

Nyhedsbrev fra Beboerrepræsentationen i Enighedslund



september 2026

www.enighedslund.info

En opdatering på ejendommens renovering

Facaden mod syd er istandsat for nogle år tilbage, men facaden mod øst (den, der vender mod Aalborg-hallen) er ikke lavet, idet Lykkebo af forskellige årsager har sat udførelsen i bero. Det samme gælder facader i gård og mod kirkegården og renovation af bygningens tag. I de seneste år har beskeden fra Lykkebo til beboerrepræsentationen på de årlige vedligeholdelsesplanmøder (Lykkebo skal hvert år udarbejde en skriftlig vedligeholdelsesplan) været, at ledelsen i virksomheden fortsat overvejer den videre fremdrift af renovationsarbejdet. På det årlige møde med Lykkebo d. 17/6-2026 forklarede Rasmus Haukrogh, at TL Byg, som stod for den tidligere renovering, har lukket deres vinduesfabrik. Lykkebo afsøger andre muligheder for at få produceret vinduer. Indtil det er på plads, sørger Lykkebo for at få tjekket facaden årligt, så løse sten ikke falder ned.

Vinduespudsning

Udlejer har vedligeholdelsespligten for den såkaldte udvendige vedligeholdelse og har i en stor del af ejendommens lejekontrakter også den indvendige vedligeholdelse, bortset fra låse og nøgler, som lejerer skal vedligeholde. Det kan dog forholde sig anderledes, idet nogle lejere i deres kontrakter selv er pålagt indvendig vedligeholdelse (til gengæld opkræves de ikke betaling over lejen til den indvendige vedligeholdelseskonto). Udvendig vedligeholdelse indebærer dog ikke, at udlejer skal pudse lejerens vinduer. Her er der tale om almindelig renholdelse, der som udgangspunkt påhviler lejerer selv. Der er ikke pligt til at

bruge en bestemt vinduespudser, men nogle har brugt "Klare Vinduer", fordi de har noget udstyr, der kan nå op i højden; men der er frit valg.

Varmeregnskabet

Enighedslund er en gammel ejendom fra 1938, og den er ikke hulmursisoleret. Derfor har den en relativt lav energiklasse, vist nok klasse D, men vi kender ikke den aktuelle status. Enighedslund er en fredet bygning (siden 2014), og fredede bygninger er ikke omfattet af den lovpligtige energimærkningsordning. Mange lejere får panderynker hvert år, når de får varmeregningen. Det skyldes ikke altid selve forbruget af varme, der selvfølgelig er større i en gammel uisoleret bygning, men også det forhold, at fjernvarmen i Aalborg i de senere år er steget markant i pris. Hvis I mener, at der kan være fejl i jeres varmeregnskab, eller evt. fejl ved jeres fjernaflæste varmemålere, skal I gøre skriftlig indsigelse til Lykkebo inden 6 uger. Der er en del jura i dette, og der bør I gøre brug af ejendommens kollektive medlemskab af Danske Lejere i Aalborg.

Huslejeforhøjelsen fra september 2025

I Nyhedsbrevet fra november 2025 (se på www.enighedslund.info) omtalte Beboerrepræsentationen den store huslejeforhøjelse, som Lykkebo den 26.09.2025 varslede for de omkostningsbestemte lejemaal i ejendommen (årlig stigning på 4.275 kr. for 100 kvm). Sagen verserer fortsat ved Huslejenævnet i Aalborg, hvor Beboerrepræsentationen har afgivet et par indlæg til støtte for, at

Beboerrepræsentationen:

Susanne Kaasby-Wang, nr. 1, mail: kaasby.wang@gmail.com

Tommy Faldt Pedersen, nr. 1, mail: tommy@faldd.net

Ingelise Bender nr. 15, mail: inbe@stofanet.dk

lejeforhøjelsen hverken er gyldig eller lovlig. Samtidig har Beboerrepræsentationen rejst krav om nedsættelse af huslejen for den moms af ejendommens dagrenovationsudgifter, der faldt bort den 1. januar 2025, og for den elafgift af ejendommens fælles el-udgifter, der faldt næsten helt bort den 1. januar 2026. En udlejer har efter Lejeloven pligt til at nedsætte huslejen, når en skat eller afgift falder bort eller nedsættes. Det har Lykkebo ikke gjort for momsen og elafgiften. Baggrunden for den store lejeforhøjelse er, at Lykkebo har modtaget en grundværdi fra Vurderingsstyrelsen på ca. 95 mio. kroner, hvor grundværdien tidligere var på ca. 12,8 mio. kr. Grundskylden er en skat, som Lykkebo kan indregne i huslejen, selvom Lykkebo er fritaget for at betale grundskyld, eftersom Enighedslund er fredet (siden 2014). Beboerrepræsentationen har indhentet en revisorvurdering fra to ejendomsskattespecialister fra det landsdækkende revisionshus BDO. De når frem til, at grundværdien kun bør være på ca. 53 mio. kroner. Lykkebo har afvist BDO's vurdering, som nu ligger hos Huslejenævnet. Lykkebo har også afvist at forelægge spørgsmålet for Vurderingsstyrelsen for at få opklaret, om Vurderingsstyrelsens høje grundværdi kan være behæftet med fejl i lyset af, at de to ejendomsskattekyndige revisorer kun når til 53 mio. kr. for grundværdien i Enighedslund.

Udlejning via airbnb ikke tilladt

Efter Lejeloven er det *ikke* tilladt at fremleje sin lejlighed via Airbnb eller lignende tjenester til korttidsudlejning til skiftende gæster uden samtykke fra Lykkebo. Lejligheden er udlejet til lejerens egen private beboelse og må ikke anvendes til hotel med udlejning til turister, idet dette ikke er lovlig fremleje, men erhvervsmæssig anvendelse af lejligheden, hvilket kun kan ske med udlejers samtykke. Hvis lejereren alligevel udlejer via Airbnb uden samtykke og mod udlejers indsigelse, kan lejemålet ophæves, og lejereren kan gøres økonomisk ansvarlig for udlejers eventuelle tab ved brud på lejekontrakten.

Fuldmagt til Beboerrepræsentationen

Beboerrepræsentationen har i en række spørgsmål lovbestemt fuldmagt til på alle beboeres vegne at optræde på lejernes vegne ved sager for Huslejenævnet i tilfælde af uenigheder med udlejer. I andre spørgsmål skal vi bruge fuldmagt fra lejerne. Derfor beder Beboerrepræsentationen rutinemæssigt nye lejere om stående fuldmagt, sådan at vi kan bistå dem, hvis der er anledning hertil. Beboerrepræsentationen tager sig dog kun af fælles problemstillinger i ejendommen, ikke individuelle sager, der kun vedrører den enkelte lejer. f.eks. lejerens varme- og vandregnskab, mangler ved lejligheden eller istandsættelse ved fraflytning o.l. Her kan lejereren til gengæld få hjælp fra Danske Lejere, som Beboerrepræsentationen har et kollektivt medlemskab af.

Det gode naboskab

Enighedslund er en gammel bygning fra 1938, og der er ikke lydisoleret mellem etagerne. Derfor er der meget lyd mellem lejlighederne. Musik og fest må ikke være til gene for de omkringboende. Så hold lydniveauet på et rimeligt niveau. Det fremmer det gode naboskab i ejendommen. Det skal også erindres, at husdyr – f.eks. hund og kat - *ikke* er tilladt i Enighedslund, jf. ejendommens Husorden.

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 mindst kr. 50 pr. punkteret rude pr. måned.

Sommerfesten

Vores sommerfest blev afholdt d. 22. august 2026 Vi mødtes på plænen til sandwich, øl, vin og vand. Det var en hyggelig eftermiddag og aften. Det er altid hyggeligt at mødes. Tak for hjælpen med arrangementet.

Beboerrepræsentationen:

Susanne Kaasby-Wang, nr. 1, mail: kaasby.wang@gmail.com

Tommy Faldt Pedersen, nr. 1, mail: tommy@falddt.net

Ingelise Bender nr. 15, mail: inbe@stofanet.dk