

Nyhedsbrev fra Beboerrepræsentationen i Enighedslund

Oktober 2022



Beboerrepræsentationen takker

Beboerrepræsentationen ønsker allerførst at sige tak for et hyggeligt sommerarrangement. Vi er glade for, at så mange kom og deltog. Vejrguderne var med os, stemningen var god. Der blev snakket og grinet. Vi synes, det er så vigtigt, at vi beboere i Enighedslund indimellem mødes og får lært hinanden at kende. Vi håber, at der er plads til at sætte juletræet op og tænde det den 1. december. Men uanset bliver næste arrangement lørdag den 3. december på plænen over et glas gløgg og æbleskiver.

Som mange nok har hørt, flytter Jørn og Hanne Carlsen fra Enighedslund den 1. december. Jørn har gennem en lang årrække været formand for Beboerrepræsentationen. Han har til stor nytte for os alle ydet en kæmpe indsats for at sikre, at forvaltningen af Enighedslund lever op til de regler, der er i Lejelovgivningen. Vi kommer til at savne dem begge, og vi vil gerne takke Jørn, for hans store indsats, og Hanne for hendes accept af, at han har brugt så meget af sin tid til vores fælles bedste.

Det støver og larmer i øjeblikket. Det er et stort og nødvendigt renoveringsarbejde, Lykkebo har sat i værk. Vi er meget glade for, at dette arbejde nu er i gang, at det skrider godt fremad, og vi glæder os til at se resultatet, når det er færdigt.

Sager ved huslejenævnet

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 udgifter, som lejerne allerede betaler for over huslejen. Ellers kommer lejerne til at betale for de samme udgifter to gange.

Som omtalt i Nyhedsbrevet fra juni 2022 verserer der en sag i Huslejenævnet mellem Lykkebo og Beboerrepræsentationen. Lykkebo har indtil nu erkendt, at der for 2019 har været fejl for kr. 466.630 i vedligeholdelsesregnskabet. For 2018 og 2020 fandt Grundejerns Investeringsfond – den myndighed, der har tilsyn med vedligeholdelsesmidlerne – fejl for hhv. kr. 353.099,68 og kr. 331.755,47. For 2021 indgik Lykkebo i et samarbejde med Beboerrepræsentationen om at gennemgå udgifterne, hvilket har resulteret i, at der er fundet fejl for kr. 112.316, som bliver rettet.

Unigheden i den verserende Huslejenævns sag drejer sig navnlig om årene 2016 og 2017, hvor Beboerrepræsentationen har fundet fejl og manglende dokumentation for kr. 619.195,05 + kr. 611.075,37 = kr. 1.230.270,42. Lykkebo har desværre afvist at tage stilling til disse fejl under henvisning til, at Huslejenævnet i 2021 måtte opgive at behandle en sag herom på grund af de mange bilag og sagens juridiske spørgsmål. At Huslejenævnet måtte afvise at realitetsbehandle sagen, ændrer imidlertid ikke ved fejlenes eksistens i vedligeholdelsesregnskabet. Beboerrepræsentationen giver derfor ikke det lovpåkrævede samtykke til udbetaling af penge til Lykkebo fra ejendommens bundne vedligeholdelseskonto hos Grundejerns Investeringsfond, før fejlene er rettet, sådan at de af ejerne betalte øremærkede penge ikke bruges til andet end vedligeholdelse af Enighedslund.

Beboerrepræsentationen har navnlig peget på, at når man ved åben dialog og fornuftigt samarbejde kunne blive enige om 2019 og 2021, så må man også kunne løse problemerne om 2016 og 2017. Udgifter såsom lovpligtigt elevatoreftersyn, reparationer i Lykkebos betalingsvaskerier og indvendigt malerarbejde i lejlighederne skal ikke med i ejendommens udvendige vedligeholdelsesregnskab – hvilket Lykkebo da også uden videre har erkendt for 2019 og 2021. Lejerne skal ikke betale to gange for den samme ydelse. Og lejernes vedligeholdelsespenge skal slet ikke bruges til andre ejendomme end Enighedslund eller til lejlighedsmoderniseringer, som gør det muligt for Lykkebo at udleje til forhøjet leje - hvilket der er eksempler på i 2016 og 2017-regnskaberne.

Huslejeloft i 2022

Folketinget har vedtaget et loft på 4 % stigning om året de næste to år for lejemål, hvor der i lejekontrakterne er en nettopristalsreguleringsklausul. En sådan klausul kan typisk være medtaget i lejekontrakter om moderniserede lejemål. Klausulen medfører, at udlejer kan forhøje den årlige leje i takt med stigningen i nettopristallet. På grund af den voldsomme inflation, som Danmark nu er blevet ramt af, vil dette kunne medføre huslejestigninger på over 8 procent. Det vedtagne huslejeloft sætter således en bremse på huslejestigninger for lejere med nettopristalsreguleringsklausuler. Får du en lejestigning, og er du i tvivl om, hvorvidt den er lovmedholdelig, kan du kontakte Danske Lejere, som du har et kollektivt medlemskab

Beboerrepræsentationen:

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

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

Ingelise Bender - mail: inbe@stofanet.dk

af som beboer i Enighedslund. Skriv til aalborg@danskelejere.dk eller ring 71 99 44 14, og henvis til vort medlemsnr. 1608144.

Mulighed for at kontakte Intego ved elevatorstop i weekenden

I september kontaktede vi Lykkebo, fordi der havde været flere driftsstop af elevatorerne i Enighedslund i weekenderne. De berørte beboere havde kontaktet Intego, men fordi der ikke var personer, som sad fast i elevatoren, måtte de afvente en 'ordre' fra Lykkebo, hvilket kunne betyde, at en opgang ville være uden elevator i mere end to døgn. Der var forståelse for problemet hos vores kontakt i Lykkebo, men da det ville kræve en ny og dyrere aftale med Intego, måtte problemstillingen sendes videre til ledelsen. Svaret var desværre, at der ville være tale om en større økonomisk post, og at det derfor ikke var muligt at imødekomme vores ønske. Vi vil opfordre til, at vi hjælper hinanden, når der indtræffer et elevatorstop uden for Lykkebos åbningstid.

Varmeregnskab

I forbindelse med varmeregnskabet for 2021-2022 kontaktede vi Lykkebo for at høre, om det vandspild, der skete i forbindelse med et sprængt fjernvarmerør i august 2021, var fratrasket varmeregnskabet, sådan som Lykkebo havde meddelt, da vi korresponderede om sagen. Lykkebo har undersøgt sagen og meddelt, at dette beklageligvis på grund af en forglemmelse ikke er sket. Det drejer sig om kr. 2.120. De foreslår, at beløbet modregnes i næste års varmeregnskab. Dette har vi sagt ja til. Lykkebo har også oplyst, at vandspild i forbindelse med sprængning af vandrør i september 2022 vil blive modregnet i næste års regnskab.

Et par opfordringer

Beboerrepræsentationen er blevet gjort opmærksom, at det på et tidspunkt er sket, at folk udefra har benyttet loftet. Vi vil derfor opfordre til, at vi alle sørger for, at dørene til lofterne er låste.

Vi vil også anbefale, at vi alle sørger for at have en brandalarm i lejligheden. Det er en gammel ejendom, og hvis der opstår brand, er det vigtigt, at der reageres hurtigt.

Må man have vaskemaskine i lejemålet?

Beboerrepræsentationen bliver ind imellem spurgt, om man må have vaskemaskine i lejemålet. Svaret står at læse i lejelovens § 142:

"Lejeren har ret til at foretage sædvanlige installationer i det lejede, medmindre udlejer kan godtgøre, at ejendommens el- og afløbskapacitet ikke er tilstrækkelig til installationen. Lejeren skal give meddelelse til udlejer, inden han foretager installationen."

Denne bestemmelse er ufravigelig, og står der noget andet i lejekontrakten, er det lejeloven, der gælder. Men husk på, at Enighedslund er en fredet ejendom. Skal der ske indgreb i bestående, oprindelige bygningsdele, som er omfattet af fredningen, skal der opnås tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, som du selv kan forespørge (f.eks. Luna Dyre på lud@slks.dk). Det vil normalt ikke være tilfældet ved opstilling af en løststående vaskemaskine. Udlejer skal dog have meddelelse, inden man foretager installationen, hvilket bør ske skriftligt/email til post@lykkebo.dk.

Punkterede termoruder

Har du punkterede termoruder i din lejlighed, skal du kontakte Lykkebo herom. Indtil de punkterede termoruder skiftes, har du krav på at få en huslejenedsættelse på kr. 50 pr. punkteret rude pr. måned.

Husk på dine medmennesker

Enighedslund er en gammel bygning fra 1938, og der er derfor meget lydt mellem lejlighederne. Husk på vores Husorden, at musik og fest ikke må være til gene for de omkringboende. Så skru ned for lydniveauet, så dine medbeboere også kan være tjent med forholdene.

Det gode samarbejde

Vi har et rigtigt godt og konstruktivt samarbejde med kontorpersonalet hos Lykkebo. Det vil vi gerne sige tak for.

* * * * *

Beboerrepræsentationen:

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

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

Ingelise Bender - mail: inbe@stofanet.dk