

Nyhedsbrev fra Beboerrepræsentationen i Enighedslund



April 2024

Huslejeforhøjelse i Enighedslund

I februar meddelte Lykkebo, at man ville varsle husleje-forhøjelse i de omkostningsbestemte lejemål. Der er 112 lejligheder i Enighedslund, hvoraf 41 er omkostningsbe-stemte lejemål. I sådanne lejemål fastsættes lejen efter en ældre lovgivning, der indebærer, at der laves et budget med udgifter og indtægter. Udlejer skal have sine udgifter betalt med tillæg af en vis lovbestemt fortjeneste. Lejen i omkostningsbestemte lejemål er derfor typisk lavere end i gennemgribende forbedrede lejemål, der til gengæld har bedre køkken- og badeværelsesfaciliteter, som udlejer har bekostet. Om en lejer sidder i det ene eller andet type lejemål, vil fremgå af lejekontrakten. Lejen i gennemgri-bende forbedrede lejemål er ofte pristalsregulerede, sådan at de stiger hvert år med nettopristallet.

Lykkebo udsendte i marts en varslingskrivelse om forhø-jelse af lejen til 38 lejere (3 af de 41 lejemål var tomme). Beboerrepræsentation gik i forhandling med Lykkebo om det fremsendte udkast til nyt huslejebudget. Der blev fundet en del fejl i budgetudkastet, som efter drøftelser med Lykkebo blev rettet, således at Lykkebo kunne ud-sende en korrektion i april måned. Heri indgår, at Lykke-bo og Beboerrepræsentationen nu er enige om, at drifts-udgifter og vedligeholdelsesudgifter vedrørende vaskerier og garager, ikke indgår i huslejen, idet driftsindtægterne tilsvarende tilgår Lykkebo uden om huslejebudgettet

På grund af nogle begrænsninger i Lykkebos computer-administrationssystem, vil den nye husleje fra 01.07.2024 fremtræde med nogle småjusteringer for at få beløbene til nøjagtigt at passe med den rigtigt beregnede husleje.

En huslejeforhøjelse bevirker endvidere, at lejernes depo-situm/forudbetalt husleje også forhøjes. Her opfordrer Beboerrepræsentationen lejerne til at checke grundigt efter, hvad deres hidtil indbetalte depositum/forudbetalte husleje beløber sig til, sådan at de kan sikre sig, at op-krævningen af yderligere beløb til depositum og forudbe-talt husleje svarer til den enkelte lejeforhøjelse og til, hvad der er aftalt i lejekontrakten.

Er der spørgsmål vedrørende den nye husleje og deposi-tum/forudbetalt husleje, så kan man kontakte Lykkebos Kasper Højsgaard: tlf. 70 60 20 50, mail: kh@lykkebo.dk

Flere lejere har bemærket, at lejen fik et stort hop opefter. Det skyldes bl.a., at nogle større udgiftsposter såsom vicevært og renovation var steget. Men en stor del af stigningen beror på, at der ikke er sket omkostningsbe-stemt lejeforhøjelse i Enighedslund siden 2014. De poster i huslejebudgettet, som er pristalsregulerede – d.v.s. lejer-nes betaling til de to udvendige vedligeholdelseskonti og til den indvendige vedligeholdelseskonto (hvis man har en sådan ifølge lejekontrakten), samt det såkaldte afkasttil-læg – har dermed stået stille i 10 år. Da inflationen i Danmark over årene har løftet nettopristalsreguleringen i vejret – i 2022 var inflationen på over 7 % - var der efter-hånden et efterslæb i huslejen, som Lykkebo nu har ind-hentet ved den gennemførte huslejeforhøjelse.

De lejere – pensionister og andre – som måtte modtage boligstøtte fra det offentlige, bør straks henvende sig til Udbetaling Danmark og anmode om forhøjelse af bolig-støtten på grundlag af den skete lejeforhøjelse. På bor-ger.dk er der en indgang til Udbetaling Danmarks bolig-støttekontor.

Beboermøder

Vi vil gerne kvittere for to konstruktive beboermøder. Referater fra de to møder er omdelt til alle. Vi vil også gerne takke Tommy Faldt Pedersen, Sara Hagins og Lars Møller Jensen, fordi de har stillet sig til rådighed som suppleanter. Det er jo vigtigt, at vi har en Beboerrepræ-sentation.

Sammen med referatet fra mødet den 11. marts blev der omdelt en oversigt over forskellige spørgsmål og ideer, som blev drøftet på beboermødet. Vi har ikke glemt de spørgsmål og ideer, som blev rejst. Vi har haft noget travlt i forbindelse med den varslede huslejestigning, og lige nu skal vi til at gennemgå Lykkebos regnskab for den ud-vendige vedligeholdelseskonto for 2023. Når dette er klaret, tager vi fat på hængepartierne.

Beboerrepræsentationen:

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

Ingelise Bender – mail: inbe@stofanet.dk

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

Nyhedsbrev fra Beboerrepræsentationen i Enighedslund



April 2024

Enighedslunds digitale platform

På Beboermødet den 11. marts blev det foreslået, at vi skal oprette en digital platform for Enighedslund. Tommy Faldt Pedersen stillede sig til rådighed som administrator – tak for det! Anledningen til, at forslaget kom, var en drøftelse af det uhensigtsmæssige i, at flere stiller ting og sager i det gamle affaldsrum i kælderen – uhensigtsmæssigt både for os beboere og for Lykkebo. Formålet er at have et forum, hvor vi kan forære, sælge eller bytte ting og sager, som man ikke selv længere har brug for. Efterfølgende er der kommet et forslag om, at vi også kan fortælle om og vise billeder fra Enighedslunds historie. Poul Pedersen i nr. 5 vil gerne bidrage til dette arbejde. Når platformen er kommet i luften, hører I nærmere.

Punkterede termoruder

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

Nedfaldende mursten fra facaden

I Nyhedsbrevet fra juli 2023 omtalte vi problemstillingen med nedfaldende mursten fra facaden og de bekymringer om bygningens tilstand, som Beboerrepræsentationen havde videregivet til Lykkebo. Her i februar måned blev der observeret en mursten på fortovet ud for nr. 1. Beboerrepræsentationen kontaktede straks Lykkebo, og kort tid efter gik Lykkebos håndværkere på lift i gang med at eftergå og fjerne usikre sten fra områder af facaden, navnlig på altanernes yderbeklædning. Beboerrepræsentationen har understreget over for Lykkebo, hvor farligt det er med sådanne nedfald, hvilket atter engang gør det påkrævet, at det længe udsatte renoveringsarbejde af den østvendte facade igangsættes, så bygningen kan komme i ordentlig og betryggende stand. Sydfacaden er færdigrenoveret og fremstår nydeligt, men den østvendte facade er ikke noget klædeligt syn med de mange ”ar” i facaden af udhuggede mursten. Flere steder er der øjensynligt blottet armeringsjern, der kan befrygtes at korrodere, når det er uskærmet mod det fri og derved udsættes for det barske danske vejr.

Lykkebo har endnu ikke informeret om status vedrørende eftersyn af nogle af de udkragede altaner.

Beboerrepræsentationen vil drøfte emnet med Lykkebo på mødet om ejendommens 10-årige vedligeholdelsesplan her i juni måned.

Ny Husorden i Enighedslund

På beboermødet den 11. marts 2024 og på det ekstraordinære beboermøde den 3. april vedtog beboerne i enighed den nye Husorden, som Beboerrepræsentationen forinden havde forhandlet på plads med Lykkebo. Husordenen er omdelt til alle. Navnlig minder vi om, at Enighedslund er en gammel bygning fra 1938, og der er derfor meget lydt mellem lejlighederne. Musik og fest må ikke være til gene for de omkringboende. Så skru gerne hensynsfuldt ned for lydniveauet, så dine medbeboere også kan være tjent med forholdene i huset. Det fremmer også det gode naboskab i ejendommen. Der henvises til Husordenens bestemmelser om støj. Det skal også erindres, at husdyr – f.eks. hund og kat - *ikke* er tilladt i Enighedslund.



Beboerrepræsentationen:

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

Ingelise Bender – mail: inbe@stofanet.dk

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