

Andelsboligforeningen Kirkevangen 1 – de første 25 år

af Fredi Paludan Bentsen, Rytterkær



I begyndelsen af 1960'erne indså sognerådet og især sognerådsformand Vilhelm Nielsen, at Ledøje-Smørum Kommune for at kunne overleve som selvstændig kommune måtte have flere indbyggere, skattebetalere. Store arealer i Smørumnedre blev udset til at rumme denne tilgang af nye borgere. Flere af landsbyens store gårde, Langdyssegård, Langmosegård og Stangkærgård blev opkøbt, og en dispositionsplan for området blev udarbejdet. Disse arealer blev hurtigt tilbygget med parcelhuse, og kommunen fik mange nye borgere.

Men fra byrådets side var der ønske om, at kommunen fik endnu flere indbyggere. Kommunen var hårdt ramt af reduktioner i bloktilskud, ændringer i udligningsordningerne og omlægning af de sociale refusioner. Så på byrådets møde i december 1986 indsendte man til Boligbestyrelsen ønsket om opførelse af i alt 800 boliger til opførelse i 1987-89. Disse boliger fordelte sig med 240 andelsboliger, 290 almennyttige boliger, 25 ungdomsboliger og ca. 250 parcelhuse.

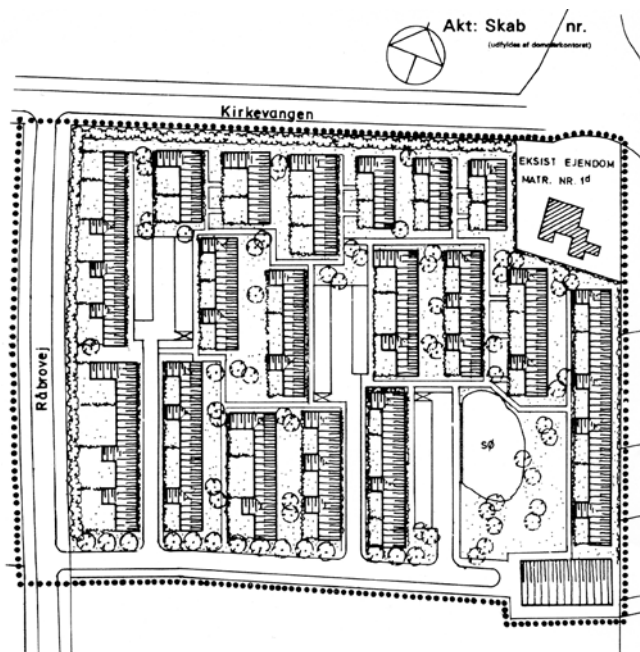
I løbet af foråret 1987 godkender Boligstyrelsen opførelse af de ønskede boliger. Den 26. maj 1987 vedtages Lokalplan nr. 050901 for det område, som i dag omfattes af Andelsboligforeningen Kirkevangen 1. Området er en del af Ryttergårdens jordtilliggende. Lokalplanen vedtages endeligt den 29. september 1987.

I lokalplanen fastlægges bl.a. områdets anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang og placering og dens ydre fremtræden. Det skraverede område udgør i dag foreningens ydre grænser, undtagen ejedommen matr. nr. 1d,



som ligger i det nordligste hjørne af området. Området må kun anvendes til boligformål, der skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan, og må kun bestå af række-

kæde- og gårdhuse og lignende i tæt, lav bebyggelse. I lokalplanens § 8 står, at huskroppens ydervægge skal udføres som muret byggeri i blank mur eventuelt med enkelte partier som lette vægge med træbeklædning. Tagene dækkes med betontagsten. Bebyggelsen skal tilsluttes et fjernvarmeanlæg og en antenneforening. Ifølge § 11 skal der oprettes en grundejerforening (andelsboligforening) med medlemspligt for samtlige grundejere i området.



Kort, dateret den 12. oktober 1987, med placeringen af de enkelte boliger. Nederst til højre ses Fælleshuset. Projektet er tegnet af den lokale arkitekt Bent Eggert.

Salg af andele

Ejendomsmæglerfirmaet Poul Erik Bech skal formidle salget, og da den officielle kvotetilladelse er givet, kan salget påbegyndes. Interesserede købere noteres på en venteliste og bliver tildelt et nummer. Den 25. november

1987 indkaldes til et møde, hvortil alle med et nummer inviteres. På mødet orienterer en landskabsarkitekt og en byggesagskyndig fra Kay Wilhelmsen A/S af 1982, som skal stå for opførelsen, om byggeriet, ligesom en repræsentant fra kommunen redegør for de kommunale forhold. En repræsentant fra ejendomsmæglerfirmaet redegøre for økonomien og købsvilkårene.

Der vil blive opført 57 1-plans boliger i forskellige størrelser fra 56-104 m². Af disse skal mindst 75 % være solgt, for at byggeriet kan gå i gang. På dette tidspunkt er mere end 100 opført på ventelisten. Alle 57 andele bliver solgt på dette møde.

Første spadestik

Torsdag den 24. marts 1988 bliver første spadestik til byggeriet taget. Borgmester John Petersen sætter den flotte spade i jorden. "Ledøje-Smørum Avis" bemærker, "at af alle de spader borgmesteren har svunget, tager denne nok prisen som den flotteste". Til stede er bygherren, Kay Wilhelmsen A/S af 1982, arkitekt Bent Eggert, som har tegnet projektet, medarbejdere, presse og andre interesserede. Bagefter er bygherren vært ved et kaffebord på Smørum Kro.



Andelsboligforeningen stiftes

Advokatfirmaet Kierkegaard, Haume og Malby indkalder til stiftende generalforsamling den 31. maj 1988. Mødet afholdes på Smørum Kro, og her vedtages det at stifte en andelsboligforening under navnet "Andelsboligforeningen Kirkevangen 1". Formålet med stiftelsen er at erhverve og drive det på ejendommen igangværende byggeprojekt

Dette foto fra 1990 viser, at i Kirkevangen 1 har andelshaverne taget deres boliger i brug. På byggepladsen i forgrunden opføres Kirkevangen 2. Af Råbrovejens gamle linjeføring ses et stykke nederst til venstre.

Foto: Lokalkivet.



med opførelse af 57 andelsboliger, når disse er færdiggjort, samt at erhverve, eje og drive den fælles stamvej og det Fælleshus, som også skal benyttes af Andelsboligforeningen Kirkevangen 2.

På mødet skal vælges en bestyrelse på tre til fem medlemmer og en eller to suppleanter. Generalforsamlingen skal vælge bestyrelsens formand, administrator og revisor.

Til formand blev valgt Carl Gustav Münster. Kay Wilhelmsen A/S af 1982 vælges som administrator, indtil alle andelsboliger er taget i brug. Statsaut. revisor Hans Nielsen, Herlev, er villig til at lade sig vælge som revisor. Datoen den 31. maj 1988 anses for Andelsboligforeningens fødselsdag.

Rejsegilde og indflytning

I følge Kay Wilhelmsen A/S forløber byggeriet efter tidsplanen, og der inviteres til rejsegilde den 23. september

1988. Den 27. september 1988 meddeler Kay Wilhelmsen A/S: ”Idet vi henviser til betinget skøde § 1, skal vi hermed meddele med tre måneders varsel, at byggeriet er færdigt, således at indflytning kan foregå pr. 1. januar 1989”.

Dette medførte en ekstraordinær generalforsamling med valg af administrator som vigtigste punkt. Foreningen foreslog advokat John Jantzen, som blev valgt med tiltrædelse den 1. januar 1989. John Jantzen har bestridt denne post i de forløbne 25 år og har ofte virket som dirigent på boligforeningens generalforsamlinger. På mødet nedsattes flg. udvalg: **Fælleshusudvalg**, som sørger for drift og vedligeholdelse af Fælleshuset sammen med et lignende udvalg fra Andelsboligforeningen Kirkevangen 2. **Festudvalg**, som arrangerer stiftelsesfest, julefest, fastelavn m.m. **Legepladsudvalg**, som deltager i oprettelse og vedligeholdelse af områdets legepladser. **Pladsudvalg**, som sørger for vedligeholdelse

af fællesområder og parkeringspladser samt afholdelse af såkaldt "Ren Dag" forår og efterår.

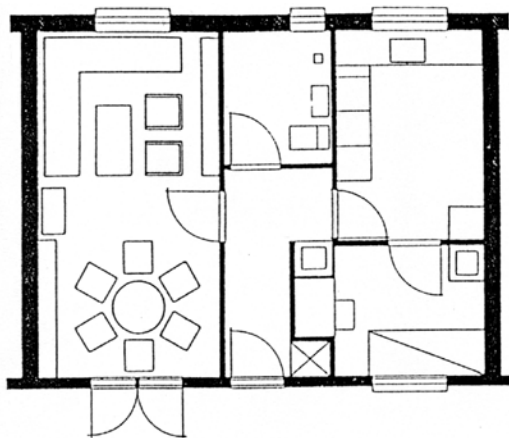
Det viste sig, at indflytning allerede kunne foregå fra den 28. december 1988, hvor en medarbejder fra Kay Wilhelmsen sammen med andelshaveren ville gennemgå boligen og udfærdige en mangelliste, hvorefter nøglerne til boligen blev udleveret, og indflytning kunne foregå.

Den 30. december 1988 bød Smørumnære Fjernvarmewærk A.m.b.A andelshaverne velkommen.

Boligerne

Der blev opført 57 boliger, heraf

10 andele på 53,2 m², indskud kr. 105.630.



10 andele på 76,9 m², indskud kr. 152.687 (lysegrå).

31 andele på 94,3 m², indskud kr. 187.235 (+ mørkegrå).

6 andele på 106,4 m², indskud kr. 211.269 (hele huset).

Husene blev udstyret med køkkenelementer, hårde hvidevarer og skabe i hvert rum samt fliser i køkken og bad. Andelshaverne fik mulighed for forskellige ændringer såsom andre fliser, ekstra skabe, andre hvidevarer, ekstra telefonstik, ekstra TV-stik, installation af opvaske- og vaskemaskine og gulvvarme i badeværelse, alt mod et tillæg til den oprindelige købesum.



Til hvert hus hører en lille have med egen fliseterrasse hegnet med bærmispelhække.

De første år

Den 26. april 1989 blev andelsboligforeningens første ordinære generalforsamling afholdt. Fælleshuset var taget i brug og dannede rammen om mødet. Her skulle bestyrelsen forelægge byggeregnskab og forslag til og godkendelse af værdiansættelse. Ledøje-Smørum byråd godkendte på sit møde den 28. marts en endelig anskaffelsessum på kr. 48.275.000, fordelt med kr. 3.256.750 for grunden og kr. 45.018.250 til byggeriet. Denne anskaffelsessum kom til at danne grundlag for optagelsen af kreditforeningslån med en løbetid på 35 år. Foreningens revisor gennem mange år, Evan Klarholt, skriver: *Det attraktive i lånet er, at staten betaler 90%, kommuner i hovedstadsområdet 5% og Ledøje-*

Smørum Kommune 5 % af renterne i jeres tilfælde – det var en kvoteordning, som kun var gældende nogle få år. I skulle så selv betale indeksreguleringen – men da inflationen viste sig at blive meget lavere end forventet, er det blevet særdeles billigt at bo i jeres andelshuse. Oprindeligt forventede man, at der ville være en restgæld tilbage, når lånet udløb efter 35 år. I er færdige med at betale af på lånet efter ca. 27 år.



På denne første generalforsamling blev udskrevet en konkurrence om et bomærke for foreningen og ovenstående tegning vandt og blev præmieret på den følgende generalforsamling. Bomærket har senere fået tilføjet en adresselinie, som det ses øverst på artiklens forside.

Ved en ekstraordinær generalforsamling den 6. september 1989 vedtoges andelsboligforeningens vedtægter, som blev godkendt af Ledøje-Smørum Kommune, Teknisk Udvalg, den 14. januar 1991.

Revisor Hans Nielsen fortsatte som revisor indtil generalforsamlingen i 1990, hvor revisor Evan Klarholt blev valgt. Et hverv Evan Klarholt har forvaltet lige siden.

Fejl og mangler

Efter indflytning blev flere fejl og mangler konstateret i de enkelte huse. Efter beslutning på generalforsamlingen den 26. april 1989 skulle hver enkelt andelshaver udfylde en mangelliste, som, sammen med bestyrelsens gennemgang af de udvendige arealer og bygninger, samlet blev afleveret til bygherren, Kay Wilhelmsen A/S. Uanset fær-

digmeldinger fra denne, blev der stadigvæk konstateret mangler, som ikke var udbedret.

For at få et samlet overblik over de ikke udførte arbejder fra juli 1989 til juni 1991, engagerer andelsboligforeningens betyrelse Ove G. Heede, Rådgivende Ingeniørfirma Aps, til at udfærdige en rapport over mangler i forbindelse med afslutning af byggeriet. Denne rapport foreligger i oktober måned 1991, og den beskriver i hovedpunkter de områder, der oftest har været anført på mangellisterne:

1. Malerbehandling af lofter og træværk
2. Utætte terrassedøre
3. Revner i gasbetonvægge (et problem der opstod allerede meget tidligt i byggeriet).
4. Revner i fliser på badeværelser

Denne rapport sendes både til andelsboligforeningen, Kay Wilhelmsen og Ledøje-Smørum Kommune. Kommunen afviser at gå ind i sagen. Kay Wilhelmsen indvilger i en foreslået visuel gennemgang af rapportens konklusioner. Udbedring af mangler kommer dog ikke i gang, inden Kay Wilhelmsen A/S anmelder betalingsstandsning den 27. maj 1992 og bliver erklæret konkurs den 1. december 1992.

Der sker derefter ikke meget vedr. udbedring af fejl og mangler før det planlagte 5-års eftersyn i 1994. Her bliver alt samlet, og der ansøges om tilskud til arbejdet i Byggeskadefonden, som indvilliger i at betale 95% af omkostningerne.

Vedr. revner i betonvæggene i en del af husene blev disse problemer afhjulpnet af ”Esben Kirkegård, Rådgivende Ingeniører” som orienterer fig.:

Ved sikring af den samlede stabilitet er loftsskiven bl.a. blevet fastgjort til de indvendige gasbetonvægge, hvilket den burde have været fra byggeriets opførelse. Det er loftsskiven, som opsamler vindkræfter på facade/gavlmure og fører kræfterne videre til de indvendige gasbetonvægge og



Disse elementer, fastgjort til tagrem i loftsrummet, sørgede for den afstivning, som skulle modvirke revnedannelser i vægge. Foto: Forfatteren.

derfra videre til fundamentet. Loftsskiven er altså blevet tilstrækkeligt fastgjort til de indvendige gasbetonvægge, som derved modtager en større belastning end tidligere.

Efter bl.a. ovenstående arbejder er udført, er revner i de indvendige vægge udbedret ved den såkaldte injektionsmetode. I revnerne indpresses en tyktflydende væske ved tryk, som efterfølgende hærdes. Herefter er revnen spartlet udvendigt. Efter væsken er hærdet, er denne dog stadig elastisk. Når væggen påføres en kraft fra loftsskiven, vil "væsken" i revnen presses ganske lidt sammen som følge af ovenstående elasticitet.

Spærbånd strammes op og manglende brandsikring mellem de enkelte huse på loftet udføres.

Manglende brandsikring mellem de enkelte boligens loftsrum var også blandt de arbejder, der blev udført ved fem-årseftersynet.

Søen

Oprindeligt var der en sø i området, som på gamle kort blev kaldt "Rytterhullet". Denne blev opfyldt, og Fælles-



Søen, som egentlig er et overløbsbassin, har stor rekreativ betydning for området. Foto: Forfatteren.

huset opførtes her efter pilotering. En ny sø blev anlagt, som det ses på kortet side 38. Dennes funktion er modtagelse af regnvand fra de omkringliggende huses tagrender. Når vandet i søen når en vis højde, ledes dette via et overløb ud i kloaksystemet. Derfor er der altid vand i søen. Den lå frit tilgængelig ved indflytning, men blev hurtigt afskærmet. Søen har en stor herlighedsværdi for foreningen og besøges ofte af familier med børn. Måske fordi foreningens største legeplads ligger umiddelbart op til søen.

Vedligeholdelse af foreningens værdier

Ved indflytning fik hver andelshaver en beskrivelse af boligens materialer og faste inventar. Vedligeholdelsen

af disse påhviler den enkelte andelshaver. Man enedes om, at hver enkelt andelshaver selv vedligeholder alt udvendigt træværk. Hertil blev udfærdiget en plan for, hvad der skulle males, hvornår og med hvilke farver. Foreningen indkøber og fordeler maling.

Pasning af udenomsarealer, herunder græsslåning, påhviler den enkelte andelshaver. Foreningen har indkøbt de nødvendige maskiner og værktøjer.

Foreningens bestyrelse sørger for, at foreningens værdier løbende bliver vedligeholdt og forbedret. Således blev alle skotrender, som var udført i et plastikmateriale, udskiftet med skotrender i zink. En del terrassedøre er udskiftet, nogle gavle er fornyet, vindskeder og dækbrædder er udskiftet. Efter en fastlagt plan bliver de lette træfacader nedtaget og nye opsat. Det var ikke det bedste træ i skoven, der blev anvendt ved byggeriet. Økonomien omkring disse arbejder fremlægges af bestyrelsen for generalforsamlingerne, som en del af budgettet.

Foreningens formænd

| | |
|---------------------|-----------|
| Carl Gustav Münster | 1988-1989 |
| Poul Johansen | 1989-1991 |
| Bjarne Mouritsen | 1991-1993 |
| Hanne Jørgensen | 1993-1998 |
| Bent Pedersen | 1998-2012 |
| Michael Simonsen | 2012- |

Arrangementer

Den første sommer blev arrangeret Sankt Hans bål, og gennem alle årene er der blevet afholdt stiftelsesfester omkring den 31. maj med varierende temaer. Hertil lægger Fælleshuset lokaler.

Forår og efterår afholdes såkaldt ”Ren Dag”. Dagen startes med samling og de forskellige gøremål fordeles. Om foråret for at slå græs for første gang, om efteråret for

sidste gang. Ukrudt mellem fliser skal fjernes og brønde skal tømme for urenheder o.m.a. Vedligeholdelse af bevoksningen langs Råbrovej og Kirkevungen og oprensning af søen varetages nu af professionelle.

Nogle andelshavere sørger for kaffe og småkager og ”Ren Dag” afsluttes med, at den specielt fremstillede grill startes, og der ristes pølser og kød til burgere, og tørsten slukkes.

Den 1. juni i år, 2013, fejrede Andelsforeningen sine første 25 år med en stor brunchfest i Fælleshuset.

Andelsboligerne er ikke kun attraktive for den gode økonomi. Mange beboere i de store parcelhuse i kommunen har købt en andel i foreningen, når kræfterne ikke længere slår til at passe store haver og lange hække.

Kilder

- Lokalplan nr. 050901.
- Inga Nielsen & Jens Jørgen Nygaard, Ledøje-Smørum 1960-2006.
- Andelsboligforeningens kartotek.
- Samtaler med beboere, som var med fra starten.
- Revisor Evan Klarholt.
- Advokat John Jantzen.
- Arkivalier fra Kommunearkivet.
- Ballerup Bladet.
- Ledøje-Smørum Avis.