

# 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

*Trods navn og vedtægter skal Kunstnerbyen som almennyttigt boligselskab også være åben for ikke-kunstnere.*

*Bebyggelsen udtrykker dog stadig sin oprindelige idé og særpræg: I de 16 huse finder vi 11 lejere med en professionel, kunstnerisk baggrund. Tre er blevet officielt hædret og fejret af Rudersdal Kommune som "Årets Kunstner".*

Status marts 2022

## Årsberetning 2021-2022

### Boligorganisationen og Afdelingen

Generalforsamling og Afdelingsmøde 24. maj 2022

#### Nye beboere

Velkommen til [her bragtes navne på to nye beboere og deres adresse]

#### Hvordan gik det med målene for det forløbne år?

Som meddelt på afdelingsmødet i maj 2021 måtte bestyrelsen erkende, at de økonomiske realiteter forhindrede en realisering af den samlede, omfattende energirenovering, som vi besluttede i 2019.

Derfor er ikke alle målsætninger blevet opfyldt<sup>1</sup>. Det meste af året har nu været optaget af arbejde på et alternativ: En langsigtet, *temaopdelt* plan for adskilte renoveringsprojekter. Stigninger i husleje bliver her fordelt over en kort årrække.

Planen forelægges på det ordinære afdelingsmøde 24. maj 2022. Vi skal nok især tage stilling til den tidsmæssige prioritering af renoveringsarbejderne.

Det er vigtigt, at vi kommer i gang nu! Lidt selvkritisk mener jeg, at det nu må være slut med fodslæb og med at sparke vigtige (læs: omkostningstunge) beslutninger til hjørne.

---

<sup>1</sup> Der er tale om de tre første målsætninger nævnt i Årsberetning 2020-21: Om "prøvehus" og "samlet renoveringsprojekt".

Jo længere tid vi tøver, jo dyrere bliver genopretningen. De mange pletvise reparationer koster kassen.

Vi har formentligt allerede forpasset muligheden for at få lån til næsten ingen rente, og i disse uger stiger priserne markant på byggematerialer. En tagplade koster nu 68 % mere end for få uger siden.

Det er trist, for vores tage er nu er grundigt møre og smuldrer.

### **Energitage på dagsordenen?**

I diskussionerne om netop nye tagdækninger har vi brugt meget tid på et forslag om at erstatte bølgeeternitten med smarte solcelle-elementer, der kan producere en del af husenes forbrug af elektricitet. Der er tale om en ny teknologi, der er væsentligt dyrere end de traditionelle tage, men som til gengæld leverer klimavenlig strøm. Hvad angår rentabilitet og besparelser har vi ikke fået en uvildig beregning, kun set et skøn fra producenten, Ennogie.

Et lille udvalg har forhørt sig hos Rudersdal Kommune, om vi overhovedet kan få et sådant sortblankt, kunststof-tag godkendt al den stund, bebyggelsen er klassificeret som bevaringsværdig.

Kommunen vil ikke tage endelig stilling endnu, men har dog frarådet, at vi investerer konsulentpenge i f.eks. forundersøgelser og projektbeskrivelse. Vi har opfattet dette svar som et foreløbigt negativt vink med en vognstang. Projektet er derfor sat i bero indtil vi får en autoritativ afgørelse.

### **Nye varmekilder?**

Et tema i langtidsplanen er udskiftning af de bedagede og snart ulovlige oliefyrr. Indtil for nylig har diskussionen drejet sig om til sin tid at blive koblet på den eksisterende gasledning eller måske satse på luft-til-vand varmepumper.

Men udviklingen går hurtigt. Nu er gas bestemt ikke populært mere. Fjernvarme eller varmepumper nævnes som alternative muligheder i Rudersdal Kommune.

Kunstnerbyen ligger lige på grænsen af et område, der kan forsynes med fjernvarme. Vi vil derfor undersøge om vi aktuelt kan komme med. Kommunalbestyrelsen afviste i 2013 vores ansøgning om det samme, fordi det konkurrerende naturgas-selskab den gang mente, at fjernvarme var for dyr en mulighed for os.

Men nu prøver vi så igen. Samtidig undersøger vi, om den kommende bevarende byplan kan tillade etablering af ret klumpede, summende varmepumper ved de enkelte huse.

Vores skræmmende fyringsøkonomi samt klima- og energipolitiske hensyn kræver at vi handler.

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

Efter et par besøg hos os hvor de besøgte et par huse, indkaldte Byplanafdelingens repræsentanter til det første, forberedende møde i slutningen af marts 2022.

Inden da havde vi indsendt et par ønsker til den kommende plan. De drejede sig især om eventuelt frasalg af Fællesgrunden ved Æblerosestien, ny beregning af bebyggelsesprocent og bevaring af husenes og miljøets eksisterende særpræg<sup>2</sup>.

Vi havde også skrevet til alle lejere og efterlyst idéer og ønsker, men desværre indkom der kun ét svar.

Selve mødet var uhyre positivt. Vi fornemmede, at Byplans medarbejdere var velforberedte og ægte interesseret i idéerne bag bebyggelsen. De mener, at et forslag til ny lokalplan kan ligge klar til høring mv. i oktober 2022. Forventet vedtagelse i starten af 2023.

En oversigt over de temaer, vi diskuterede, fremgår af et mødereferat lagt på vores hjemmeside<sup>3</sup>. Her skal blot nævnes, at "forvaltningen" – uden at love noget - vil undersøge om fællesgrunden ved Æblerosestien kan frasælges så salget kan finansiere en energirenovering af Kunstnerbyen.

### **Bygningsgennemgang**

29. marts 2022 foretog Almenbo og bestyrelsen udvendigt syn af husenes tilstand. Rapporten kan ses på vores hjemmeside (Beboersiden/bestyrelsesmøde maj 2022).

Vi registrerede især problemer med udtjente tage og udvendige døre samt kældervinduer. Især de sidste to problemer blev også identificeret for flere år siden – men reparation er blevet udskudt fordi vi regnede med at gennemføre en fuldstændig energirenovering.

Generelt ser det dog ikke alt for slemt ud. Men lad mig her appellere til at I holder huse og omgivelser pæne som beskrevet i vores husorden. Der er

---

<sup>2</sup> En liste kan ses på kunstnerbyen.nu/beboerside under referatet af bestyrelsesmødet den 30.9.2021.

<sup>3</sup> "Notat" lagt som dokument på beboersiden/bestyrelsesmødet maj 2022

plankeværker, der forfalder og som trænger til maling, vægge, der bør males, overflødige og defekte antenner, der omklammer skorstene.

Det er også faldet i øjnene, at de nye skraldespande fylder en del visuelt på den ene af de to stikveje fra Mosevangen. Vi vil arbejde på at få regler om at containerne så vidt muligt placeret diskret, f.eks. på husets matrikel, og kun køres ud på vejen når der er varslet tømning.

### **Gennemgang af bygningers indre?**

Vi har set et behov for fra tid til anden at få et billede af hvordan husene er vedligeholdt indvendigt. Reglerne tilsiger, at vi kun kan inspicere boligen med lejers tilladelse.

På den anden side mener vi, at mange beboere vil være interesserede i en sådan lejlighedsvis gennemgang.

Bestyrelsen vil derfor arbejde for et system hvor en uvildig, ekstern person gennemgår husenes tilstand for de lejere, som måtte ønske det. Det kunne f.eks. ske hvert tredje år.

### **Fusionering med Almenbo?**

I sidste årsberetning refererede jeg et forslag om, at vi skulle indgå i boligorganisationen Almenbo som en afdeling. Det ville spare os for ca. 1/5 af administrationsudgifterne, men vi ville også indgå i en bestyrelse hvor vi kun havde en meget lille stemme.

Overvejelserne var overflødige. Da det kom til stykket, var der ikke stemning i Almenbos bestyrelse for at inkludere os. Så vi er fremover stadig godt tilfredse kunder i administrationsselskabet.

### **Mål for kommende år<sup>4</sup>**

- 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 renoveringstiltag.
- Inden januar 2023 har Rudersdal Kommune sammen med bestyrelsen udarbejdet et høringsoplæg til en bevarende lokalplan for Kunstnerbyen.

---

<sup>4</sup> Loven kræver at vi udformer målsætninger for flere år frem. De kan ses i langtidsplanen for drift, Almenbos "Årsberetning 2021 for Boligforeningen Kunstnerbyen" (bilag til regnskabet for 2021). – I den foreliggende årsberetning nævner jeg blot et par mål opstillet for den nære fremtid. (PS)

- Inden oktober 2022 er det afklaret om bestyrelsen kan/må arbejde for at frasælge fællesgrunden ved Æblerosestien.
- Bestyrelsen vil arbejde for at Rudersdal Kommune inden august 2022 tager stilling til forslaget om muligvis at erstatte de udtjente tage med elproducerende Ennogie-tagplader.
- I samarbejde med foreningen ”Historiske Huse” vil bestyrelsen gennem 2022 og 2023 kortlægge muligheder for at opnå støtte fra private fonde til målrettede (energi)renoverings projekter.
- Ansøgninger om sådan støtte udarbejdes når lejlighed byder sig.
- Med halvårlige mellemrum rykker bestyrelsen Almenbo for afgørelse i sagen om mulig fejl i fastsættelse af ejendomsskat. Se referat af Kunstnerbyens ordinære afdelingsmøde af 25. maj 2021, punkt 3.
- Inden midten af 2023 har bestyrelsen udarbejdet et system, hvor en ekstern ”konsulent” gennemgår den indvendige vedligeholdelse for de huse hvor lejer har givet tilsagn om det. Systemet vil indgå i nedenstående ”manual” efter at være forelagt afdelingsmødet til godkendelse

### ”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.

I forventning om godkendelse på afdelingsmødet 2022 har vi nu også tilføjet en bestemmelse om placering af affaldscontainere, se denne årsberetning side 4.

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 18.4.2022

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