

Nyhedsbrev fra Beboerrepræsentationen i Enighedslund



Juni 2020

Nyhedsbrev juni 2020

På grund af Coronakrisen (Covid19) blev Beboerrepræsentationen desværre nødt til at udsætte det årlige Beboermøde, som oprindeligt skulle afholdes den 30. marts 2020. Beboerrepræsentationen afventer en ophævelse eller lempelse af forsamlingsforbuddet og vil på baggrund heraf indkalde til Beboermødet snarest muligt. I ventetiden kan vi glæde os over det gode solskinsvejr og ønske alle en rigtig god pinse.

Orientering om Huslejenævnsager

2 afsluttede sager:

Sagen om de lukkede affaldsskakte: her har vi ikke fået medhold i en genåbning af affaldsskakterne, som vi stadig betaler til over huslejen, og hvor Lykkebo desværre vil ikke sætte huslejen ned med besparelsen. I stedet må vi afvente de såkaldte molokker, der engang i fremtiden vil blive installeret ved Enighedslund, og hvortil beboerne så skal bringe deres affald.

Sagen om huslejeforhøjelse vedr. beløbssatser for udvendig vedligeholdelse: her fik Beboerrepræsentationen fuldt medhold i sagen, idet Huslejenævnet konstaterede, at Lykkebo opkræver for høj husleje i forhold til ejendommens udgifter. Huslejen blev derfor sat ned, sådan at de opkrævede beløb for udvendig vedligeholdelse (der opkræves som en del af lejen) svarer til de satser, der har været gældende pr. 1. januar 2014 (hhv. 85 kr./m² og 78 kr./m² helårligt). Lejerne har fået penge tilbage over huslejen pr. 1. juni 2020. Rentebeløbet blev dog ved en fejl ikke opgjort helt rigtigt, og Beboerrepræsentationen har modtaget en efterbetaling herfor, som tilkommer lejerne. For den enkelte lejer er der tale om små rentebeløb i størrelsen fra ca. 30 kr. til ca. 82 kr. Beløbet kan på anmodning til Beboerrepræsentationen udbetales til den enkelte lejer, men ellers anven-

der Beboerrepræsentationen blot pengene på fællesaktiviteter til gavn for husets lejere (havefest o.l.).

Igangværende sager:

Der er 4 igangværende huslejenævnsager, de to af dem er allerede omtalt i Nyhedsbrevet fra december 2019 (sagen om huslejestigning fra oktober 2019, som dog ikke er sat i kraft, og en sag om for høje viceværtsgudgifter). Den tredje sag drejer sig om en for høj huslejeforhøjelsesvarsel fra 2014. Den fjerde sag handler om, at Lykkebo nægter at vise dokumentation for ejendommens udgifter til udvendig vedligeholdelse.

BR håber stadig, at antallet af sager vil blive minimalt i takt med, at dialogen bliver bedre og dermed større chance for, at loven overholdes. Medarbejderne på kontoret gør i hvert fald en indsats for, at det kan lykkes.

Lidt om andet

Orientering om renovering af lejlighed.

Lykkebo har foretaget ulovlig nedrivning af bevaringsværdigt inventar og bygningsdele i lejligheden Vesterbro 1, st. mf. Slots- og Kulturstyrelsen har udstedt et standsningspåbud til Lykkebo og pålagt Lykkebo at genetablere lejligheden.

Orientering om støvproblemer i nr. 15.

2 lejere har haft støvproblemer inde i deres lejlighed i forbindelse med sandpudsning af facaden.

Den ene lejlighed er særligt ramt, og sagen er overdraget til Danske Lejere.

For den anden lejlighed, som blev mindre ramt af støvproblemer, betalte Lykkebo for rengøring, som lejer selv havde sørget for. Ligeledes blev der lovet vask og rensning af gardiner, når vinduerne er blevet udskiftet.

Beboerrepræsentationen:

Jørgen Hviid Carlsen - mail: hcconsult@outlook.dk

Ingelise Bender - mail: inbe@stofanet.dk

Anders Bøgh - mail: andersboegh@gmail.com

Støvproblemet ved sandpudsning håber vi, at der bliver taget hånd om inden fortsættelsen af den meget tiltrængte facaderenovering rundt om på ejendommen.

Ledige lejligheder

Der er pt. 25-26 ledige lejemål. 17 af disse lejemål er annonceret til leje på Lykkebos hjemmeside.

Information om din indvendige vedligeholdelseskonto.

Du har sikkert bemærket på din betalingsservice, at der i lejen indgår et beløb til den indvendige vedligeholdelseskonto. Satsen i 2020 er 45 kr. pr. m² boligareal pr. år, d.v.s. en lejlighed på 100 m² betaler 4.500 kr. = 375 kr. om måneden. Vedligeholdelseskontoen følger lejligheden og skal derfor videreføres, når en lejlighed fraflyttes og en ny lejer flytter ind. Udlejeren skal oplyse den nye lejer om, hvilket beløb der ved lejeforholdets begyndelse er til rådighed til vedligeholdelse.

Udlejeren har pligt til inden 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning at give lejer skriftlig meddelelse om, hvilket beløb der ved regnskabsårets afslutning var til rådighed på kontoen til lejlighedens vedligeholdelse.

Kontoen skal bruges til at betale for indvendige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden. Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve. Lejer kan kræve, at udlejeren foretager indvendig vedligeholdelse, når det er nødvendigt, og udgiften kan afholdes af det beløb, der er til rådighed på vedligeholdelseskontoen.

Hvis der på kontoen står mere end de seneste 3 års samlede hensættelser, kan kontoen endvidere

anvendes til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden. Det er dog her en betingelse, at lejligheden fremtræder i vel vedligeholdt stand for så vidt angår indvendig vedligeholdelse. Der kan f.eks. være tale om en ny bordplade i køkkenet, nye håndtag på døre og udskiftning af nedslidte skabslåger o.l. Der må ikke være tale om egentlige forbedringsarbejder som f.eks. et nyt badeværelse/køkken eller installation af indretninger, der ikke i forvejen findes i lejligheden. Den slags egentlige forbedringer kan lejeren, hvis de må anses for rimelige og hensigtsmæssige, bekoste selv efter nogle særlige regler i lejeloven, som også giver adgang til at få en vis godtgørelse fra udlejeren ved fraflytning. Her må der søges råd udefra.

Vedligeholdelseskontoen skal heller ikke bruges til at betale for udbedringer eller reparationer, hvor udlejer har vedligeholdelsespligten, f.eks. vandhaner, radiatorer, elskabe eller lignende faste installationer i lejligheden, herunder termoruder. Har du f.eks. lejet din lejlighed med komfur og emhætte, skal udlejer ligeledes vedligeholde sådanne ting. Vandskader forvoldt af nedbrud på installationer, eller utætheder mod vejrliget, skal udlejer også udbedre for egen regning.

Det er udlejer, der kan bestemme, hvilke håndværkere, der skal bruges til en vedligeholdelsesopgave, men har du selv en dygtig maler eller en håndværker, som du gerne vil anvende, skal du tage en snak med udlejeren om det og fremvise et skriftligt indhentet tilbud på opgaven. Det er selvfølgelig altid en rigtig god ide at indhente et "kontroltilbud" fra en anden håndværker end udlejers, så man får et bredere billede af markedsprisen på opgaven.

* * * * *

Beboerrepræsentationen:

Jørgen Hviid Carlsen - mail: hcconsult@outlook.dk

Ingelise Bender – mail: inbe@stofanet.dk

Anders Bøgh – mail: andersboegh@gmail.com