Referat fra det årlige beboermøde i Hostrups Have

Beboermødet blev afholdt mandag den 17/3 2025 kl. 19.00-20.45

i Skt. Thomas kirke, Rolighedsvej 16, 1958 Frb. C

Dagsorden for beboermødet:
1) Aflæggelse af Beboerrepræsentationens beretning
2) Fremlæggelse af regnskab (udleveres på mødet)
3) Status for lejeforhøjelser, tag og vinduer v. Niels fra LLO.
4) Fastsættelse af beløb til dækning af udgifterne. BR foreslår at fastholde nuværende beløb
5) Valg af beboerrepræsentanter og revisor.
- vi håber at I vil tænke over om I har lyst til at stille op som beboerrepræsentant eller frivillige, vi kan godt bruge flere hænder.
-vi søger også en "flagperson" som har lyst til at passe flaget på flagdage.

1.Beboerrepræsentationens beretning 2025 v. Kristine Lundsgaard

Vi har sat halvanden time af til mødet – vi stiler mod at holde tidsplanen. Vi tænker, at der er brug for lidt tid til spørgsmål vedr. punkt 3, hvor Niels vil uddybe vedr. indsigelserne.
Beboerrepræsentationen (BR) takker for jeres tillid og konstruktive inputs i det forgangne år. Vi er meget få om arbejdet i BR og har derfor måttet prioritere de store sager som vedrører mange, hvor vi også har et rigtig godt samarbejde med LLO:
Det har de seneste år, været en tradition at gentage BR's formål. BR er en forening, der styrker beboernes stemme overfor udlejer og således i udgangspunktet skal tale alle lejeres sag. Vi er altid glade for inputs fra lejere og vi går gerne ind i komplicerede enkeltsager eller sager, som er i alle lejeres interesse, hvorimod den primære henvendelsesvej ved utilfredshed som lejer er til Heimstaden, sådan at BR ikke bliver forsinkende sagsbehandler/mellemmand til udlejer. Sagsbehandlingen for den enkelte lejer, fx ved klager over naboer, støj, fejl og mangler skal således altid rettes til udlejer, sådan at Heimstaden får mulighed for hurtigt at gå ind i sagen og løse den. Det er rigtig godt, når vi orienteres om vedholdende udfordringer, sådan at vi kan løfte tendenser/henstående problemer overfor udlejer. Det betyder, at de sager vi løfter overfor udlejer er sager af almen interesse og ikke sagsbehandling af enkelt sager. Vi har i høj grad oplevet, at dette i det forgangne år er blevet efterlevet af lejerne og vi vil meget gerne takke jer for jeres konstruktive samarbejde omkring vores ejendom og de mange opgaver, der dukker op.
Pga. de mange arbejder på ejendommen, har vi nedsat BR sådan at Henrik har været tovholder på alt vedr. arbejderne på ejendommen og har lagt et stort arbejde i dialog omkring 1 og 2. etape mhp at forebygge at de gener, der har været for de første beboere, skulle gentage sig i de kommende runder. Vi har fået etableret en mere sikker kommunikationsvej i forhold til det arbejde og fået administrationen tættere på bygge-folket, så der er mere closed-loop i opfølgning. Janne har primært kastet sig over de sociale arrangementer og er ved at komme ind i kasser-posten og Jette og jeg har stået for den løbende dialog med hhv. beboere og Heimstaden. Vi holder fortsat samarbejdsmøder med Heimstaden. Det er desværre ikke lykkedes at holde dem månedligt, men vi holder dem med en rimelig kadence.

I takt med nedgangen i gamle andelshavere deltager vi i færre flyttesyn end tidligere. Det er stadig muligt, hvis man henvender sig i god tid. Som nævnt i indkaldelsen, er vi udfordret af få ressourcer og aktuelt ser vi ind i en fremtid, hvor det kan blive en urealistisk opgave fremadrettet, hvis ikke vi får nye kræfter, som har TID, de kan afsætte til opgaverne i BR. Vores anbefaling er som altid, at I skal henvende jer til Heimstaden så snart I påtænker opsigelse mhp. at få det bedst mulige forløb ved udflytningen. Skriv så tidligt som muligt, da vi er meget få hænder/hoveder og derfor har brug for lidt rum til planlægning.
I forhold til vedligeholdelsesplanen, så mangler vi den seneste gennemgang – og afventer denne fra Heimstaden. Jeg vil ikke sige noget om huslejevarslinger mv, da Niels vil gennemgå det så præcist som muligt.

Enkeltnedslag på opgaver

Hjemmesiden opdateres fortsat løbende
Julearrangement blev afholdt. Fastelavn manglede arrangører.
Tag- og vinduesprojekt. – gennemgang v/Niels.
Alle er velkomne til at komme og hjælpe BR med opgaver, de har interesse for bliver løftet.
Vi vil gerne gøre opmærksomme på hvis BR sender mails ud, så kommer de via Heimstadens lister – det er en kæmpe gevinst, både fordi det er de absolut mest opdaterede maillister og inkluderer nye lejere – og fordi arbejdet med at vedligeholde en mailliste "oveni" Heimstadens mailliste var særdeles uhensigtsmæssigt dobbeltarbejde!
Opfordring til nedsættelse af arbejdsgrupper og initativer, der kan komme beboerne til gode. Der er rigeligt økonomi til fælles aktiviteter – jfr. regnskabet, som vi vender tilbage til.
Foruden muligheden for at skrive til BR på mail, har vi også en postkasse sådan at mailløse beboere kan aflevere et skriv. NB denne kan ikke bruges til flyttesyn da den kun tømmes en gang pr måned forud for møderne i BR.

Medlemsorientering

Der er for nuværende 679 beboelses lejligheder i Hostrups Have. Aktuelt er under 10 lejligheder i tomgang/underudlejning. Alle er automatisk medlemmer og kontingent betales via huslejen

Økonomi

Foreningens økonomi ender i år med et overskud der er lidt mindre end sidste år, dvs. ca 80t. Dette er lidt mere end både forrige og sidsge år –selvom vi har holdt lidt flere fysiske møder. Foreningens økonomi må derfor fortsat betegnes som sund. Vi har nedsat kontingent i 2024, som slår fuldt igennem i år. Vil derfor fastholde, men opfordre til initiativer, der kommer beboere til gode.
Foreningens revisor Camilla Ankerdal har revideret årets regnskab og takkes for indsatsen. Ønsker genvalg.

Fremtidig virksomhed

Særligt vindues- og tagprojekt kommer til at fylde rigtig meget i de kommende år. Vi vil opfordre beboere til at byde ind med flere sociale arrangementer –

hjælpende hænder ønskes rigtig meget. Anvendelse af formue, beboerrettede aktiviteter mv. - alle inputs er velkomne

2.Fremlæggelse af regnskab, blev udleveret på mødet.

3.Status for lejeforhøjelser, tag og vinduer v. Niels fra LLO.

Alle medlemmer er medlem gennem betalt husleje.
Nye afgørelser om gamle andelshavere som har fået lejen ned p.g.a. gamle køkkener.
Nye sager i huslejenævnet, bl.a.:
22 sager vedrørende manglende vedligeholdelse i forbindelse med udlejers ønske om at foretage gennemgribende forbedring af tomme lejligheder og derefter at genudleje ud til høj leje. Her kan B/R inden 14 dage klage over manglende vedligeholdelse af ejendommen. Klagerne har indtil nu betydet, at 22 lejemål først kan udlejes til høj leje, når alle klagepunkter er udbedret. Frist for udlejer fastsat af nævnet er 27. november 2027. Disse sager giver udover nedsat leje også et incitament for udlejer til at udbedre manglerne hurtigt.

Foreløbige lejeforhøjelser for nyt tag og vinduer, B/R har gjort indsigelse.
Heimstaden har indbragt sagen for huslejenævnet. Vi mener ikke, at beboerrepræsentationen har været indkaldt til lovpligtigt formøde (LL § 131) inden varslingen af iværksættelsen. Derfor Max 69 kr./m2 for begge arbejder i stedet for de varslede forbedringsforhøjelser på tilsammen ca. 140 kr./m2 årligt.
Derudover konkret klaget over udlejers beregning af forbedringsforhøjelserne, prisen på udførelsen og finansiering af forhøjelserne.
Udlejer kan ikke opkræve forhøjelse hos den enkelte lejer før de er færdige hos alle med alt arbejde på hhv. tag og vinduer. udlejer har varslet og beregnet for alle under ét. I hvert fald skal udlejer være helt færdige i den enkelte etape før der ikke opkræves forhøjelse for lejemål i denne etape.

Omkostningsbestemte lejeforhøjelser hhv. 1. januar 2024 og 1. januar 2025. Varslet kun overfor tidligere andelshavere. B/R har klaget over formalia, idet B/R ikke har fået oplysning om den fremtidige leje for alle lejere, hvilket vi efter loven skulle have haft til brug for vurdering af lejen og om vi skulle gøre indsigelse. Varslingerne er derfor efter B/R's opfattelse ugyldige, da den ikke opfylder lovens krav.
Sagerne er i huslejenævnet som har lovet at vi snart får en afgørelse. Hvis vi ikke får medhold, råder LLOH os til at anke.

Den indeksreguleret leje for lejere flyttet ind efter 1. september 2017 må ifølge lejeloven ikke overstige en beregnet leje, jf. LL § 38. Vi må på sigt få prøvet om Heimstadens indeksregulering af lejen, gør lejen ulovlig, idet den derved overstiger en beregnet leje jf. LL § 38.
Der er ikke retspraksis på området, og vi afventer, indtil der er foretaget indeksering nogle gange, så en evt. forskel på beregnet og indeksreguleret leje træder tydeligt frem, så det bliver nemmere at argumentere for, nemlig at indeksreguleringen på sigt gør lejen for høj i forhold til en beregnet leje med tillæg af oprindelige varslet/aftalte forbedringsforhøjelser/merleje og derved ulovlig.

B/R ser ikke de indekseringer, som I får fra Heimstaden, så kontakt info@LLOH.dk når der er blevet stor forskel på den oprindelige aftalte leje og den efterfølgende indeksregulerede leje, f.eks. 20%.

Besigtigelser, kælderrum er ikke færdige der mangler stadig arbejde. Der er indgivet klage til huslejenævnet.
Beboer spørger indtil hvordan der stadig kan være byggeplads på etape 1`s område. B/R vil forelægge det for Heimstaden.
Fugerne er ikke færdige og der er meddelt fra Heimstaden at det er sat i bero. B/R har forgæves overfor Heimstaden ytret ønske om at der omfuges på hele ejendommen.
Kælderen har vandskade. Bagtrapper ser forfærdeligt ud. Fuger og kældre behandles af huslejenævnet i forbindelse med B/R's klage over vedligeholdelse.
Huslejenævnet har i LLOH-sag 24-5286 givet påbud om inden den 27. november 2027 at udbedre bagtrapperne med maling af vægge og loft og træværk, at udbedre trappetrin, at udbedre områderne omkring rørgennemføringer.Såfremt det ikke sker kan vi med nævnets afgørelser anmode Grundejernes Investeringsfond om at foretage arbejdet på udlejers regning.
Vandrør forespørgelse. Udbedring skulle ifølge Heimstaden ske i 2027, det er sket nogen steder men ikke andre.
Vi venter på vedligeholdelsesplanen. Vi vil bede LLOH om at indbringe sag for huslejenævnet, jf. lejelovens § 113.
Beboere fortæller at det er svært at få varmen, dette er også indbragt for huslejenævnet.
Meld gerne op så der er så mange som muligt der klager over varme.
Vi har bedt Heimstaden om at tage det med i beboerundersøgelser.
24 mødt i dag har problemer med varmen
31 mødet i dag har problemer vandet
14 mødt i dag har lunkent vand i stedet for koldt
B/R mener at problemerne med vandet kan skyldes at vandtrykket er meget lavt.
I bygningsreglementet og i Dansk Standard findes objektive regler for hvor stort vandtrykket skal være. HOFOR som leverer vand i København har oplyst, at der i haner ved køkkenvasken skal være et tryk som giver 0,2 l/s, svarende til 12 liter vand pr. pr. minut.
B/R vil tage spørgsmålet op og evt. tage det med i en huslejenævnssag.
Elevator ustandselig i stykker i 46. Heimstaden også træt af det.
Radiatorerne er underdimensioneret? Miljøafdeling i kommunen ville være et godt sted at spørge om de er den rigtige størrelse i forhold til lejligheden.
Mail i januar fra Heimstaden om fugning er sendt til Niels så den kommer videre til huslejenævnet.
Renter på lån er de steget? Foreløbig lejeforhøjelse. Man kan se i bladet Huset ang. renter, og ja, realkreditrenten er steget, så vi må forvente, at de varslede forbedringsforhøjelser bliver højere når den endelige varsling kommer.
Snak om lejen:
Lejere flyttet ind før 2007 og tidligere andelshavere med omk-leje har lav leje, 600-900 kr. m2 årligt
Lejere flyttet ind før 2007 og tidligere andelshavere med gennemgribende forbedringer sidder på mellemleje 1000-1450 kr. /m2 årligt.
Lejere flyttet ind efter 1.9.2017 i lejemål med nyere køkken og bad som er moderniseret i perioden 1995-2007 - 1.550 kr./m2 årligt (ifølge de nyeste 2 afgørelser)

Lejere flyttet ind efter 1.9.2017 i lejemål som er nyrenoverede efter 1.9.2017 - 1693 kr./m2 årligt.
Vinduespudsning? Forringelse? For store vinduer skriv til LLO.
Alle beskeder til LLO vedrørende tag og vinduer som ikke er færdiglavet før der opkræves forbedringsforhøjelser.
Diverse individuelle sager vedrørende manglende vedligeholdelse, fraflytning, varmeregnskaber mv.
Få rådgivning hos Lejernes LO Hovedstaden E-mail: Info@lloh.dk Telefon: +45 33113075 www.llo.dk/hovedstaden

4.Fastsættelse af beløb til dækning af udgifterne. BR foreslår at fastholde nuværende beløb.
-fastholder 32 kr. til BBR, godkendt.

5.Valg af beboerrepræsentanter og revisor.
Kristine Lundsgaard, Janne Gundersen , Jette Wainø Topsøe-Jensen og Henrik Dahl ønsker genvalg og er hermed valgt.

Karin Gommesen Sankt Nikolaj Vej 15, 1.th., ønsker at stille op og er hermed valgt. Ønsker at tilbyde arbejde med at udarbejde regnskab.
Henrik Skora Sankt Nikolaj Vej 15, 1.th., ønsker at stille op og er hermed valgt. Ønsker at stille sig til rådighed ved flyttesyn.

-vi søger stadig en "flagperson" som har lyst til at passe flaget på flagdage. Henvend dig endelig til beboerrepræsentationen hvis du har tid og lyst.

Bedste hilsner og på gensyn fra

Beboerrepræsentationen v/ Kirstine, Janne, Jette, Henrik D, Karin og Henrik S.
hhbeboer@gmail.com