

Beboerforeningen Dalhusene Årsberetning april 2019 – marts 2020



1. Indledning

På foranledning af det af DEAS/JØP varslede byggeprojekt for hele ejendommen, blev der **ultimo februar og primo marts '19** afholdt to orienteringsmøder, med deltagelse af DEAS, JØP (nu P+), advokatfirmaet AMC North og arkitektbureauet Hune & Elkjær.

På begge møder mødte mange beboere op. Disse møder stimulerede en række beboere om at danne en beboerforening. Ved det stiftende møde den **11. april** blev **Beboerforeningen Dalhusene (BD)** dannet med et stort flertal (bestående af samtlige deltagere og mange fuldmagter).

Der blev i samme anledning valgt en bestyrelse på syv samt tre suppleanter. Der har der været nogle interne omstruktureringer i bestyrelsens sammensætning. Per 1. marts '20 ser den ud som følger:

Formand	Erwin Van den Eede
Næstformand	Mogens Berg
Kasserer	Natascha Christensen
Intern revisor	Finn Hollund
Øvrige medlemmer	Laura Sander Jes Michelsen Ole Hjort
Suppleant	Christina Stougaard Hansen

2. Den første sag: piletræet

Ved orienteringsmøderne om byggeprojektet i marts og april '19 blev der stillet i udsigt, at piletræet bagved Vanløse Allé skulle fældes for at give plads til byggepladsen. Dette fik en række beboere op af stolen og hurtigt blev en aktionsgruppe dannet. Gruppen aktionerede ihærdigt for bevarelse af piletræet, mobiliserede lokalpressen, skrev til Københavns kommune mm. Hune & Elkjær var lydhør overfor disse protester, og sagen endte med, at byggepladsen blev indrettet på en anden måde, dvs uden at træet blev fældet. På et byggemøde den 26. juni lovede Hune & Elkjær, at træet ikke vil blive rørt så længe byggeprojektet pågår.

Rent kronologisk er dette **vor første sejr**. Vi synes, der er al grund til at takke de mange ildsjæle der har arbejdet for bevarelsen af piletræet.

3. Bestyrelsens arbejde

Efter stiftelsen af Beboerforeningen Dalhusene og valget af en bestyrelse (7 medlemmer) og suppleanter (3) har vi afholdt ugentlige møder så godt som hver uge (med dagsorden og referat, selvfølgelig), da der ventede os utroligt meget arbejde.

Først skulle vi konstituere os, dvs vælge formand, næstformand, sekretær, kasserer og intern revisor. Vi udarbejdede lovpligtige vedtægter. Vi oprettede et internt dokumenthåndteringssystem, og en fælles emailadresse.

Vi meldte BD ind i **LLO** (19. november 2019), hvilket nødvendiggjorde opkrævning af et medlemskontingent for hvert lejemål. For at kunne betale BD's medlemskab hos LLO, var vi nødt til at få udbetalt kontingenterne, som opkræves af DEAS via huslejen. BD skulle derfor have en **bankkonto**. Denne blev oprettet i Danske Bank den 08. oktober 2019.

Da DEAS ikke kunne eller ville stille et mødelokale til rådighed for bestyrelsen, indgik vi et *gentlemen's agreement* med Tritonerne, som stillede deres mødelokale i Åbakkevej 19 til disposition, dog kun så længe byggeprojektet pågår.

4. Haveudvalget

Haveudvalget er en direkte udløber af 'Slaget om Piletræet'. Mange af aktivisterne ønskede, at arbejde videre med de grønne arealer i Dalhusene. Disse bliver grundigt berørt af byggeprojektet. Haveudvalget ønskede, og blev inviteret til, at give Hune & Elkjær kvalificerede input til udformningen af de grønne arealer under byggeprojektet. I starten af juli 2019 gennemførte vi en spørgeskemaundersøgelse blandt beboerne om de grønne arealers fremtidige anvendelse. Da kun 21% svarede, var resultaterne ikke statistisk repræsentative, men der blev alligevel høstet en del gode idéer i den kvalitative del af undersøgelsen. Haveudvalget begyndte indgik også drøftelser med Hune & Elkjær om etablering af cykelparkering, både åben og overdækket.

5. Indsigelsen

Den **9. maj** indgav Lejernes Landsorganisation (LLO) på vegne af BD indsigelser mod byggeprojektet og de varslede huslejeforhøjelser til DEAS. Efterfølgende orienterede AMC North os om, at indsigelsessagen den **18. juni** var blevet indgivet til Huslejenævnet. LLO har oplyst, at indsigelsen vedrører anlægget af de private terrasser. Det handler ikke om, hvorvidt de skal

anlægges, men hvorvidt udlejer har ret til at opkræve mere end 127 kr/m²/år, i hvilket tilfælde de berørte ejere har krav på genhusning. Alternativt skal udlejer opkræve en lavere huslejeforøgelse. Dette kan ske med tilbagevirkende kraft.

LLO har oplyst, at man tidligst kunne forvente en afgørelse fra Huslejenævnet ca i starten af 2021.

En indsigelse mod generelle huslejeforøgelser kan først fremsættes når en varsling om sådanne er givet. Dette vil først ske når byggeprojektet er afsluttet, og alle omkostninger kan opgøres. Det springende punkt ved varslede bliver, hvor stor en andel af omkostningerne vil blive væltet over på den enkelte lejer husleje som 'forbedring' og hvor stor en andel vil blive betegnet som 'vedligeholdelse' (dvs som DEAS/JØP selv skal finansiere).

6. Indsigelse mod totalmodernisering af lejemål

På foranledning af, at DEAS primo juli '19 varslede totalmodernisering af seks lejemål, udarbejdede beboerrepræsentationen en række såkaldte §5 stk 4-indsigelser mod manglende vedligeholdelse (boligreguleringsloven), som LLO indbragte for huslejenævnet **12. juli 2019**. Vi skal igen takke de mange, der har været med til at indrapportere tilfælde af manglende vedligeholdelse, og ikke mindst dokumentere dem med fotomateriale. Per 1. marts 2020 var der ikke truffet afgørelse i sagen.

7. Byggemøder

Der har været månedlige byggemøder, med deltagelse af repræsentanter for Hune & Elkjær, entreprenøren (Einar Kornerup), viceværterne, AMC North og bygherren JØP/P+. Frem til 18. marts 2020 blev der afholdt ni møder.

Møderne er gavnlige for begge sider af bordet. På den ene side giver de BD muligheden for at fremsætte klager om gener ifm byggeriet eller spørgsmål om det. BD bestræber sig på, at samle alle klager og bemærkninger fra beboerne, fremsat skriftligt (via fællesmailen) eller mundtligt. På den anden side får vi information om tidsplaner for byggeriet, foranstaltninger for at rette op på gener osv.

BD har bl a nævnt de mange problemer der var forbundet med opstarten af byggeprojektet i de første 2-3 blokke, samt totalmoderniseringerne af tomme lejemål, der til enhver tid foregår rundt omkring.

Vi har været inde på miljøsanering af lofterne (asbest) i forbindelse med loftsrydningerne, weekendarbejde, støj, sjusk med varslingstider, for korte varsler, åbne gadedøre hele dagen, stilladsarbejde, rod og svineri på eller omkring byggepladsen, skærende natbelysning ved barakkerne, biler og gravkøer i tomgang osv

8. Kommunikation med beboerne

En **lukket Facebook-gruppe** er oprettet ('Dalhusene') for beboerne. Den er en platform til udveksling af idéer, meninger, billeder osv. Det er **ikke** bestyrelsens officielle kommunikationskanal.

Henvendelser til bestyrelsen kan ske via den fælles emailadresse:

beboerforeningendalhusene@gmail.com.

Mundtlige meddelelser er selvfølgelig også velkomne.

Af og til har vi hængt informationssedler i opgangene eller puttet dem direkte ind i postkasserne

Bestyrelsen arbejdede med oprettelsen af en hjemmeside, som per medio marts 2020 ikke var realiseret endnu.

BD har med jævne mellemrum, kort efter byggemøderne, afholdt **uformelle infomøder** med de beboere der var umiddelbart berørt af byggeriet eller ville komme til det indenfor kort tid. På disse møder kunne vi videregive de informationer, vi havde fået på byggemøderne, og samtidig lytte til beboernes bekymringer og spørgsmål. Efter et par gange har bestyrelsen opgivet disse møder, da oplysningerne fra byggemøderne, i sær tidsplanerne, ofte blev ændret. Infomøderne ville derfor være upålidelige.