

*For at I kan komme videre med jeres proces vil jeg foreslå, at I sender en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 264§ 9.2 til at isolere boligen på Æblerosestien 2, som en "prøve renovering" .... Hvis I kan indsende en ansøgning senest den 19. maj, hvor der er arbejdet med forskellige isoleringstykkelser ... og bevaringshensyn er beskrevet, vil jeg arbejde på at I kan få behandlet jeres dispensationsansøgning på Byplanudvalgets møde den 5. juni, som er sidste møde inden sommerferien.*

Udsnit af længere tilbagemelding fra arkitekt  
som arbejder for Rudersdal Kommune  
21.4.2021

**Årsberetning 2020-2021**  
**Boligorganisationen og Afdelingen**  
Generalforsamling og Afdelingsmøde 25. maj 2021

**Conny Walther**

Også i år må jeg desværre indlede årsberetningen med at en Kunstnerby-veteran er død. Keramiker Conny Walther sov stille ind den 23.11.2020.

For mange år siden valgte Conny efter en hjerneblødning at isolere sig hjemme og koncentrere sig om sine nærmeste. Vi er dog stadig nogle der husker hende som en fin, anerkendt keramiker og maler, en slagfærdig person med sine meningers mod og et aktivt medlem af bestyrelsen. Et seriøst og savnet menneske.

**Nye beboere**

Velkommen til



### **Vi nåede ikke alt**

Corona'en betød fortsat at en del tiltag har været neddroget. Vi har ikke kunnet holde generalforsamling og afdelingsmøde. Egentlige møder i bestyrelsen og med Almenbo har stort set været udelukket. Tidsplanerne for målsætninger beskrevet i sidste årsberetning holdt ikke. Derfor er der flere gengangere i denne årsberetning.

Vi troede f.eks. på, at Almenbo og Rudersdal Kommune nu ville være i fuldt sving med at udarbejde og godkende planerne for energirenovering af et "prøvehus". Arbejdet er dog først i skrivende stund så småt begyndt. Æblerosestien 2, der står ledigt, er nu udset til prøvehus.

En anden opgave, udarbejdelse af en langsigtet renoveringsplan, har også stået noget i stampe. Vi kan f.eks. ikke foretage kvalificerede beregninger når det er uklart om vi får tilladelse til arbejdet fra Rudersdal Kommune.

Vi har også først nu taget hul på en tredje opgave, nemlig om hvorvidt vi skal indgå som afdeling i boligorganisationen Almenbo.

### **Prøvehuset, Æblerosestien 2**

På det ordinære afdelingsmøde 2019 stemte et stort flertal for at vi udmøntede en omfattende plan for energirenovering af Kunstnerbyen. Et afgørende element i planen er at isolere husene udvendigt.

Siden ønskede flere i bestyrelsen mere detaljerede oplysninger om økonomien og husenes endelige udseende før vi tager endelig stilling og forelægger et samlet projekt på et beboermøde. Derfor ønsket om at isolere et prøvehus.

Arbejdet kræver grønt lys fra Rudersdal Kommune. Byplanafdelingen har netop nu, april 2021, vist sig positiv. Dog efterlyser de et mere detaljeret projekt for prøvehuset. Beskrivelsen skal bruges når vi søger Byplanudvalget om en nødvendig dispensation fra lokalplanen. Vi håber at Almenbo og arkitektfirmaet, SBS rådgivning a/s, når at udarbejde en ansøgning inden udvalgets møde i august 2021.

Huset skal i alle tilfælde istandsættes til ny lejer og vi får derfor et mindre tab i lejeindtægt. Men det er kedeligt hvis det skal stå tomt i meget lang tid, fordi vi må tilpasse os kommunale beslutninger.

Udgifterne til selve ombygningen dækkes over den fremtidige husleje for prøvehuset. Nuværende beboere i Kunstnerbyen får altså ikke en forhøjet husleje på grund af isoleringsprojektet.

## Den langsigtede renoveringsplan

Renoveringsplanen er skildret på side 1 i Årsberetning for 2018-19. Den omfatter isolering, udskiftning af et antal vinduer og døre, ny træbeklædning og renovering af omfangsdræn. I 2020 har vi erkendt, at også udskiftning af varmesystemer og af stærkt mørnede tage bør indgå.

Planen som vi skitserede i 2019, bygger på, at dens elementer skulle udføres *samlet*. Det er der gode byggetekniske og ikke mindst økonomiske grunde til.

Bestyrelsen undersøger dog nu om vi kan realisere planen i mere trinvis etaper.

For eksempel kunne vi tilbyde beboerne et valg: deres hus bliver energirenoveret mod at de finansierer udgiften over huslejen<sup>1</sup>. Udgiften pr. hus afhænger så af hvor mange der tager mod tilbuddet, men det bliver væsentligt dyrere end ved den samlede renovering.

Til gengæld vil ordningen friholde de lejere som ikke ønsker en huslejeforhøjelse.

Den allerdyreste udrulning af projektet vil bestå i, at huse kun renoveres ved lejerskift. Det vil strække arbejdsprocessen over flere årtier, men ingen nuværende lejere vil blive berørt af projektet.

## Kunstnerbyen og Rudersdal: En ny, bevarende byplan?

I sidste årsberetning skrev jeg at Rudersdal Kommune nu er forpligtet til at arbejde med os på en ny, bevarende lokalplan. Processen afhænger af om prøvehuset bliver godkendt og om, at vi selv vedtager og starter den mere samlede renovering. Formentlig kan vi tage hul på samarbejdet i sidste del af 2021.

Vores ønske om at frasælge fællesgrunden ved Æblerosestien er blevet rejst igen, men den foreløbige, uformelle melding fra kommunen er, at ”det ses ikke umiddelbart som et ønske der kan imødekommes”.

Spørgsmålet er dog ikke reelt forhandlet endnu.

## Bygningsgennemgang

Midt i april 2021 foretog Almenbo og bestyrelsen et udvendigt syn af husenes tilstand. Rapporten er ikke færdig endnu, men hovedindtrykket var en bebyggelse, der var ganske godt vedligeholdt, husenes alder taget i betragtning. Der er dog ingen tvivl om, at en gennemgribende (energi)renovering vil være helt på sin plads.

---

<sup>1</sup> ”Kollektiv råderet”: Afdelingen optager et fælles lån for de beboere som tilmelder sig renoveringen. Lånet nedskrives gennem årene via huslejen for de pågældende huse.

Vi har således også siden sidste årsberetning skullet forholde os til nogle alvorlige problemer omkring fugt i nogle huse og kloakskader.

Vi er dog kommet ud af regnskabsåret uden at overskride vedligeholdelsesbudgettet.

Samme budget for 2021 er ikke udarbejdet endnu. Noget tyder dog på at vi risikerer blandt andet at skulle dække et underskud for 2020 med en huslejestigning.

Vi kan også fra omkring 2028 risikere at finansiere stikledninger til en kommunalt vedtaget *separatkloakering* i Birkerød: Vi skal skybrudsikres ved at regnvand ledes uden om de eksisterende kloakker. En sådan udgift trækkes dog på en konto, der dækker den fremtidige reovering (finansieret ved langsigtede lån).

### Mål for kommende år<sup>2</sup>

- Inden september 2021 har Almenbo i samarbejde med Rudersdal Kommune startet arbejdet med godkendelse af planerne for udvendig isolering mv. af ”prøvehuset” Æblerosestien 2.
- Senest september 2022 er ovenstående reoveringsarbejde udført.
- Senest december 2022 har bestyrelsen godkendt en projektbeskrivelse for de reoveringsarbejder der er anført i Årsberetning 2018-19. Projektdokumentet skal i grove træk redegøre for hvornår og i hvilken rækkefølge de enkelte arbejder udføres. Desuden indeholde en beregning for finansiering af et samlet projekt versus reovering af huse i varierende ”puljer”. Beskrivelsen danner grundlag for en bestyrelsesbeslutning om at indstille et reoveringsprojektet til godkendelse på Afdelings-/Organisationsmøde 2023.
- Senest december 2022 har Almenbo fremlagt en vurdering af hvorvidt og i hvilket omfang Kunstnerbyen kan få støtte fra oprettede puljer og midler fra Landsbyggefonden til klimaforbedrende reoveringstiltag.
- Inden oktober 2022 har bestyrelsen i samarbejde med Rudersdal Kommune lavet rammerne og en tidsplan for arbejdet med at udforme en bevarende lokalplan for Kunstnerbyen. Forudsat beboernes godkendelse af reoveringsprojektet i 2023 vil en ny lokalplan være gennemført inden udgangen af 2025.

---

<sup>2</sup> Loven kræver at vi udformer målsætninger for flere år frem. De kan ses i langtidsplanen for drift, Almenbos ”Årsberetning 2020 for Boligforeningen Kunstnerbyen” (bilag til regnskabet for 2020). – I den foreliggende årsberetning nævner jeg blot et par mål opstillet for den nære fremtid. (PS)

- I forhandlingerne omkring en bevarende lokalplan vil bestyrelsen også søge tilladelse til at frasælge fællesgrunden ved Æblerosestien. Desuden arbejde for at Kunstnerbyen udlægges som en bebyggelse på én samlet matrikel. - Den nuværende opdeling i mange små matrikler modarbejder oplevelsen af bebyggelsen som et planlagt samlet, værdifuldt kulturmiljø. Desuden vanskeliggør de mange skel mellem bygningerne en fornuftig bygningsrenovering.
- Inden udgangen af 2021 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 marts 2022 et forslag herom til generalforsamling og afdelingsmøde i 2022.

### ”Om at bo i Kunstnerbyen”

Dokumentet findes på Kunstnerbyens hjemmeside. Det beskriver vores vedtagne husorden og reglement for vedligehold. Den fremlægges ikke til en årlig godkendelse da der kun er sket uvæsentlige ændringer i indholdet.

I 2021 er dog tilføjet en vigtig og nødvendig bestemmelse om at (have)affald ikke må lægges på Fællesgrundene. Det kræver bestyrelsens forlods godkendelse hvis beboere ønsker at udnytte jordstykkerne eller ændre på den eksisterende bevoksning.

Det er derfor en god idé fra tid til anden at læse papiret.

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



Peter Sigsgaard 5.5.2021