Referat Hostrups Have Beboermøde 2026

Sted:	Sct. Thomas Kirke, Rolighedsvej, Frederiksberg
Tid:	Mandag den 13. april 2026 kl. 19 – 20.45
Deltagerantal:	76 beboere, 3 fra Beboerrepræsentationen, 1 fra LLO

Dagsorden for beboermødet:

1. Valg af ordstyrer og referent

Katrine N. Sparrewath, juridisk chef i LLO blev foreslået og valgt som ordstyrer
Henrik Dahl fra Beboerrepræsentationen (BBR) tager referat
Dirigenten konstaterede at der er udsendt indkaldelse udsendt til alle beboere via mail fra Heimstaden den 23. marts og invitationen er lagt på Facebook den 29. marts og opsat i opgangene i Påsken

2. Aflæggelse af Beboerrepræsentationens beretning

Kristine Lundsgaard afholdt beretningen for den samlede BBR, og den kan læses nedenfor med øvrige bemærkninger.

3. Fremlæggelse af regnskab (fremsendt med invitation)

Kristine Lundsgaard fremlagde regnskabet for 2025, som for første gang viser en nedbringelse af foreningens formue. Det har længe været et ønske at formuen ikke skulle stige yderligere, og bl.a. grundet udgifter til sociale beboerarrangementer, er formuen i dag reduceret med ca. kr. 20.000,-
Der var ingen kommentarer til regnskabet, som blev godkendt enstemmigt.

4. Forslag om fristforlængelse af renoveringsopgaver pålagt ved påbud fra huslejenævnet med 1 år

Heimstaden er siden efteråret 2023 og fremefter blevet pålagt af Frederiksberg Huslejenævn at udbedre en række vedligeholdelsesarbejder på fællesarealer. Disse påbud udløber senest den 27. november 2026, hvor arbejderne er forlangt udført. Påbuddene omfatter både tag- og vinduesrenoveringen men også bagtrapper og facader.

Heimstaden er i tidspræs og har derfor anmodet om 1 års udskydelse af tidsfristen for færdiggørelsen, og BBR er blevet bedt om en udtalelse om man kan støtte dette. Dette har BBR ikke følt sig bemyndiget til uden at have forelagt det på et beboermøde.
BBR støtter en kortere forlængelse og det anbefales ligeledes af LLO, men der fremkom en række bemærkninger, som ønskes medtaget i BBR's svar til Huslejenævnet:
Udskydelsen kan alene bakkes op hvis:

- Nyrenoverede lejligheder, som er omfattet – eller bliver omfattet af påbud, kan ikke få hævet deres husleje før arbejderne er endelig færdige,
- Udskydelsen må ikke indebære udskydelse af den enkelte lejers udskiftning af vinduer og tag,

Herudover er det vigtigt at understrege overfor Heimstaden at vi gør det for at vise, at vi ønsker det gode samarbejde samt med et ønske om at komme endnu tættere på deres planlægning af den løbende vedligeholdelse af ejendommen.

Under drøftelserne var der også et stort ønske om at "vi kan bytte os til at få sat porte op", men det blev afvist af BBR, da det har været drøftet med Heimstaden, men porte vil være et at fokuspunkterne i de kommende drøftelser med Heimstaden.

En del beboere var af den overbevisning, at bl.a. affaldsproblemet ville blive stærkt reduceret ved opsætning af porte, da det jævnligt opleves at udefrakommende gennemsøger affaldscontainerne og sprede affaldet det rundt på området.

Punktet var ikke til afstemning, og da alene én beboer udtrykte et ønske om at afvise ønsket, vil BBR tage de fremkomne punkter med i besvarelsen til Huslejenævnet, hvor vi vil bakke op om en seks måneders udskydelse. I sidste ende er det dog op til Huslejenævnet at træffe afgørelse om, og BBR vil respektere en sådan afgørelse.

5. Forslag om udvikling af alternative måder til at juleudsmykke haven i stedet for et højt juletræ

Heimstaden har fremsat et ønske om at "se på" den traditionelle opsætning af et stort juletræ, og om der evt. kan findes andre løsninger, som ikke belaster klimaet så meget og som også gerne må være billigere.

For mange er juletræet en vigtig tradition, ikke mindst for børnene, og der savnedes konkrete alternativer at tage stilling til. Man vil ikke udelukke at andre løsninger kan være acceptable og for igen at udvise vilje til et godt samarbejde, kan BBR godt indgå i en dialog om alternative løsninger. Når disse foreligger, vil BBR forsøge at få beboeres holdninger ind via FB, da spørgsmålet ikke kan bære et ekstraordinært beboermøde. Skulle der være nogle, som kunne tænke sig at indgå i dialogen med Heimstaden, må de meget gerne kontakte BBR.

6. Fastsættelse af beløb til dækning af udgifterne

BBR foreslår at fastholde det nuværende månedlige beløb på kr. 32,- pr. lejlighed, hvilket blev enstemmigt godkendt.

7. Valg af beboerrepræsentanter

Kristine Lundsgaard og Henrik Dahl genopstiller, medens Jette Wainø Topsøe-Jensen trækker sig efter mange års imponerende indsats. Et stort tak og bifald til Jette fra alle.

Janne Gundersen, Karin Gommesen og Henrik Skora, som alle blev valgt sidste år har trukket sig i løbet af året, men også et stort tak for deres deltagelse og indsats.

Marianne Delic og Dorte Madsen stillede op og begge blev valgt ind i BBR, som nu består af Kristine Lundsgaard, Henrik Dahl, Marianne Delic og Dorte Madsen.

Valg af revisor
Camilla Ankerdal har været revisor i de seneste år og er indstillet på genvalg for et år. Camilla har udført et flot arbejde og blev enstemmigt valgt.

Valg til arbejdsgrupper
Da der er mange forskellige tiltag, som vi alle vil sætte pris på, er det ønsket at der kan opstå forskellige mindre arbejdsgrupper, som har lyst til at arbejde med specifikke opgaver. Til dagens møde var der indkommet fire tiltag, hvor initiativtageren kort præsenterede sig og efterlyste kandidater til arbejdsgruppen:

1. Tim Johansen ønsker at arbejde med sociale arrangementer for beboerne, og der eftersøges andre som kan have lyst og lidt energi til at afholde sommeris, julegløgg, Halloween eller lignende.

2. Dorte Madsen foreslår at vi får gjort os tanker om et evt. beredskab i vores forening, så flest mulige ved en smule om, hvad vi kan og skal gøre, hvis vi mister strøm, vand eller andet under en evt. krise.
3. Aleksandra Christensen har allerede igangsat et loppemarked, som løber af stablen den 2. og 3 maj. i Hostrups Have. Interesserede i at leje bod i år eller deltage i det fremtidige arbejde er meget velkomne. Se opslag i vores FB-gruppe eller følg det på Instagram "Loppemarkedhostrupshave"
4. Christopher Bendixen foreslår at vi får igangsat et nyt socialt fællesskab med en app, som hedder Hey Nabo (se mere her: heynabo.com). Dette kræver nogle interesserede frivillige til at gå i dialog med firma, Heimstaden og se hvordan det vil kunne sættes op hos os.

Interesserede til ovenstående grupper kan sende en mail til hhbeboer@gmail.com, hvorefter I vil blive sat i kontakt med de ansvarlige. Efterlysninger af frivillige kan også findes på Facebook.

Efter valg og præsentationer takkede dirigent og BBR alle for god ro og orden og hævede mødet.

Dirigent

Katrine Sparrewath

Juridisk chef LLO Hovedstaden

12/5 - 2016

Katrine Sparrewath.

ÅRETS BERETNING FRA BEBOERREPRÆSENTATIONEN MED BEMÆRKNINGER

Beboerrepræsentationen vil gerne indlede med at takke for den fortsatte tillid og de mange konstruktive henvendelser og inputs i det forgangne år.

Som tidligere vil vi kort gentage formålet med Beboerrepræsentationen. BR er en forening, der skal styrke beboernes stemme overfor udlejer og i udgangspunktet varetage alle lejeres interesser. Vi går gerne ind i sager af almen interesse eller mere principiel karakter, mens enkeltsager – såsom fejl og mangler, støj eller lignende – fortsat skal rettes direkte til Heimstaden, så sagerne kan behandles så hurtigt og effektivt som muligt. Vi sætter stor pris på, at mange beboere orienterer os om vedvarende udfordringer, så vi kan løfte mønstre og generelle problemstillinger i dialogen med udlejer.

Medlemsorientering

Der er for nuværende 679 beboelseslejligheder i Hostrups Have. Alle lejere er automatisk medlemmer af beboerrepræsentationen, og kontingent betales via huslejen.

Året der er gået

Året har i høj grad været præget af de fortsatte sager vedrørende husleje og forhold behandlet i Huslejenævnet. Disse sager håndteres i tæt samarbejde med LLO, og vi har løbende haft fokus på at sikre, at beboernes interesser varetages bedst muligt.

Samtidig har renoveringen af tag og vinduer fortsat fyldt meget. For mange beboere har det været forbundet med gener – herunder kuldeperioder i forbindelse med vinduesskift og korte varslinger. Det er problemstillinger, som vi har fulgt tæt og løftet videre i dialogen med både LLO og Heimstaden. For nærmere detaljer og de økonomiske konsekvenser henvises til den information, som tidligere er delt i beboergruppen.

Samarbejdet med Heimstaden

Der er i løbet af året taget et vigtigt skridt i retning af et mere konstruktivt samarbejde med Heimstaden. Der er etableret en bedre og mere direkte dialog, og der er skabt større klarhed omkring kommunikationsveje og opfølgning på sager.

Det er vores klare ambition, at dette samarbejde fortsat udvikles, så vi i fællesskab kan sikre en bedre drift af ejendommen og en mere smidig håndtering af de udfordringer, der opstår. Det forudsætter samtidig, at samarbejdet anvendes aktivt fra begge sider.

Drift og forhold i ejendommen

Vi har i årets løb modtaget en række henvendelser fra beboere om drift og vedligehold, herunder blandt andet:

- Udfordringer med varmeregnskaber og målere
- Problemer med varmt og koldt vand i lejligheder
- Kælderforhold og tilbagevendende vandskader
- Generel vedligeholdelse af fællesarealer

Disse forhold er løbende taget op i dialogen med Heimstaden, og vi arbejder fortsat for, at der sker forbedringer på områderne.

For at vi kan løfte disse forhold bedst muligt, er vi afhængige af, at beboere melder deres oplevelser fyldestgørende ind, så vi kan tage konkrete eksempler med i dialogen med Heimstaden.

Herudover er der behov for, at vi alle bidrager til at holde orden i fællesarealerne – herunder særligt omkring affaldshåndtering og sortering.

Der har desuden været fokus på trygheden i ejendommen, herunder ønsker om bedre adgangsforhold til gårdene samt håndtering af uvedkommende og affaldsproblematikker. Dette er også emner, som indgår i den videre dialog med udlejer.

Kommunikation

Vi har i år haft øget fokus på at styrke kommunikationen til beboerne, blandt andet gennem nyhedsbreve og opslag. Vi har i den forbindelse også anvendt Facebook-gruppen, men er opmærksomme på, at ikke alle er til stede der.

Derudover har vi en hjemmeside, som kan anvendes til at dele informationer og initiativer – eksempelvis hvis man ønsker at tage initiativ til aktiviteter som loppemarked eller lignende.

Vi opfordrer derfor også beboere til at gøre opmærksom på disse kanaler, når man møder nye beboere.

Samtidig arbejder vi på at gøre det tydeligere, hvordan man som beboer selv kan handle – eksempelvis i forhold til varmeregnskaber og indmeldelse af fejl og mangler.

Sociale aktiviteter

Der er i årets løb afholdt sommeris og julearrangement, hvilket vi er glade for at kunne fastholde som en tradition i ejendommen. Tak til Janne for indsatsen.

Julearrangementet var rigtig godt besøgt, og det var særligt positivt at se mange nye beboere deltage. Det gav en god anledning til dialog, hvor vi fra Beboerrepræsentationen havde mulighed for at svare på spørgsmål og skabe kontakt. Der blev samtidig delt lidt godter ud til børnene, hvilket også bidrog til den gode stemning.

Som tidligere er vi afhængige af frivillige kræfter for at kunne gennemføre flere aktiviteter, og vi vil derfor igen opfordre beboere til at byde ind, hvis man har lyst til at bidrage – enten med idéer eller ved at hjælpe med afvikling.

Organisation og ressourcer

Beboerrepræsentationen er fortsat få om arbejdet, og vi har derfor haft fokus på at strukturere opgaver og arbejdsgange bedst muligt.

Vi må dog også konstatere, at der fortsat er behov for flere kræfter, hvis arbejdet skal være bæredygtigt på længere sigt. Vi vil derfor igen opfordre beboere med tid og interesse til at engagere sig i arbejdet.

Økonomi

Foreningens økonomi er fortsat sund.

I modsætning til tidligere år har vi i år haft fokus på at nedbringe det opsparede overskud, og regnskabet udviser derfor et mindre underskud. Det er et bevidst valg, som afspejler et ønske om i højere grad at anvende midlerne til aktiviteter og indsatser, der kommer beboerne til gode.

Samtidig er der fortsat en solid egenkapital, og økonomien giver et godt grundlag for både drift og fremtidige beboerrettede initiativer.

Foreningens regnskab er udarbejdet af Karin Gommesen og revideret af Camilla Ankerdal, som vi gerne vil takke for indsatsen.

Fokus 2026

I det kommende år vil vi have særligt fokus på:

- Fortsættelse af arbejdet med sager vedrørende tag- og vinduesrenovering

- Den videre udvikling af samarbejdet med Heimstaden

- Drøftelse af brug af beboerapp (forudsat at der er interesse og ressourcer)

- Fremtidig model for juletræ og fælles arrangementer

Afslutning

Afslutningsvis vil vi igen gerne takke for samarbejdet i det forgangne år.

Vi sætter pris på, at beboere har idéer og udviser initiativ, men nye initiativer forudsætter, at man selv er indstillet på at bidrage til gennemførelsen.

BEMÆRKNINGER TIL BERETNING

Snerydning

Årets snerydning har været katastrofal og der kan være en vis forståelse for at alle har været pressede, men Heimstadens behandling af henvendelser og kommunikation til beboerne har været utrolig dårlig. Der har hverken været svaret på mails eller telefoniske henvendelser, og det kan ikke være rigtigt. BBR opfordres til at tage en drøftelse med Heimstaden om, hvordan de i det mindste kan holde beboerne orienterede om, hvad der sker og hvornår.

Verserende boligsager

Der er rigtig mange sager med Heimstaden i Huslejenævnet og de fordeler sig både på sager fra BBR og fra de enkelte beboere. For BBR er der sagerne om tag- og vinduer og de løbende moderniseringsvarslinger, og fra beboere er det alt fra husleje, fraflytninger og mange andre individuelle forhold.

BBR holder styr på særligt tag- og vinduessagen, og her forventer vi at der kan komme en afgørelse indenfor de næste seks måneder. Så snart den foreligger vil alle blive orienteret, og det er vigtigt at ingen gør noget, før BBR har meldt noget ud.

Altaner

Mange altaner er i meget dårlig stand men Heimstaden nægter at det er deres ansvar og udgift. BBR har nu indbragt forholdet til Huslejenævnet, og så forventer vi at de vil komme på besigtigelse indenfor de kommende seks måneder. Har man særlige farlige forhold anbefales det at tage direkte kontakt til Heimstaden og herefter LLO, hvis ikke udfordringen er blevet løst.

Mangler i renovering

Der er en rækkemangler i vinduesrenoveringen og herunder fugerne. Heimstaden har tilkendegivet at disse vil blive løst efter at der er skiftet tag og vinduer, da det ellers ville have forsinket hele renoveringen betragteligt. BBR vil tage spørgsmålet op til den årlige gennem af ejendommens vedligeholdelsesplaner.