

Nyhedsbrev fra Beboerrepræsentationen i Enighedslund



December 2021

Nyhedsbrev December 2021

Beboerrepræsentationen i Enighedslund ønsker alle beboere en rigtig glædelig jul. Ligeledes går denne hilsen også til de håndværkere, som kommer i ejendommen, og kirkekontoret for et godt samarbejde i det forgangne år.

Sammen med dette nyhedsbrev vedlægges en helt ny velkomstfolder, som Beboerrepræsentationen har udarbejdet. Den fortæller lidt om Enighedslunds historie, lidt om Beboerrepræsentationen, oplysninger om ejendommens kollektive medlemskab af Danske lejere samt nogle praktiske informationer. Til folderen er vedlagt kontaktoplysninger til Beboerrepræsentationen, kontaktoplysninger til Danske Lejere samt en fuldmagt til underskrift.

Status på Huslejenævnsager.

Vi har senest haft 3 sager i Huslejenævnet. En sag hvor Beboerrepræsentationen har dokumenteret, at der betales 160.000 kr. for meget til viceværtssydler. Den anden sag drejer sig om en fejl i forbindelse med en huslejeforhøjelse i 2014, hvor der var varslet forhøjelse for ikke-eksisterende udgifter. Den tredje sag drejer sig om udgifter på ejendommens udvendige vedligeholdelsesregnskab for 2016 og 2017, hvor udlejer har fratrasket en række udgifter, som ikke vedrører udvendig bygningsvedligeholdelse, men diverse forbedringer, som Lykkebo får betalt via lejeforhøjelse i de renoverede lejemål, samt udgifter, som bl.a. vedrører andre ejendomme, som Lykkebo ejer.

Det vil sige, at vi som lejere i ejendommen Enighedslund betaler for andre ejendommers vedligeholdelse.

Alle tre sager har Huslejenævnet beklageligvis afvist at behandle, idet nævnet efter Boligreguleringslovens § 40 kan vælge at afvise indbragte

sager. I vore sager har Huslejenævnet bl.a. henvist til, at der var ”mange bilag” og ”ikke ukomplicerede juridiske problemer” – altså begrundelser, som stort set vil gælde i alle de sager, som Beboerrepræsentationen på vegne af Enighedslund måtte indbringe for Huslejenævnet. Det siger sig selv, at Beboerrepræsentationen er særdeles utilfreds med, at Huslejenævnet på denne måde svigter sine opgaver som et offentligt afgørelsesnævne, hvor lejerne kan få deres leje efterprøvet og dermed sikre sig mod uretmæssige opkrævninger fra udlejer. Beboerrepræsentationen har anmodet Huslejenævnet om at genoptage sagsbehandlingen, således at vi kunne få sagerne afgjort, men desværre har det heller ikke båret frugt.

Henvendelse til Boligministeren.

På den baggrund har Beboerrepræsentationen i et forsøg på at sikre beboernes retssikkerhed rettet henvendelse til Boligminister Kaare Dybvad. Herfra har vi fået oplyst, at vores henvendelse er overbragt til et udvalg, som arbejder med Huslejenævnets forhold og forslag til ankenævn fx når et Huslejenævn ikke laver en ordentlig sagsbehandling eller nægter at behandle indbragte sager. Udvalget skal være færdig med sit arbejde ultimo december 2021.

Vedligeholdelse af Enighedslund.

Lejerne i Enighedslund betaler hver måned over lejen et beløb til ejendommens vedligeholdelse (i nogle tilfælde helt op mod en tredjedel af lejen). Disse penge forvaltes af udlejer og af Grundejernes Investeringsfond i København, og er ifølge lejelovgivningen øremærket til vedligeholdelse af ejendommen (de såkaldte § 18-§18b-konti). Beboerrepræsentationen ønsker at sikre sig, at pengene reelt går til vedligeholdelse og ikke til andre

Beboerrepræsentationen:

Jørn Hviid Carlsen - mail: hconconsult@outlook.dk

Bente Mjelva – mail: bente.mjelva@gmail.com

Susanne Gregersen – mail: gregersen.susanne@gmail.com

December 2021

uvedkommende formål. Vi beder derfor hvert år Lykkebo om at oplyse, hvad der er brugt af disse penge i årets løb, ligesom vi beder om kopi af udgiftsbilagene, så vi i lejernes interesse kan efterse, at deres penge er brugt korrekt – og navnlig ikke til ting, som lejerne allerede har betalt for over den ordinære husleje. Lykkebo har desværre været uvillig til at vise os bilagene, men det er lykkedes os ved Huslejenævnets mellemkomst at få bilagsmateriale udleveret for årene 2016-2020, med enkelte huller i materialet.

Sideløbende med ovennævnte sager har Beboerrepræsentationen derfor senest gennemgået samtlige bilag for ejendommens udvendige vedligeholdelse for årene 2019 og 2020 og har fundet fejlfradrag af betydelig størrelsesorden. Udlejer trækker simpelthen igen og igen for meget fra, hvorved lejerne hyppigt kommer til at betale den samme regning to gange. Grundejernes Investeringsfond har i 2018-regnskabet fundet fejl for 353.100 kr. og har nedsat Lykkebos vedligeholdelsesregnskab med dette beløb. For 2020 har Grundejernes Investeringsfond fundet fejl for 331.755 kr. og igen nedsat Lykkebos vedligeholdelsesregnskab. Beboerrepræsentationen har bedt GI om at udtage 2016, 2017 og 2019 til kontrol, idet der her også er graverende fejl, som reelt indebærer, at husets lejere kommer til at betale for helt uvedkommende udgifter – tilmed meget store beløb. I mangel af anden dokumentation har vi for 2016 fundet fejl på 619.195 kr., for 2017 611.075 kr., og for 2019 518.161 kr.

Desværre har Grundejernes Investeringsfond ikke villet følge vor anmodning – og da Huslejenævnet i Aalborg, som efter Boligreguleringsloven har kompetence til at behandle netop den slags sager, som oven for nævnt afviser at behandle dem, kan vi ikke p.t. gøre mere – andet end at påpege, at lejerne i Enighedslund gang på

gang via lejen opkræves penge af deres udlejer for noget de ikke får.

Beboerrepræsentationen har fået mange henvendelser om, hvornår arbejderne med vedligeholdelsen af tag, facader samt udskiftning af vinduer genoptages. Lykkebo's Rasmus Haukrogh har meddelt, at opgangene bliver malet færdige. Om de øvrige arbejder er det meddelt, at Beboerrepræsentationen får besked, når der er nyt.

En sådan besked beklager vi meget på vegne af beboerne, som hver måned indbetaler et betydeligt beløb til iværksættelse af disse arbejder.

Ejendommen Enighedslund er sat til salg.

En beboer har ved en tilfældighed set en annonce i Nordjyske, hvor ejendommen er annonceret til salg for 185 mio. kr. Beboerrepræsentationen har ikke på noget tidspunkt modtaget information fra Lykkebo, om at ejendommen er sat til salg, hvilket virker lidt underligt i forhold til almindelig informationudveksling mellem en udlejer og dennes lejere.

Afholdelse af sociale arrangementer.

Beboerrepræsentationen har i juni måned afholdt et velbesøgt sommertræf på plænen med mad og drikke til stor glæde for deltagerne. Et arrangement, som mange havde svært ved at forlade igen på grund af den gode stemning.

Ligeså var juletræsarrangementet med gløg og æbleskiver m.m. særdeles velbesøgt.

Er der nogle beboere, der har forslag til arrangementer både ude og inde, er I velkomne til at henvende jer til en person fra Beboerrepræsentationen.

Igen et stort ønske om en glædelig jul samt et godt nytår !

Beboerrepræsentationen:

Jørn Hviid Carlsen - mail: hconconsult@outlook.dk

Bente Mjelva – mail: bente.mjelva@gmail.com

Susanne Gregersen – mail: gregersen.susanne@gmail.com