

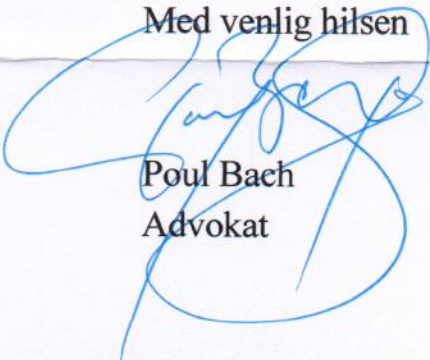
Advokat H. Vang Lauridsen  
Hovedgaden 36  
3460 Birkerød

Sagsnr. 10001-001  
3. december 2012

**Vedr.: Den almen nyttige boligforening Kunstnerbyen**

Vedlagt sendes kopi af brev, af d.d. til Rudersdal kommune vedr. Kunstnerbyen, til  
Deres orientering.

Med venlig hilsen



Poul Bach  
Advokat

Rudersdal Kommune  
Øverødvej 2  
2840 Holte  
Att. Direktør Birgitte Nystrup Lundgren

Sagsnr. 10001-001  
30. november 2012

**Vedr.: Den almennyttige boligforening Kunstnerbyen.**

På vegne mine klienter Ida Gantriis og Nis P. Jørgensen, Mosevangen 52, 3460 Birkerød skal jeg herved anmode Rudersdal Kommune, som tilsynskommune, om at undersøge administrationen af ovennævnte boligforening.

Kunstnerbyen har advokat H. Vang Lauridsen som administrator, og mine klienter har tidligere kontaktet Rudersdal Kommune angående administrationen af foreningen, og kommunen har tilskrevet advokat H. Vang Lauridsen den 24. juni 2010 med tre hovedemner 1. Beboerdemokrati, 2. Lejefordeling og lejeforhøjelser og 3. Vedligeholdelse, herunder tagrenovering. Brev fra Rudersdal Kommune til advokat H. Vang Lauridsen, vedlagt som bilag 1. Herefter har mine klienter intet modtaget fra Rudersdal Kommune.

Foreningens samlede areal udgør i henhold til BBR, vedlagt som bilag 2, 1989 m<sup>2</sup>, heraf er 1731 m<sup>2</sup> registreret som boligareal og 258 m<sup>2</sup> som erhvervsarealer. Fordelingen af m<sup>2</sup> mellem bolig og erhverv i BBR er formentlig forkert angivet, da alle huse oprindeligt er bygget med en erhvervsandel.

Administrator Vang Lauridsen opererer med et boligareal på 1891 m<sup>2</sup> i sine varslings skrivelser til beboerne, varslingsbrev til mine klienter fra advokat H. Vang Lauridsen vedlagt som bilag 3.

I sine indberetninger til Landsbyggefonden, der godkendes af Rudersdal Kommune i forbindelse med årsregnskabsaflæggelse, angiver advokat H. Vang Lauridsen en tredje

arealangivelse for Kunstnerbyen, 1692 m<sup>2</sup> jævnfør vedlagte indberettede regnskab for 2011 fra Kunstnerbyen, side 2, vedlagt som bilag 4.

Der har været huslejestigninger i foreningen i 2006, 2008 og 2009 jævnfør vedlagt varslingsbreve, bilag 5, 6 og 7, med henholdsvis kr. 25,00 i 2006, kr. 50,00 i 2008 og kr. 125,00 i 2009.

Advokat H. Vang Lauridsen har dog alene indberettet huslejestigningerne i 2006 og i 2009, og ikke med de lejestigninger der er varslet i henhold til bilag 5, 6 og 7, men derimod med kr. 29,00 m<sup>2</sup> i 2006, og med kr. 73,82 i 2009 jævnfør bilag 4, side 3 nederst.

På vegne mine klienter skal jeg henstille til Rudersdal kommune som tilsynsmyndighed at foranledige foreningens samlede bruttoareal korrigeret, således at der alene opereres med ét bruttoareal i de offentlige registre og indberetninger til det offentlige.

I denne forbindelse henledes Kommunens opmærksomhed på, at Æblerosestien 2 og Mosevangen 48 ikke betaler husleje for henholdsvis 40 m<sup>2</sup> og 60 m<sup>2</sup>, samtidig med at lejerne har fået lagt nye tage på alle bygninger på deres respektive grunde, med tilskud fra landsbyggefonden, og reguleret over huslejestigninger. Administrator H. Vang Lauridsen har således 1) Ladet Landsbyggefonden finansiere en tagrenovering, hvor arealer ikke er indrapporteret til Landsbyggefonden og 2) lader de øvrige beboere finansiere tagrenoveringen hos de to ovennævnte beboere, der ikke betaler husleje af de nævnte arealer.

Den indberettede årlige m<sup>2</sup> husleje til Landsbyggefonden, side 4 nederst i bilag 4, er således lavere i angivelsen, end den reelle årlige m<sup>2</sup> husleje beboerne betaler.

Som administrator kan advokat H. Vang Lauridsen ikke være ubekendt med disse forhold, henset til de konstruerede beregnede tal der indberettes til Landsbyggefonden. Rudersdal kommune anmodes som tilsynsmyndighed om at rette op på disse forhold.

Endelig skal jeg på mine klienters vegne anmode om oplysninger om, hvorvidt det er vedligeholdelsesreglerne i almenlejelovens § 26 eller § 27 jævnfør § 25 der er gældende i boligforeningen Kunstnerbyen. Baggrunden for spørgsmålet er, at der er forskel på information om, og administration og tildeling af vedligeholdelsesmidler.

Mine klienter fik til eksempel oplyst, at de selv skulle istandsætte boligen i forbindelse med indgåelse af lejemålet. Hvilket de har brugt kr. 400.000,00 i håndværker- og materialeudgifter til, hvortil kommer egen og venners arbejdskraft i ca. 800 timer. Efterfølgende har de konstateret, at øvrige boliger i foreningen istandsættes over fælleskontoen af administrator og bestyrelsen for foreningen.

I denne forbindelse skal jeg tillige anmode Rudersdal Kommune om, at logge ind på Landsbyggefondens hjemmeside, og slå op på organisation 580 (kunstnerbyens administrationsnummer hos Landsbyggefonden), gå ind i regnskabet på konto 5115.000 115, almindelig vedligeholdelse, og se under noter til kontoen. Heraf fremgår at udgifterne på kontoen ikke er udspecificeret som påkrævet, men at alle udgifter er opført under posteringen "diverse". Herved gøres det umuligt regnskabsteknisk at gennemskue hvilken vedligeholdelsesordning Foreningen har, og endvidere har medlemmerne ikke mulighed for at se hvad udgifterne er forbrugt til, Ligesom Landsbyggefonden og Rudersdal Kommune som tilsynsmyndighed forholdes disse oplysninger.

Det har ikke været muligt at få et éntydigt svar fra advokat H. Vang Lauridsen på hvilken vedligeholdelsesordning der er gældende, og hvorfor der ikke indberettes som påkrævet til Landsbyggefonden, hvorfor Rudersdal Kommune som tilsynsmyndighed bedes foranledige forholdet afklaret.

Jeg imødeser svar på ovenstående og står naturligvis til rådighed med yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen

Poul Bach  
Advokat

c.c. Landsbyggefonden og advokat H. Vang Lauridsen