

# 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 2018-2019** **Boligorganisationen og Afdelingen** Generalforsamling og Afdelingsmøde 4.6.2019

### **Mål er opfyldt**

I sidste årsberetning opstillede vi seks målsætninger for arbejdet 2018-19. Fem af disse er opfyldt: Vi har fået en (billig) *aftale om snerydning*, undersøgt og (desværre) afklaret at vi betaler korrekt *grundskyld*, lavet *TV-inspektion af kloakker* (se nedenfor), gennemført *nedrivning* af tilbygningen Mosevangen 38 og vi fremlægger en *langsigtet driftsplan* på dette afdelingsmøde juni 2019.

Det sidste mål, afklaring af *finansiering* af renoveringsarbejder, opfyldes med forslaget om at optage lån til formålet på afdelingsmødet juni 2019.

### **Langtidsplan for drift – og fremtidig renovering**

Flere af bestyrelsens møder har behandlet den lovpligtige langtidsplan for vedligehold der indgår i driftsbudgettet. Diskussionerne har været langtrukne, bl.a. fordi vi blandede driftsbudgetter og et budget for et renoveringsprojekt sammen.

Vi er nu nået frem til at forelægge et driftsbudget der kan holde uden huslejestigning i 2020.

Parallelt hermed indstiller bestyrelsen at vi nu gennemfører påtrængende, større renoveringer over de kommende to-tre år. Der er især tale om energirenovering (udvendig isolering), udskiftning af et antal yderdøre og vinduer, udskiftning af træbeklædninger over facader, renovering af omfangsdræn og kloakker og reparation af kældertrapper og skorstene.

De enkelte opgaver skal løses i ét *samlet* projekt. Det er byggeteknisk nødvendigt, men også det billigste.

Hvis forslaget vedtages, skal vi optage et 30-årigt lån hvilket indebærer en huslejestigning i på lidt over 10%. Overfor dette står så at energirenoveringen kan give op til 40% besparelse på varme. Den højere husleje betales med besparelsen på varmeregningen.

### **Ekstra husgennemgang 2018-19**

Det samlede billede viser en billigt udført bebyggelse der godt nok er slidt og i reparationsalderen, men på den anden side ikke er i katastrofalt forfald. Rapporten nævner især at:

- Kældervinduer samt 6 vinduer i stueplan bør udskiftes
- Nogle hoved-, terrasse- og kælderdøre er modne til udskiftning
- Næsten alle riste til lyskasser er i dårlig stand (to er dog katastrofale)
- Flere skorstenene ser slemme ud selv om de er repareret for kort tid siden
- Et enkelt hus har en gennemgående revne i murværket

De sidste tre forhold er nu bestilt udbedret. Skorstenene bliver dog repareret efter en plan der løber over nogle år.

Fugt i flere huse er et tilbagevendende problem. Vi har uden held prøvet at bremse et særligt alvorligt fugtangreb på en ydermur i ét hus. Oprensning af regnvandsbrønde har kun hjulpet noget. Et omfangsdræn skal formentlig repareres og justeres for at løse problemet.

### **Kloakundersøgelsen**

Denne blev desværre meget forsinket, entreprenøren var længe om at møde op og at udarbejde rapport. Der er et par kloakledninger der skal repareres her og nu (store brud og huller), men ellers er der tale om et stort antal skader der godt kan vente et par år med at blive repareret.

Almenbo er ved at undersøge hvordan vi er stillet forsikringsmæssigt inden vi beslutter hvornår vi kan sætte den nødvendige, men meget dyre reovering i gang.

### **Samarbejde med Rudersdal Kommune**

Årets ”dialogmøde” forløb som sædvanligt problemfrit. Kommunens jurist noterede igen at vi havde relativt små henlæggelser i regnskaberne, men at det dog gik den rigtige vej.

Vi aftalte at jeg rykkede Byplanafdelingen for en reaktion på vores snart meget gamle forslag om, at der blev udarbejdet en bevarende byplan for Kunstnerbyen. En ny byplan kunne måske bane vejen for et frasalg af Fællesgrunden ved Æble-rosestien

Da tidligere henvendelser ikke havde givet os noget klart svar, valgte vi noget utraditionelt at skrive direkte til kommunens borgmester den 6. marts 2019 om sagen. Trods en rykker 2. maj 2019 har vi endnu ikke fået et svar på henvendelserne.

### **Kunstnerbyen og Almenbo**

Samarbejdet fungerer godt. Undertegnede er også medlem af Almenbos bestyrelse, men det er dog et forhold der kan ændre sig.

Almenbo og de tilknyttede boligselskaber arbejder nemlig for tiden på en eventuel fusion af selskaberne under Almenbo der så bliver den samlende boligorganisation.

Indtil videre berører det ikke Kunstnerbyen som er en forholdsvis lille spiller i sammenhængen, men på sigt kan man forestille sig, at vi også vælger at blive en afdeling under boligorganisationen Almenbo. Det kan spare væsentlige udgifter til administration, men betyder formentlig også at vi mister en vis grad af selvstændighed og beslutningsevne.

De kommende bestyrelser kommer til at vurdere mulighederne.

### **Kunstnerbyen og ny datalovgivning**

De nye regler betyder at vi ikke kan være så åbne omkring arbejdet som vi plejer. Tidligere kunne enhver finde en meget stor del af korrespondance og dokumenter omkring driften på et e-postarkiv.

Det kolliderer med lovens krav om at beskytte personfølsomme oplysninger.

Derfor er det i dag kun formanden som har adgang til arkivet. Vi har også anonymiseret rundskrivelser sendt via e-post.

### **Mål for kommende år**

Den officielle *Driftsbekendtgørelsen* for almene boliger kræver at årsberetningen omtaler sindrigt udformede målsætninger for arbejdet de næste fire år. Her må vi primært henvise til langtidspanen for drift, Almenbos "Årsberetning 2018 for Boligforeningen Kunstnerbyen" (bilag til regnskabet for 2018) samt den eventuelt kommende projektplan for reovering<sup>1</sup>.

Men et par vigtige målsætninger for fremtiden er:

- Inden september 2019 er de alvorlige "kategori 4 skader" i to huses kloakledninger repareret.
- Senest oktober 2019 behandler bestyrelsen en tidsplan og budget for en reparation af mindre alvorlige kloakskader fundet ved TV-inspektionen i 2019
- Senest januar 2020 har bestyrelsen godkendt en detaljeret projektbeskrivelse for de reoveringsarbejder der er nævnt side 1 i denne årsberetning.  
Projektbeskrivelsen skal beskrive hvornår og i hvilken rækkefølge de enkelte arbejder udføres. Beskrivelsen danner grundlag for evt. udbudsmateriale.

---

<sup>1</sup> Projektplanen udarbejdes hvis Afdelingsmødet juni 2019 godkender låntagning og projektet

- Inden udgangen af 2021 er ovenstående renoveringsarbejder afsluttet
- Inden midten af 2020 tager bestyrelsen stilling til et evt. forslag om at Kunstnerbyen indgår som en afdeling under boligorganisationen Almenbo.
- Hvis bestyrelsen støtter et forslag om at Boligorganisationen Kunstnerbyen fusionerer med Almenbo, udarbejder den sammen med Almenbo senest januar 2021 et forslag herom til generalforsamling og afdelingsmøde i 2021.

### ”Om at bo i Kunstnerbyen”

Dokumentet findes på Kunstnerbyens hjemmeside. Det beskriver vores vedtagne husorden og reglement for vedligehold.

Tidligere blev vejledningen fremlagt på det ordinære afdelingsmøde til godkendelse. Det undlader vi også i år da der ikke er sket væsentlige ændringer i teksten. Jeg anbefaler dog alle at skimme dokumentet fra tid til anden.

Det er vigtigt at alle følger vejledningens anvisninger, bl.a. fordi vi på nogle områder har besluttet at det er beboerne og ikke afdelingen, der står med ansvaret for vedligehold af husene. Det gælder for eksempel maling af husene og mindre opgaver som jævnlig rensning af tagrender og regnvandsafløb.

Kontakt bestyrelsen hvis der er spørgsmål til teksten eller forslag til ændringer.



Peter Sigsgaard  
16. maj 2019

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