerede har betalt revisorer for at gennemgå.

### ***Klima og trivsel i Kunstnerbyen***

Nogle få personers til tider intense mistillid til bestyrelsen og administrationen præger helt klart stemningen. Det har heller ikke fremmet et afslappet samarbejde at en del kritik er udokumenteret og at den serveres via de utilfredses henvendelser til Rudersdal Kommune udenom bestyrelsen og administrationen.

Konflikten er generende, men svær at komme ud af. Det er jo enhver beboers ret at fremsætte sine meninger og at søge at mobilisere vores tilsynsmyndighed.

Der er ikke grund til her at gå i detaljer med kritikpunkterne og baggrunden for utilfredsheden. Centrale breve og dokumenter som bestyrelsen kender til, er omdelt til alle eller ligger i vores E-post arkiv<sup>1</sup>.

Her skal det blot understreges at bestyrelsen synes problemet er alvorligt. Vi har løbende diskuteret krisen, men det er ikke lykkedes for os at finde en acceptabel løsning på problemet.

Vi har dog ikke opgivet ævred og håber på at der igen vil komme en tid, hvor vi alle tager ansvar for at beskytte de goder og fordele, vi har som beboere i Kunstnerbyen.



24. marts 2010

Peter Sigsgaard

Vi har opbygget 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 en stor mængde dokumenter, f.eks. denne årsberetning.

Se også heftet ”Om at bo i boligforeningen Kunstnerbyen”.  
På sidste års generalforsamling bad Vibeke Emborg om en nærmere konkretisering af regler omkring godkendte forbedringer udført af lejere. Samtidig er der kommet nye regler i Almenboligloven.  
Teksten og tilhørende note på side 2 i heftet er derfor ændret.

---

<sup>1</sup> Hvis du som beboer ønsker kopi af et dokument som ligger hos bestyrelsen, kan du - som altid - få det af Peter Sigsgaard