

BESTYRELSENS ÅRSBERETNING

1. marts 2020- 28. februar 2021

Bestyrelsens resultater:

1. Oprettet **hjemmeside** (beboerforeningendalhusene.dk) med info om
 - a. 'Din bolig' (Dalhusene, DEAS, husorden, ejendommens drift),
 - b. 'Din husleje' (huslejefastsættelse, medlemsservice, huslejenævnet),
 - c. 'Byggesagen' (byggeprojektet, beboerforeningens haveprojekt, cykelparkering, tidsplaner, byggemøder, asbest),
 - d. 'Om os' (bestyrelse og haveudvalg, vedtægter, beboermøde, årsberetning, årsregnskab, Lejernes Landsorganisation LLO), samt
 - e. to rubrikker på forsiden: Nyt fra bestyrelsen, Nyt på hjemmesiden.
2. **Forbedret sikkerhed** efter at have tilskyndet DEAS til at etablere sikkerhedshasper på altandørene i alle stuelejligheder.
3. Sikret en **kompensation** for langvarige byggegener til nogle beboere i stok 10, 2. sal (bestyrelsens forhandlingsudspil omfattede flere beboere i flere stokke, men det er hvad vi opnåede). P+ har understreget, at denne kompensation er en engangsforeteelse.
4. Sikret løbende opdaterede **tidsplaner** på hvert byggemøde (se nedenfor under 'aktiviteter'); disse er blevet (og bliver) opslået i hver opgang og lægges på hjemmesiden.
5. Fået entreprenøren til at opsætte **matteret film på kældervinduerne** dér hvor oplagring allerede finder sted (for at forhindre direkte udsyn udefra til beboernes bohaver, og dermed mindske fristelsen for indbrud).
6. For DEAS' regning er **vandkvalitetsprøver** foretaget på to adresser på Vanløse Allé af Guldager A/S. Rapporterne ligger på hjemmesiden.
7. Afholdt møde med DEAS om den **rullende 10-års vedligeholdelsesplan** (afholdes årligt).
8. Fået accept fra P+ om at nogle af de udendørs cykelparkeringer etableres som **overdækkede cykelparkeringspladser**. I den forbindelse har vi optalt alle cykler, christianiacykler og barnevogne.
9. Haveudvalget har etableret et samarbejde med Hune & Elkjærs landskabsarkitekt om anvendelsen af **de frie (grønne) arealer**, og har bevirket, at disse bliver mere brugervenlige og tager mere hensyn til biodiversiteten.
10. Bestyrelsen indgav i den forrige periode en klage til Huslejenævnet vedrørende **manglende vedligeholdelse** ved ejendommen som helhed. Efter besigtigelse af ejendommen i indeværende periode har Huslejenævnet afvist beboerforeningens klage.

11. LLO indgav i foråret '19 på bestyrelsens foranledning en klage vedrørende ejers (P+) "**varsling af iværksættelse og forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelse for forbedringer – etablering af haver/terrasser**" (som alene berører stuelejlighederne i de af byggeprojektet berørte stokke). LLO fremførte bl a at etableringen af de private terrasser ville være "uhensigtsmæssig" og "identitetsændrende". Huslejenævnet besigtigede ejendommen den 25. juni 2020 og meddelte sin afgørelse den 19. november 2020. Etableringen bedømtes som hensigtsmæssig og den varslede huslejeforøgelse blev forhåndsgodkendt. (Se imidlertid punkt 5 under 'meddelelser.) LLOH har efterfølgende (14. december 2020) vurderet, at der ikke er grundlag for at anke Huslejenævnets afgørelse. LLOH anbefaler, at beboerforeningen indsender ejers (P+) forbedringsforhøjelse ved afslutning af byggeprojektet. I foråret 2021 oplyste P+, at den efter gennemførelsen af den ny boliglovgivning ('Blackstone-forliget) var usikker på, om det kunne betale sig at gennemføre denne del af byggeprojektet på grund af usikkerhed om huslejenævnets vurdering. Bestyrelsen sammenfattede herefter sine hidtidige synspunkter i en udtalelse (se hjemmeside) som grundlag for en drøftelse med P+. Efter denne drøftelse meddelte P+, at man ikke ville gennemføre projektet om de private terrasser.

Bestyrelsens aktiviteter:

1. **Afholder bestyrelsesmøder** (som regel hver anden uge, i perioder ugentligt, i alt er der mellem stiftelsen i april '19 og frem til 1. marts '21 afholdt 51 møder).
2. **Opdaterer løbende** hjemmesiden med nyheder og relevante dokumenter (fx referaterne fra byggemøderne, se nedenfor)
3. Deltager i månedlige **byggemøder** med deltagelse af viceværten (repræsenterer DEAS), projektkoordinator Hune & Elkjær, advokatbureauet AMC North, P+, entreprenørfirmaet Einar Kornerup. Her orienteres om kommende arbejdsplaner og andre aktiviteter (fx cykelmærkning osv). Per 10. april '21 er der holdt 20 møder siden byggeprojektets start. (Som anført bliver referaterne lagt på hjemmesiden.)
4. Indsamler **klager og andre henvendelser fra beboerne** (til fællesmailen, ikke Facebookgruppen) på byggemøderne. Bestyrelsens sætter disse på dagsordenen til byggemøderne, som drøftes med entreprenør, projektkoordinator og viceværterne. (Henvendelserne skal vedrøre byggeprojektet; andre klager skal rettes mod rette vedkommende, som regel viceværterne i første instans.)
5. Arbejder videre med planer for de **frie (grønne) områder**.
6. Arbejder videre med planerne for **cykelparkering**.

7. Går med ujævne mellemrum runder ved de stokke, hvor der foregår byggeaktivitet for at **notere uregelmæssigheder**, forsinket eller mangelfuldt arbejde, brud på sikkerheden mm (som tages op på byggemøderne).
8. Holder **orienteringsmøder** med nyindflyttede beboere.
9. Omdeler LLO's **medlemsblad Vi lejere**.

Øvrige meddelelser:

1. Den 1. juli 2020 trådte den såkaldte '**Blackstonelov**' i kraft. Den bygger på 'Aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger af 30. januar 2020', som S, DF, SF, EL og AL har stået fadder til. Den indeholder nogle bestemmelser som regulerer overgangen fra såkaldte § 5.1 til § 5.2-lejemål ('moderniseringer' med kraftig huslejestigning til følge).
2. En ny **bekendtgørelse vedrørende beboerrepræsentationer** er udsendt af Indenrigs- og Boligministeriet, som indeholder tre væsentlige ændringer:
 - a. Beløbet, som kan opkræves fra hver enkelt lejer sættes op, således at en beboerrepræsentation fra 1. januar '21 kan opkræve et årligt beløb fra hver lejer på 502 kr (svarende til 41,83 kr/mnd). Beløbet angiver en øvre grænse. (Det konkrete beløb lægges frem af bestyrelsen til afstemning på et beboermøde. Da et beboermøde grundet coronarestriktionerne ikke har kunnet finde sted foreløbig, er kontingentet indtil videre uændret.)
 - b. Bekendtgørelsen udgør en beboerrepræsentations vedtægter, og kan bruges overfor fx banker. Det betyder, at nogle bankers krav om supplerende vedtægter bortfalder.
 - c. Beboerrepræsentationen tegnes i fællesskab. Det betyder, at den valgte bestyrelse ved økonomiske aftaler skal være enig.
3. Bekendtgørelse nr 544 af 29/03/2021 (om **midlertidig forlængelse af fristen** for aflevering af forbrugsregnskaber for beboelseslejemål og for afholdelse af beboermøde) har grundet coronasituationen forlænget fristen for beboermøder til "senest 1. oktober '21" (mod 1. april normalt). Forlængelsen af fristen er indført for at forhindre at beboerorganisationer efter gældende lov opløses hvis den gældende frist ikke overholdes.
4. Lejernes Landsorganisation (LLO) har fået lovgiverens ord for, at **medlemskontingent** må stige for at indhente dets værdi i forhold til mangeårig inflation. I brev af 11. december 2020 har LLO varslet, at beboerforeningens medlemskontingent stiger til 78.088 kr/år (mod 60.864 kr nu). Forhøjelsen vil påvirke beboerforeningens *cash flow*.

5. P+ har den 1. marts '21 meddelt bestyrelsen, at de **planlagte private terrasser** ikke etableres.
6. Til nye lejere: Beboerforeningen er **medlem af LLO** med foreningsnummer 112616. Medlemskabet er **kollektivt** (beboerforeningen) og **individuel** (den enkelte lejer). Beboerforeningens kontaktperson i LLO Hovedstaden (LLOH) er Eva S Jensen. Ved individuel henvendelse til LLOH anbefaler bestyrelsen at den blive sat på cc, så vi er orienteret om, hvilke sager/klager, der verserer.
7. **Bestyrelsens sammensætning:** Laura Sander er flyttet, og dermed gået af som bestyrelsesformand; ny formand og næstformand er hhv Erwin Van den Eede og Mogens Berg. Herudover har to bestyrelsesmedlemmer siden stiftelsen trukket sig, og ét medlem har udmeldt sig af helbredsmæssige årsager; en suppleant har trukket sig. Bestyrelsen tæller nu fem medlemmer og ingen suppleanter.
8. **Mødelokale:** vi har et *gentlemen's agreement* med bestyrelsen i Tritonerne (naboejendommen, også ejet af P+) som indvilger i, at vi må låne deres mødelokale – mod at vi gør rent. Denne aftale er tidsbegrænset. Vi har anmodet DEAS om at få et eget mødelokale stillet til rådighed (evt leje), men har fået negativt svar.
9. **Kommunikation:** *skriftlige* henvendelser til bestyrelsen modtages *kun* på beboerforeningens fællesmail (beboerforeningendalhusene@gmail.dk) og besvares også der. Bestyrelsen lægger dokumenter, nyheder og links op på hjemmesiden (beboerforeningendalhusene.dk). Facebookgruppen er *ikke* bestyrelsens kommunikationskanal til beboerne eller *vice versa*. (Bestyrelsens medlemmer kan selvfølgelig frit bruge gruppen som *beboere*.) Bestyrelsen har ingen telefonvagt.

11 maj 2021

Bestyrelsen, Beboerforeningen Dalhusene