



**Juni 2022**

---

## **Sommerarrangement**

Sæt kryds i kalenderen lørdag den 20. august kl. 13.00. Vi holder vores traditionelle sommerarrangement. Der bliver lidt mad, noget at drikke og ikke mindst mulighed for at mødes og snakke sammen. Vi sætter et opslag op i opgangene, når tidspunktet nærmer sig.

## **Vedligeholdelsesplanen**

Den 25. maj var Beboerrepræsentationen inviteret til møde hos Lykkebo om vedligeholdelsesplanen for 2022-2031. Planen var tilsendt Beboerrepræsentationen før mødet. Rasmus Haukrogh præsenterede og uddybede planen, selvfølgelig med særlig fokus på facaderenoveringen. Se næste punkt. Udover gennemgangen af vedligeholdelsesplanen påpegede Beboerrepræsentationen, at det indvendige i elevatorerne er meget nedslidt, og at det virker som om, der er fugt og skimmel i kælderen under nr. 1. Lykkebo vil se nærmere på problemerne.

## **Facaderenovering**

Så er der sat stillads op fra nr. 15 til nr. 9. Det er rigtig godt, at renoveringen af facaden nu fortsætter! Skader i murværket vil blive udbedret, nedslidte vinduer vil blive skiftet, andre vil blive renoveret mv.

Lykkebo satte et opslag op, hvor de annoncerede, at arbejdet nu går i gang. Heraf fremgik: 'Opstår der akutte problemer kan byggeleder, Henrik Ottesen, kontaktes på telefon 22 69 55 22.'

Samtidig blev der opsat en arbejdstidsplan, som også er sendt med mail til os beboere. Skriften er lille, så den er måske lidt svær at læse. Af planen fremgår, at renoveringsarbejdet udføres i perioden 30-05-22 til 30-12-22.

I 2023 fortsætter renoveringen af facaden fra nr. 7 til og med nr. 1 - også den sydvendte facade mod kirken.

Som sagt uddybede Rasmus Haukrogh arbejdsplanen på mødet den 25 maj:

- Han fortalte, at arbejdsforløbet er ændret i forhold til sidste gang, fordi det viste sig, at det er vanskeligt at manøvrere karnapvinduerne, når stilladset er oppe i fuld størrelse. Derfor færdiggøres 5. etage fra nr. 15 til nr. 9 med slibning, murerarbejde, indsættelse af nye vinduer. Arbejdet fortsætter så fortløbende på etagerne under.

- Vinduerne er gennemgået sammen med TL-Byg, og der er taget stilling til hvilke vinduer, der skal udskiftes, og hvilke, der skal repareres. Det kan vise sig, at der er flere vinduer, som skal udskiftes. Disse vinduer vil så blive sat i ordre, og vil blive udskiftet ved hjælp af kran.

- Lykkebo har drøftet risikoen for skader grundet sandblæsning med TL-Byg, og de er opmærksomme på, at afdækning er vigtig, men der kan selvfølgelig opstå uforudsete situationer.

## **Status på igangværende sager**

Som bekendt har vi gjort indsigelser mod en del af de bilag, som Lykkebo har bogført på § 18-kontoen for regnskabsåret 2019. Lejerne i Enighedslund betaler over huslejen ejendommens lovbundne vedligeholdelseskonto (§ 18-kontoen). Disse penge er lovgivningsmæssigt øremærket ejendommens løbende vedligeholdelse – ikke til andet.

Siden 2016 har Beboerrepræsentationen gransket Lykkebos årlige vedligeholdelsesregnskaber for at se, hvad der er brugt af penge til hvad. Vi har desværre fundet mange fejl gennem årene – fejl, der i realiteten indebærer, at lejerne kommer til at betale den samme udgift to gange. Den offentlige myndighed – Grundejernes Investeringsfond, som fører tilsyn med udlejerens vedligeholdelseskonti – har udtaget Lykkebos vedligeholdelsesregnskaber for 2018 og 2020 til kontrol. I 2018 havde Lykkebo belastet kontoen med uvedkommende udgifter for kr. 353.099,68. I 2020 var der fejl for kr. 331.755,47.

---

**Beboerrepræsentationen:**

**Bente Mjelva – mail: [bente.mjelva@gmail.com](mailto:bente.mjelva@gmail.com)**

**Susanne Gregersen – mail: [gregersen.susanne@gmail.com](mailto:gregersen.susanne@gmail.com)**

**Ingelise Bender - mail: [inbe@stofanet.dk](mailto:inbe@stofanet.dk)**

Regnskabsåret 2019 har ikke været udtaget til kontrol af Grundejernes Investeringsfond, så her har Beboerrepræsentationen fremlagt sine beregninger for Huslejenævnet i den verserende sag, hvor Lykkebo har krævet flere penge udbetalt fra kontoen, end Beboerrepræsentationen kan godkende ud fra den foreliggende dokumentation. Lykkebo har nu i maj måned erkendt fejl for indtil videre kr. 466.630 i 2019-regnskabet – svarende til fejl på ca. 30 % ud fra fakturagrundlaget.

I februar 2022 skrev vi til Lykkebo og bad om at få tilsendt regnskabet med fakturabilag for vedligeholdelsesudgifterne for 2021. Vi kan se, at Lykkebo har indsendt 2021-regnskabet til Grundejernes Investeringsfond. Derfor rykker vi for at få fakturabilagene tilsendt. Når vi får 2021 fakturabilagene, vil Beboerrepræsentationen gennemgå bilagene for at sikre, at ejendommens øremærkede penge kun bliver brugt til det, de skal bruges til, nemlig at vedligeholde Enighedslund.

### Bor du i en nyistandsat lejlighed?

En nyistandsat (gennemgribende forbedret) lejlighed – et såkaldt § 5, stk. 2-lejemål jf. Boligreguleringsloven – er typisk udlejet til en meget højere leje end et almindeligt omkostningsbestemt lejemål. I Enighedslund findes der både nyistandsatte lejemål og omkostningsbestemte lejemål. Udlejer vil i reglen nyistandsætte ledigblevne lejemål, sådan at de kan udlejes til højere leje. Har du lejet en nyistandsat lejlighed efter den 1. juli 2020, gælder der dog nogle særlige regler om huslejens størrelse, som du skal være opmærksom på. En lovændring fra 2020 har sænket loftet for hvor høj en husleje, der må kræves i forhold til nyistandsatte lejemål fra før 1. juli 2020. Som beboer i Enighedslund har du automatisk medlemskab af Danske Lejere, og er du i tvivl om, hvorvidt din leje er for høj, kan du rette henvendelse til Danske Lejeres lokalafdeling i Aalborg og få en vurdering af spørgsmålet. Kontakt: tlf. 71 99 44 14, email: [info@danskelejere.dk](mailto:info@danskelejere.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 huslejekompensation på kr. 50 pr. punkteret rude pr. måned.

### Må man have vaskemaskine i lejemålet?

Beboerrepræsentationen bliver ind imellem spurgt, om man må have vaskemaskine i lejemålet. Svaret står at læse i lejelovens § 29:

”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](mailto: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](mailto:post@lykkebo.dk).

### 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 fremmer det gode naboskab i huset.

\* \* \* \* \*

---

Beboerrepræsentationen:

Bente Mjelva – mail: [bente.mjelva@gmail.com](mailto:bente.mjelva@gmail.com)

Susanne Gregersen – mail: [gregersen.susanne@gmail.com](mailto:gregersen.susanne@gmail.com)

Ingelise Bender - mail: [inbe@stofanet.dk](mailto:inbe@stofanet.dk)