

# 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

## **Tekstøvelse for viderekomne:**

” Boligorganisationerne skal årligt indberette afdelingernes drifts- og vedligeholdelsesplaner (PPV-planer) til DCAB. Afdelingernes PPV-planer skal udformes og indberettes i overensstemmelse med gældende Forvaltnings Klassifikation med tilhørende kontonumre. PPV-planer t.o.m 31. december 2021 skal omfatte mindst de kommende 20 år. Fra 1. januar 2022 skal de omfatte mindst de kommende 25 år og fra 1. januar 2024 omfatte mindst de kommende 30 år. PPV-planerne skal indberettes i hele kr.”

Fra Landsbyggefondens ”Granskningsrapport”

## **Årsberetning 2022-2023**

### **Boligorganisationen og Afdelingen**

Generalforsamling og Afdelingsmøde 16. maj 2023

#### **Lone Ross**

Så må jeg atter indlede en årsberetning med at mindes en af veteranerne i Kunstnerbyen.

Lone Ross døde i marts 2023, stærkt svækket efter utallige hospitalsophold, men slagfærdig, i godt humør og skarp i hovedet til det sidste.

Lone var altid meget kreativ og socialt aktiv. Hun havde en stor glæde ved at samle folk i sit hjem og dele ud af sit store engagement i arbejdet med maleri, grafik og musik.

#### **Ny lejer**

Huset på Æblerosestien er nu efter en grundig istandsættelse overtaget af [*navn på ny lejer*]. Varmt velkommen.

#### **Ændringer i bestyrelsen**

Bente Rømhild, som i en lang årrække har arbejdet seriøst og stærkt engageret i bestyrelsen, stiller ikke op til genvalg i 2023. Jeg selv og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vil gerne her takke Bente for der store arbejde, hun har ydet i foreningen.

### **En lovpligtig ”granskningsrapport” fra Landsbyggefonden<sup>1</sup>**

I slutningen af marts 2023 modtog vi denne omfattende undersøgelse af bebyggelsen om forholdet mellem ”bygningssdelenes” tilstand og de penge, vi burde have afsat til vedligeholdelse eller fornyelse.

Vi regner med at få hjælp til læsningen af Almenbo. Rapportens konklusion er, at husene ”fremstår i dårlig stand” og at vi skal hensætte meget betydelige beløb til reparationer og fornyelser.

### **Bygningsgennemgang**

Denne blev gennemført i marts 2023 som et udvendigt syn suppleret med beboernes selvrapportering om de indvendige forhold (spørgeskema).

Umiddelbart ser det ikke alarmerende slemt ud. De fleste alvorlige problemer er der taget højde for i vores langtidsplanlægning og tilhørende budgetter. Men det ændrer ikke ved, at vi må prøve så godt vi kan at vedligeholde husene og bekæmpe begyndende forfald.

Jo mere vi selv kan foretage småreparationer, som f.eks. tilstoppede afløb eller aktivering af radiatorventiler, jo mindre belaster vi fællesskabet, dvs. huslejen.

### **Fugtundersøgelse<sup>2</sup>**

En planlagt undersøgelse af fugtproblemerne i Kunstnerbyens område og i visse huse, er gennemført. Undersøgelsen peger på behovet for et mere komplet eftersyn af bl.a. kloaksystemernes tilstand (ny TV-inspektion). Derefter bør vi reparere skrøbelige afløb med mindre skader. De blev ikke repareret sidst vi undersøgte systemerne.

### **Tagprojektet**

Ansøgning om tilladelse til at optage lån til den helt nødvendige udskiftning af tage og træbrystninger ligger hos kommunen. Vi regner med et OK til at gennemføre projektet, fordi det ikke ændrer på bygningernes udvendige fremtræden.

Kommunen har nu sagt klart nej til idéen om at erstatte eternittagene med solcelleelementer.

### **Nye varmekilder?**

I slutningen af december 2022 modtog vi et udateret brev fra Rudersdal Kommune om bl.a. fjernvarme. Det bekræftede, at Kunstnerbyen er omfattet af ”Fase 1” i varmeplanen. Planlægning og udrulning af fjernvarmen ventes *begyndt 2023-25* – og vi kan så vente at få *tilbudt fjernvarme inden udgangen af 2028*.

---

<sup>1</sup> Dokumentet kan ses på Kunstnerbyens hjemmeside under Foreningen / Afdelingsmøde 2023

<sup>2</sup> Rapporten kan ses på Kunstnerbyens hjemmeside under Foreningen / Afdelingsmøde 2023

Vi prøver at få den kommende lokalplan til at tillade at evt. alternative varmekilder kan komme midlertidigt eller permanent i spil. Opkobling på fjernvarmenettet er dog lige nu det klart foretrukne.

### **Kunstnerbyen og Rudersdal Kommune: En ny, bevarende byplan**

Et lovende samarbejde med kommunens byplanafdeling gik uventet i stå i slutningen af sidste år. Arbejdet er nu genoptaget, men forslaget til ny lokalplan er mildt sagt forsinket.

Vores ønske om at få ændret status for Fællesgrunden ved Æblerosestien har været forelagt Arkitektur- og Byplanudvalget. Vi fik her et klart nej til ønsket om at kunne frasælge en del af grunden til bebyggelse.

Et forsøg på med et brev at etablere en dialog med byplanudvalgets medlemmer og beboerne omkring Fællesgrunden førte ikke til noget. Vores idékatalog med alternative muligheder for at nyttiggøre grunden blev mødt med larmende tavshed. Byplansudvalgets formand varslede godt nok, at kataloget ville blive drøftet, men siden har vi absolut intet hørt.<sup>3</sup>

Vi har god nytte af hjælp i arbejdet med den samlede, ny lokalplan fra arkitekt Per Godtfredsen, som på frivillig basis deltager som vores rådgiver. Per har en fortid som ansvarlig for bl.a. beskyttelse af bevaringsværdige og fredede huse i Helsingør.

### **Hjemmesiden**

En rundspørge om brug af hjemmesiden gav ét tilbagesvar. Det var positivt, men ikke nok til fremover at investere penge og arbejde i hjemmesiden. Den nedlægges derfor i efteråret 2023 når abonnementet udløber.

### **Mål for kommende år**

Sidste år opstillede vi en række mål at opfylde. Som nævnt er der sket forsinkelser i arbejdet med flere af målene, og de gentages derfor nedenfor med nye tidsfrister.

I perioden 2022-23 har vi dog fået opfyldt følgende målsætninger: Afklaring om frasalg af Fællesgrunden ved Æblerosestien, afklaring om energitage(solceller), undersøgelse af mulighed for støtte til energiforbedringer mv. fra Landsbyggefonden (ny pulje september 2023), undersøgelse af mulig fejl ved fastsættelse af ejendomsskat (der var desværre ingen fejl!), beslutning om system hvor en ekstern konsulent gennemgår indvendig vedligeholdelse af husene (bestyrelsen ønskede alligevel ikke at arbejde for systemet).

For perioden 2023-24 arbejder vi især på at opfylde disse målsætninger:

- Inden udgangen af januar 2024 har Rudersdal Kommune sammen med bestyrelsen udarbejdet et høringsoplæg til en bevarende lokalplan for Kunstnerbyen.

---

<sup>3</sup> Brevet med idéerne kan findes på vores hjemmeside under: Foreningen / afdelingsmøde 2023.

- Inden september 2023 udarbejder Almenbo i samarbejde med bestyrelsen en ansøgning til Landsbyggefonden om at få del i afsatte midler til energiforbedringer mv.  
Vi kan måske søge tilskud til udskiftning af de sidste vinduer/døre af ældre typer (budgetteret til at ske i 2025).
- Vi arbejder for, at projekt ”udskiftning af tage mv.” er færdig inden udgangen af oktober 2023.
- Fugtundersøgelse: Inden udgangen af 2023 har bestyrelsen taget stilling til forslaget om at gennemføre en mere gennemgribende, ny TV-inspektion af kloakker mv. fulgt af en reparation af sårbare steder i kloaksystemet.  
Evt. arbejder bør prioriteres og indregnes i langtidsbudgettet.
- I samarbejde med foreningen ”Historiske Huse” vil bestyrelsen gennem 2023 og 2024 kortlægge muligheder for at opnå støtte fra private fonde til målrettede (energi)renoverings projekter.  
Ansøgninger om sådan støtte udarbejdes når lejlighed byder sig.
- Hjemmesiden nedlægges med udgangen af august 2023.  
Den erstattes af et system hvor relevante dokumenter opbevares i et arkiv hos formanden.
- I løbet af 2023 vil bestyrelsen undersøge hos Almenbo hvordan vi kan undgå store tab ved lejerskift, der ofte opstår når fraflyttende lejer ikke har midler til at udbedre skader på huset (misligholdelse).

### **”Om at bo i Kunstnerbyen”**

Dokumentet om vores fælles, vedtagne husorden og reglement for vedligehold ligger på hjemmesiden. Skriftet fremlægges ikke til en årlig godkendelse da der ikke er sket ændringer i indholdet.

Noget tyder på, at det lidt omfangsrige dokument ikke altid læses grundigt nok. Det er en god idé fra tid til anden at læse papiret og følge dets anvisninger.

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



Peter Sigsgaard  
29.4.2023

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