

Referat fra møde mellem Beboerrepræsentationen og Crescendo, den 17. september 2026, kl. 10.00

Deltager: Kirsten B. Pedersen, Søren Buchholt og Anders Weber Larsen fra Beboerrepræsentationen (BRP) og Christian Stenbjerre og Hanne Sandballe Nielsen fra Crescendo Administration ApS

Dagsorden;

1. Goddag til alle
2. Status for ejendommen set fra beboerrepræsentationen
 - a. Nyt fra beboerrepræsentationen
 - b. Lejekontrakter og lejeloven
3. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan
4. OMK-varslings inkl. GI tillæg
5. Orientering om Indfasning af rabatordning, startende 1. januar 2027
6. Lejerhenvendelse vedr. udkørselsforhold og eventuelt ønske om mulighed for ladestander
7. Eventuelt

Pkt. 1

Kort velkomst, herunder hvad rører sig på ejendommen p.t.

Pkt. 2

BRP fremlagde deres ønsker

- a. Ønske om censor på lys i kælder – Crescendo indhenter tilbud
- b. Ønske om udbedring af hul i asfaltbelægning ved indkørslen - Crescendo indhenter tilbud
- c. Ønske om bedre belysning ved indkørslen – Crescendo undersøger mulighederne
- d. Ønske om skiltning af "Privat grund" ved sti til venstre for ejendommen. Af hensyn til udefra kommende hundelufter, der benytter ejendommens grundstykke - Crescendo indhenter tilbud

Lejekontrakter og lejeloven

BRP fremførte, at nye lejere pålægges mere byrdefulde forhold end de forhold, der gælder for andre lejere i ejendommen.

Crescendo redegjorde for at det ikke er hensigten at pålægge nye lejere andre forhold end eksisterende lejere, og formuleringen af lejekontraktens § 11, vil kritisk blive gennemgået og tilrettet, hvor der er behov.

Det være sig særligt vedrørende:

- Udlejer er uændret ansvarlig for renholdelse og vinterbekæmpelse af fællesarealer, det være sig indkørsel, p-plads og stier frem til lejernes dør.
- Vinterbekæmpelse af svale gange og trapper er ligeledes udlejers ansvar. Afsnittet om vedligeholdelse og rengøring af svale gange udgår.
- Udlejer er uændret ansvarlig for udvendig skadedyrsbekæmpelse. Indvendigt skal lejer bekæmpe skægkræ, sølvfisk væggelus, som lejer bringer ind i lejemålet.

Pkt. 3

Hanne gennemgik kort den fremlagte vedligeholdelsesplan for årene 2026-2035.

Planen er vedhæftet nærværende referat i PDF format til brug for foreningens hjemmeside.

BRP opfordrede til, at sokler og de udvendige murefuger, primært over vinduerne, gennemgås – Crescendo beder deres bygningssagkyndig om at besigtige ejendommen.

Pkt. 4

Beregningen af den omkostningsbestemte leje for 2027 blev fremlagt af Hanne.

Beregningen var inden mødet fremsendt til BRP.

Der er en stigning i budgetlejen på 54.908,74 kr., svarende til 1,22%, samt en stigning i § 119, udvendig vedligeholdelse på 3 kr. pr. kvm.

Stigning i budgetlejen skyldes primær stigning i ejendomsskatter og vandafgift.

Efter enkelte uddybninger kunne BRP godkende beregningen.

Beboerne er efterfølgende varslet stigning, gældende pr. 1. januar 2027

Pkt. 5

Christian redegjorde for den gældende rabatordning, der omfatter de store lejemål på 1. sal.

Tilbage i 2020, var der nedgang i udlejningsmarkedet, med en del tomgang i de store lejemål til følge. For at fremme genudlejningen besluttede udlejer dengang at give en rabat til beboerne i de store lejemål på 14.316,96 kr. årligt, svarende til 123,20 kr. pr. kvm.

Markedet for udlejning er ændret, og under hensyntagende til BRP's kommentar på mødet i 2025, har udlejer besluttet at udfase rabatten over 3 år, henholdsvis den 1. januar 2027, 1. januar 2028 og 1. januar 2029.

Udfasningen betyder, at rabatten nedskrives fra nuværende 1.193,08 kr. pr. mdr. til 795,38 kr. pr. mdr. i 2027 og 397,69 kr. pr. mdr. i 2028. I 2029 udfases rabatten fuldt ud.

Rabatten er allerede udfaset fuldt ud for de 6 store lejemål, der er eller har været til genudlejning siden medio 2025.

Med indfasningen bliver lejeprisen pr. kvm. ens for ejendommens 50 oprindelige lejemål

BRP, der ikke er direkte part i sagen, tog beslutningen til efterretning.

Pkt. 6

Crescendo har fået forespørgsel om etablering af el-ladestandere. Udlejer ser positivt på det, men ladepladserne skal etableres på eksisterende p-pladser, og der skal være offentlig adgang til ladepladserne. Da BRP vurderer, at behovet for antal parkeringspladser p.t. vægter højere end behovet for el-opladning, vil der ikke blive arbejdet videre hermed. Måtte behovet ændre sig, vil emnet blive genoptaget.

Der har været henvendelse omkring udkørselsforholdene fra ejendommen. Hjørnet af hækken i retning mod Haugstedsgade er beskåret for at bedre forholdene.

Pkt. 7

Lejere, der har behov for håndværker hjælp opfordres til at benytte Crescendos lejerportal

<https://leiersupport.dk/>

Der var ikke yderligere emner til behandling.

Herefter gik vi en runde omkring ejendommen og besigtigede bl.a. 2 lejemål, murværk, beplantning, belysning og skiltning.

Mødet sluttede ca. kl. 11.50

Referent: Hanne