

Nyhedsbrev fra Beboerrepræsentationen i Enighedslund



Juli 2023

Årets sommermøde

Hvert år i august holder vi en lille festlighed på plænen foran Enighedslund. Der er lidt at spise og lidt at drikke. Og først og fremmest er det en anledning til, at vi beboere - nye som gamle - mødes og får snakket sammen. I år mødes vi lørdag den 19. august kl. 13:00. Vi håber, at rigtig mange kommer. Det er altid hyggeligt. Det er ikke nødvendigt at melde sig til. Sæt et kryds i kalenderen lørdag den 19. august kl. 13:00.

Ejendommens udvendige vedligeholdelseskonto

I Enighedslund betaler lejerne over lejen til ejendommens løbende vedligeholdelse. Beløbet kan udgøre op til en tredjedel af lejen. Derfor er det vigtigt, at pengene kun bruges til ejendommens vedligeholdelse og ikke til uvedkommende formål - f.eks. til andre ejendomme ejet af Lykkebo eller til driftsomkostninger, som lejerne allerede betaler for over huslejen. Ellers kommer lejerne til at betale for de samme udgifter to gange. Der har desværre i årene 2018 til 2020 været meget store fejl, hvor Lykkebo har bogført uvedkommende udgifter på vedligeholdelseskontoen - for disse år over 1,1 mio. kr. I foråret 2023 gennemgik Beboerrepræsentationens Lykkebos udgiftsbilag for 2022, og der blev fundet fejl for kr. 143.000, som blev rettet i et rigtig godt samarbejde med Lykkebos Gitte Bøgh Knudsen. Det samme gjorde sig gældende for 2021, hvor Lykkebo havde lavet fejl for kr. 112.000, som blev rettet i samråd med Beboerrepræsentationen. Vi er meget tilfredse med dette samarbejde og håber, at det kan mindske fejl fremover.

Møde om den udvendige vedligeholdelsesplan

I følge lovgivningen skal udlejer hvert år udarbejde en tiårig udvendig vedligeholdelsesplan. Planen skal sendes til Beboerrepræsentationen, som skal indbydes til et møde om planen inden den 1 juli. Beboerrepræsentationen kan ikke kræve, men kun foreslå ændringer i planen, og skal heller ikke godkende den. Mødet med Lykkebo blev afholdt den 19 juni, og der var en god dialog. Lykkebo gennemgik planen. Beboerrepræsentationen havde en række spørgsmål først og fremmest til den fortsatte renovering af facaden, idet vi kunne se, at renoveringen af facaden fra nr. 1 til 7 er udsat til 2024. Lykkebo fortalte, at dette skyldes, at indhentning og gennemgang af entrepris tilbud er en længere og kompliceret proces, og at der endnu ikke er indgået en endelig aftale. Det er heller ikke afklaret, hvorvidt renoveringen i 2024 også vil omfatte facaden på nr. 1 mod syd, mod kirken.

Lykkebo bad også lejerne i nr. 9 - 15 om at kontakte Lykkebo, hvis de observerer fejl eller mangler efter renoveringen af facaden, så disse kan blive udbedret inden for garantiperioden.

Enighedslund er en gammel bygning fra 1938

På mødet vendte vi vores bekymring for de frithængende altaner på bygningens nordside. Teknologisk Institut har i 2022 foretaget en grundig undersøgelse af 100 udtragede altaner fordelt på fem ejendomme spredt geografisk rundt i Danmark. Undersøgelserne viste, at 58 ud af de 100 undersøgte altaner havde synlige skader i form af f.eks. revner i belægningen. På de resterende 42 altaner var der ingen synlige tegn på skader eller revnedannelser på altanen eller murværket omkring. På disse blev der alligevel fundet omfattende korrosion på et eller flere udliggerjern på 17 af altanerne. Beboerrepræsentationen har indhentet en udtalelse fra en erfaren rådgivende bygningsingeniør, der tidligere har haft at gøre med vedligeholdelse i Enighedslund. Ingeniøren anbefaler, at der laves en ordentlig undersøgelse af altanerne i Enighedslund for at finde ud af, om de på grund af alder og tæring af udliggerjernet kan være ramt af nedsat bæreevne.

Beboerrepræsentationen rejste problemstillingen for Lykkebo på mødet om vedligeholdelsesplanen. Lykkebo var lydhør og tilsluttede sig, at der vil blive foretaget stikprøver af de frithængende altaner mod nord. I vores opfølgning på mødet har vi præciseret, at dette også skal omfatte, at bundpladen frihugges, så det kan kontrolleres om der er korrosion på udliggerjernet. Lykkebo bad os om at opfordre lejerne til at kontakte Lykkebo, hvis der konstateres synlige skader på altanen eller murværket omkring.

I juni måned faldt der igen en mursten ned ud for opgangen i nr. 1. Sådanne situationer er meget farlige for alle, som færdes ved bygningen. Lykkebo blev straks kontaktet, og mandag den 19 juni blev øst-facaden fra nr. 1 til 7 gennemgået. Hvor der var skader i murværket, blev sten fjernet.

Årsagen til disse skader er sandsynligvis nedsivning af vand fra altankasserne. Fordi renoveringen af øst-facaden er udsat til 2024, og fordi vi som nævnt ovenfor har kunnet konstatere, at nedbrydningen fortsætter, har vi i vores opfølgning på mødet opfordret Lykkebo til at foretage stikprø-

Beboerrepræsentationen:

Bente Mjelva - mail: Bente.mjelva@gmail.com

Ingelise Bender - mail: inbe@stofanet.dk

Anne-Marie Bilde - mail: a.m.bilde@outlook.dk

Juli 2023

vekontroller af altanerne fra nr. 1-7 mod øst. Desuden gjorde vi opmærksom på, at den nordlige facade af nr. 7 og 9 blev gennemgået i 2020, hvor flere sten blev fjernet. Disse brud er ikke blevet eftersat siden 2020. Vi har derfor også opfordret til, at disse skader efterses.

Pristalsregulering af lejen

Lejere, der sidder i gennemgribende forbedrede lejemål (Lejelovens § 19, stk. 2-lejemål) betaler typisk en højere leje end lejere i omkostningsbestemte lejemål. Desuden har de gennemgribende forbedrede lejemål ofte en pristalsreguleringsklausul i lejekontrakten, sådan at lejen årligt stiger efter nettoprisindekset. I tider med høj inflation i Danmark, kan stigningen være ret følelig. Der er fra Danske Lejeres Organisation (LLO) i juni 2023 rejst tvivl om lovligheden af pristalsreguleringsklausuler i lejekontrakter indgået efter den 1. juli 2022, hvor en ny lejelovgivning trådte i kraft. Lejere med pristalsreguleringsklausuler i sådanne lejekontrakter kan derfor tage kontakt til Danske Lejere, som Enighedslund har et kollektivt medlemskab af, og få nærmere rådgivning om deres situation (aalborg@danskelejere.dk).

Kælderen under nr. 1

Lykkebo har - efter at have spurgt Beboerrepræsentationen, som er enig - ændret låsen ind til selskabslokalerne under nr. 1. Hvis der er nogen, som ønsker at kontrollere deres el-aflæser, som er placeret her, så kan I kontakte Beboerrepræsentationen. Vi må også orientere om, at lokalerne ikke kan anvendes af os beboere, fordi der i følge brandmyndighederne ikke findes flugtveje.

Brandalarmer

Flere har opfordret til, at der bliver installeret brandalarmer i opgangene. Vi vendte dette med Lykkebo på mødet om vedligeholdelsesplanen. Lykkebos svar var, at Enighedslund er fredet, opgangene vurderes at være brandsikre, og derfor må der ikke i følge Slots- og Kulturstyrelsen opsættes brandalarmer i opgangene. Beboerrepræsentationen vil igen opfordre alle lejere til at opsætte brandalarmer i egen lejlighed.

Airbnb

Beboerrepræsentationen har fået henvendelser om, at nogle lejere udlejer deres lejlighed via Airbnb. Dette kan give gener for øvrige beboere. Derfor rejste vi problemstillingen på vores møde med Lykkebo. Lykkebo opfordrer til, at

lejere, som bliver generet heraf, kontakter Lykkebo, og de gjorde opmærksom på, at en klage herom ikke kan være anonym, fordi en sag i givet fald skal rejses for Huslejenævnet.

Vores husorden

Det er værd at huske på, at Enighedslund har en Husorden, som alle lejere får udleveret af Lykkebo ved indflytning. Enighedslund er en gammel bygning fra 1938, og der er derfor meget lyd mellem lejlighederne. Musik og fest må ikke være til gene for de omkringboende. Så skru ned for lydniveauet, så dine medbeboere også kan være tjent med forholdene i huset. Det fremmer også det gode naboskab i ejendommen. Det skal også erindres, at husdyr – f.eks. hund og kat - *ikke* er tilladt i Enighedslund.

Beboerrepræsentationen ønsker alle en god sommer, og vi ser frem til at mødes på plænen den 19. august



Beboerrepræsentationen:

Bente Mjelva - mail: Bente.mjelva@gmail.com

Ingelise Bender – mail: inbe@stofanet.dk

Anne-Marie Bilde – mail: a.m.bilde@outlook.dk