

To L&M Property Management, and to whom it may concern,

We, the tenants of Kingsbury Towers in Trenton, NJ, formally demand that you address the many issues tenants in this community have faced over the years.

Kingsbury is plagued by mold, decrepit and leaky plumbing, inconsistent/faulty/extreme heating and cooling (including central air being shut off), and more. Prior management didn't use funds to fix anything, outright manipulated the books and committed money laundering, and tenants today still face eviction threats for issues out of their responsibility. Building conditions are foul: common areas are stained, stairs are dirty, and there is a constant stench of urine. Mice and cockroach infestations make conditions effectively unlivable. Maintenance personnel have been inconsistent, and tenants have been harassed for speaking up. Renovations are announced, but seemingly never completed. Tenants are instructed to temporarily vacate their residence, without being told where to go, how long they must stay there, or what conditions to expect.

Meanwhile, tenants are forced to pay larger and larger amounts for rent, with some increases exceeding a thousand dollars per month. To address our concerns, we have formed the **Kingsbury Tenants Association** to represent our collective interests, as part of the region-wide Central New Jersey Tenants Union.

In addition to notifying you of our tenant association's establishment, we write to demand the following:

- A 5-year freeze on rent for all units, currently-occupied or not, based on current leases for all tenants.
- Cancel tenants' back rent, considering the years-long failure to maintain decent living conditions and the illegal money laundering and inconclusive bookkeeping
- Rent abatement when essential services fail or are under repair (elevators, hot water, heat/cooling, etc).
- Maintain all rents per the existing rent control ordinance, moving forward from the freeze. Accept rent receipts as proof of payment. End late fees and baseless legal reprisal
- Install a temperature monitoring system to address inconsistent provisioning of heat in the units.
- Proper, consistent heating and air conditioning of units, in accordance with NJ State Code requirements.
- Allow residents to have pets - for free if doctor-mandated, and for a reasonable fee, otherwise
- Exterminate all bedbugs, rats, and pests in the buildings.
- End harassment of tenants. No retaliation against tenants who raise issues, per NJSA 2A:42-10 Tenant Reprisal Law & NJSA 46:4-5 Tenant Right to Quiet Enjoyment. Replace staff who attack/harass tenants.
- Immediately complete necessary maintenance, upkeep, and repairs to rectify issues such as: mold; inconsistent heating/cooling/central air; leaky pipes; inconsistent elevator operation; structural damage inside and outside the building as well the garage; damage to rooms, walls, windows, option for guardrails, and furniture; other concerns in apartments and the building (especially for issues with clear and ample photographic documentation, or government inspection reports).
- Develop and implement a consistent, clear work order submission policy for future maintenance.
- Improve building safety and physical security. Install working security cameras in building entrances and public hallways, that the Tenants Association has direct access to; improved door locks for apartment and building entrances/exits; a working buzzer system so residents can grant individuals access to the building without physically being downstairs; locks/doors/physical security to stop non-residents from accessing floors without permission from a resident; proper ADA accommodations; have oversight and accountability for security guards.
- Stop the frequent, false fire alarms at all hours, that hurt residents' health and violate NJSA 46:4-5.
- Provide clarity and agency for tenants during renovations. Provide options to (1) stay, (2) temporarily move to a new apartment, or (3) permanently move to a new apartment. Replacement apartments should be the same size and rent, or, failing that, of lower rent.

These concerns all fall within the duty of maintenance NJ landlords must address. We insist you address them immediately. We insist you provide us with a clear plan of action addressing each issue, and clear information on the calculation of all charges and how they will be adjusted. We look forward to your prompt response.

Signed,

Kingsbury Tenants Association

Central New Jersey Tenants Union / cnjtenantsunion@gmail.com / (732) 524-8259

A L&M Property Management, y a quien corresponda,

Nosotros, los inquilinos de Kingsbury Towers en Trenton, NJ, escribimos para exigir formalmente que usted aborde los varios problemas que los inquilinos de esta comunidad se han enfrentado en años recientes.

Kingsbury tiene moho, problemas de fontanería y tuberías, y problemas de HVAC (incluso de aire central se apaga). Las condiciones del edificio son pésimas, con las zonas comunes manchadas y las escaleras sucias. Hay un hedor constante de orina. Por las infestaciones de ratones y cucarachas, los apartamentos son efectivamente inhabitables. La respuesta de mantenimiento ha sido inconsistente. Se ha acosado a los inquilinos, se anuncian renovaciones que nunca se completan, y se ordena a los inquilinos que se muden temporalmente sin información sobre dónde irán, por cuánto tiempo, o cómo son las condiciones allí.

A pesar de todo, la renta mensual de los inquilinos aumenta, y en algunos casos, más de mil dólares al mes. Para abordar nuestras preocupaciones, hemos formado la **Asociación de Inquilinos de Kingsbury** para representar nuestros intereses colectivos, como parte de la Unión de Inquilinos de Nueva Jersey Central.

Además de notificarle la creación de nuestra asociación, le escribimos para exigir lo siguiente:

- Por 5 años, no aumente la renta mensual de cualquier apartamento (estén o no ocupados) sobre la base de los contratos de arrendamiento actuales de todos los inquilinos.
- Cancelación a los inquilinos de los alquileres atrasados existentes, por incumplimiento del propietario del deber de vivienda digna, lavado de dinero y la contabilidad inconclusa
- Reducción de la renta cuando falten o estén en reparación servicios esenciales, como ascensores, agua caliente, tuberías o calefacción de los apartamentos.
- Los alquileres deben estar de acuerdo con la ordenanza de control de alquileres desde la pandemia. Acepte los recibos de alquiler como comprobante de pago. Cese de aplicar cargos por pagos atrasados y a las represalias legales falsas
- La instalación de un sistema de control de la temperatura para prevenir calor inconsistente en los apartamentos.
- Calentar y enfriar de acuerdo con los requisitos del Código del Estado de NJ
- Permiso para mascotas, gratis si lo manda el médico, y tarifa razonable en caso contrario
- Exterminación de chinches, ratas y plagas en los edificios
- Cese del acoso a los inquilinos. Cese de represalias contra los inquilinos que planteen problemas, de acuerdo con la Ley de Represalias a Inquilinos y las leyes de NJ sobre el Derecho del Inquilino a Disfrutar de la Tranquilidad. Sustitución del personal que ataca o acosa a los inquilinos
- Realización inmediata del mantenimiento, la conservación y las reparaciones necesarias para rectificar problemas como el moho, averías en la calefacción, la refrigeración y el aire acondicionado central, tuberías con fugas, ascensores inconsistentes, daños estructurales, daños en los apartamentos, las paredes y los muebles, otros problemas en los apartamentos y el edificio (especialmente para los problemas con documentación fotográfica clara y amplia, o informes de inspección del gobierno).
- Desarrollo de una política clara de presentación de órdenes de trabajo para el futuro mantenimiento.
- Mejorar la seguridad de los edificios. Instalar cámaras de seguridad que funcionen en las entradas de los edificios y en los pasillos públicos a los que la Asociación de Inquilinos tenga acceso directo; mejorar las cerraduras de las puertas de las entradas y salidas de los apartamentos y los edificios; instalar un sistema de timbre que funcione para que los residentes puedan permitir el acceso a las personas sin estar físicamente en el planto bajo; instalar cerraduras, puertas y seguridad para evitar que los no residentes accedan a los pisos sin el permiso de un residente; realizar las adaptaciones adecuadas a la ADA; tener supervisión de los guardias de seguridad.
- Cese las frecuentes y falsas alarmas contra incendios a todas horas, que dañan la salud de los residentes y violan la NJSA 46:4-5.
- Claridad sobre las opciones de los inquilinos durante las renovaciones, con opciones de quedarse, mudarse a un nuevo apartamento proporcionado temporal o indefinidamente. Los apartamentos de sustitución deben ser del mismo tamaño y renta, o con una renta más baja.

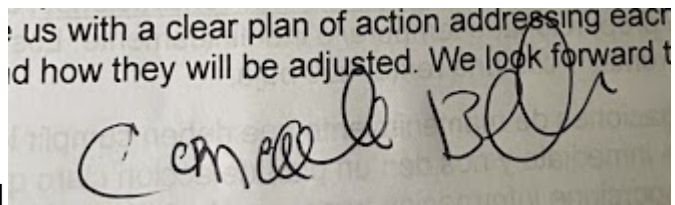
Todos estos problemas son obligaciones de mantenimiento que deben cumplir los propietarios de NJ. Insistimos en que aborden estas cuestiones de inmediato y nos den un plan de acción claro que aborde cada una de ellas. También solicitamos que nos proporcione información transparente sobre el cálculo de todos los cargos y cómo se ajustarán. Esperamos su pronta respuesta a este asunto.

Firmado,

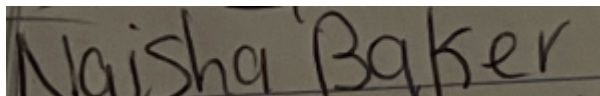
Asociación de Inquilinos de Kingsbury

Central New Jersey Tenants Union / cnjtenantsunion@gmail.com / (732) 524-8259

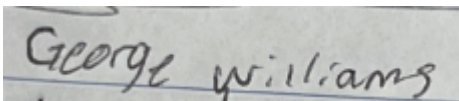
us with a clear plan of action addressing each
d how they will be adjusted. We look forward t



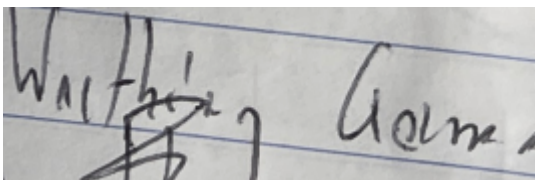
1. Camale Bell



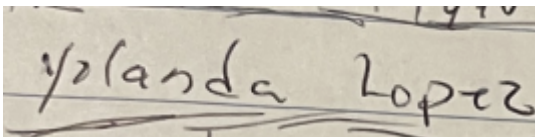
2. Naisha Baker



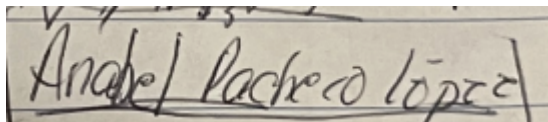
3. George Williams



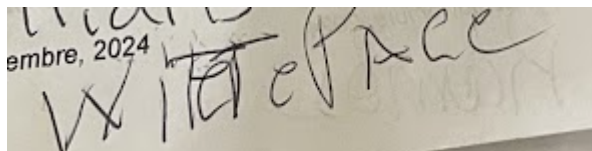
4. Walthing Gomez



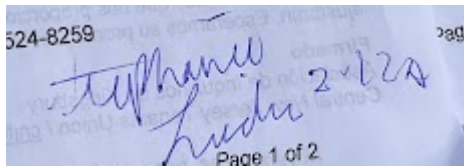
5. Yolanda Lopez,



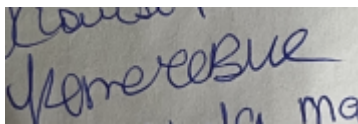
6. Anabel Pacheco Lopez



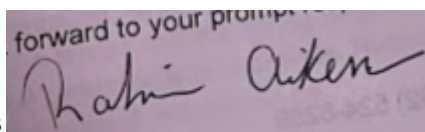
7. Willy Pace



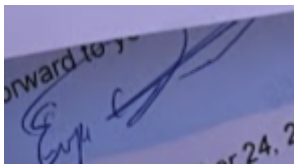
8. Stephanie Linder



9. Kamera Blue



10. Rahiem Aikens



11. Eugene

12. Lidulvina Morales & Alexis

Alexis Sarmakina
LIDULVINA MORALES

13. Ana Delgado

Ana Delgado

14. Johnny Willis

Johnny Willis

15. Elizabeth Chambers

Elizabeth Chambers

16. Darryl Fulton

Darryl Fulton

17. Ethel Brooks

Ethel Brooks

18. Paulette Brown

Paulette Brown

19. Mesha P

Mesha P
October 2

20. William Bernie Fitzgerald

William Fitzgerald

21. Nina Sherman (and Terry)

Nina Sherman

22. Yari Ramos

Y. Ramos

23. Antwan Conn

ANTWAN CONN HIE

24. Luz Velardo

Central New Jersey Tenants Union / cnjtenantsunion@gmail.com
Luz Velardo - 1-18 E
October 27, 2024 /// Octubre 27, 2024

25. Roslyn Taylor

they will be adjusted.
look forward to your prompt response to this matter.
d. R Taylor Roslyn Taylor 1-14-H

26. Eddie Shelton

Eddie Shelton

27. Paul Adams

Paul Adams
pauladams@gmail.com

28. Maurice Williams/Mo

ersey Tenants Union
Maurice William Fitzgerald
M Williams Rec

29. Arlene West

New Jersey Tenants Union / cnitenantsunion@gmail.com
2-10F
Arlene West
November 26, 2024 /// 26 de noviembre, 2024

30. Marian Johenkins

2-10B
Marian Johenkins
Page 1 of 2

31. William Mathews

Central New Jersey Tenants Union / cnitenantsunion@gmail.com
2-10C
William Mathews

32. Sammy Jones

enants Union / cnitenantsunion@gmail.com
Sammy Jones 2-10 H

33. Miguel

on / cnitenantsunion@gmail.com
2-10D
Miguel

34. Oneida Berry

on / cnitenantsunion@gmail.com / (732) 524-8259
2-12 H
Oneida Berry

35. Shawn Crews

Shawn Crews 2-11E

36. Breasia McCoy

Latest 100 Activists		
First name	Last name	Email
Breasia	McCoy	breasiamccoy95@gmail.com

Remove Subscribers

Friend,
I signed a petition on Action Network telling Kingsbury Towers (Marshall Management) to Kingsbury Demand Letter Signing.
Full Demand Letter. This form will collect signatures from tenants who wish to put their name and name onto the letter. Use it also.

37. Mike Woodson

ward to your prompt response.
Mike Woodson
Mike Woodson

38. Quelma Brooks

Quelma Brooks
2-11H
(732) 524-8259

39. Elliot Jensen

Elliot Jensen

40. Justin Houghton

Justin Houghton

41. B.

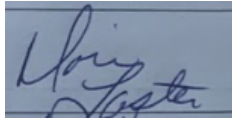
B. 2-11

42. David Duncan

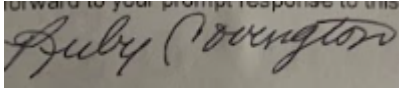
David Duncan

43. Christiane Cruz

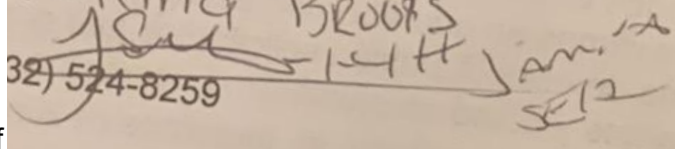
Christiane Cruz

A blue ink handwritten signature that reads "Donnie Laster".

44. Donnie Laster

A black ink handwritten signature that reads "Ruby Covington".

45. Ruby Covington

A black ink handwritten signature that reads "Jamila Self". Above the signature, the text "forward to your prompt response to this" is visible. To the left of the signature, the phone number "321 524-8259" is written. To the right, "Jan. 12" and "SE 12" are written.

46. Jamila Self

47. Darnetta

48. Jayden

49. Judy/Judith

50. Anthony Johnson

51. Monike Hill

52. Carl Hardwick

53. Barbara Pinder

54. Barbara Jones

55. Gabby