

Deas A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1
1552 København V

Telefon: 3311 3075
Fax: 3393 7617

www.lloh.dk
E-mail: info@lloh.dk
Nordea: 2216 8010122318

Ejendommene beliggende Dybendalsvej 23-33, Sallingvej 47-57, Vanløse Allé 10-20, Vanløse Allé 19-21, Vanløse Allé 25-31, Vanløse Allé 35-37, Åbakkevej 15-17 og Åbakkevej 18-34, 2720 Vanløse

29-04-19

Deres j. nr.

På vegne af de beboere som har indsendt fuldmagter, se vedlagte, i Dalhusene, gør jeg hermed indsigelse mod den varslede iværksættelse og forbedringsforhøjelse af 29.03.2019, herunder undertag, isoleringsarbejder, brandsikring herunder sprinkling af hovedtrapper, etablering af fælles haveanlæg samt privat have/terrace i stuelighederne.

Vort j. nr. (bedes anført)

20190513

Indledningsvist har jeg noteret at den varslede forbedringsforhøjelse overstiger kr. 197,- pr. m² årligt i flere af stuelejlighederne. De har derfor pligt til at tilbyde en anden passende bolig, jf. boligreguleringslovens § 26. Eftersom De ikke har tilbudt en erstatningsbolig, kan De ikke opkræve en forhøjelse på mere end kr. 197,- pr. m² årligt.

Indsigelsen for iværksættelsesarbejder:

Privat have/terrace

Etableringen af private haver/terrasser for stuelejlighederne betragtes som identitetsændrende for lejemålet, da det ændrer den i forvejen etablerede altan. Desuden er der uafklarede spørgsmål omkring hvem der skal varetage vedligeholdelsen af disse. De kan derfor ikke gennemføre iværksættelsen af privat have/terrace.

Indsigelse mod forbedringsforhøjelse:

Undertag

Efter min opfattelse modsvarer forbedringsforhøjelsen ikke en brugsværdiforøgelse, jf. boligreguleringslovens § 27 og lejelovens § 58.

Det fremgår af regnskabet at forbedringsandelen for undertaget er 50 %, hvilket jeg ikke er enig i. Undertag og understrykning har samme funktion, hvorfor jeg anmoder Dem om, at dokumentere og redegøre for, hvori den øgede brugsværdi opstår. De bedes ligeledes dokumentere om der i forvejen var undertag og værdien af dette. Ligeledes bedes De redegøre for hvilket undertag de ønsker at opsætte samtidig med information om hvorvidt opsætningen sker på tegl- eller naturskifer

Personlig rådgivning
mandag - onsdag kl. 13 - 16
torsdag kl. 14 - 18

Bestil tid på telefon eller e-mail

Telefonisk henvendelse
og rådgivning
mandag - torsdag kl. 10 - 16

belægning. Vi skal samtidig anmode om fyldestgørende materiale omkring arbejdet på taget,

Isoleringsarbejder

I fordelingsregnskabet udgør isoleringsarbejder 100 %. Lejerne har informeret om at ejendommen er blevet hulmursisoleret i starten af 2018, hvorfor der ikke kan være tale om en 100 % forbedring. Det bedes redegjort hvor meget isolering der var i forvejen og hvilken betydning de påtænkte isoleringsarbejder har for varmekonsumet.

Brandsikring herunder sprinkling af hovedtrappe

Jeg skal venligst anmode om en redegørelse for, hvilken form for brandsikringsarbejder der skal udføres.

Etablering af fælles haveanlæg

Efter min opfattelse modsvarer forbedringsforhøjelsen ikke en brugsværdiforøgelse, jf. boligreguleringslovens § 27 og lejelovens § 58.

I regnskabet er forbedringsandelen 40 %. Jeg skal bede om en redegørelse for denne fordeling, da der i forvejen er et fælles haveanlæg.

Lejerne informerer om at den planlagte opsætning af skure, kommer til at tage meget lys for flere af lejlighederne og dermed forringer lejemålene. Jeg skal anmode om en mere detaljeret plan for disse arbejder.

Lejerne er i dialog med arkitekten på projektet omkring piletræet, som de ikke ønsker fældet. Arkitekten har bekræftet at piletræet ikke bliver fældet. Jeg skal anmode om Deres bekræftelse herpå.

Dokumentation

Det oplyses fra lejerne at flere af de påtænkte arbejder skal være Svanemærket. Jeg skal bede om materiale herpå, en beskrivelse af den prioritering der har været i valget af hvad der skal være Svanemærket samt en forklaring af hvilken betydning dette vil have for lejerne.

Samtidig skal jeg anmode om materiale vedr. de påtænkte taglejligheder.

Lejerne oplyser at udlejer påtænker at lave en udskiftning af asbestholdige altanplader på alle altanerne. Jeg skal bede om mere materiale på dette.

Realkreditlån

Forbedringsforhøjelsen er beregnet på baggrund af ydelsen på et 20-årigt realkreditlån, til trods for at de påtænkte arbejder har en levetid på mere end 20 år. Forbedringsforhøjelsen skal derfor beregnes på baggrund af ydelsen på et 30-årigt realkreditlån.

Organisationen skal tage forbehold for endeligt byggeregnskab og skal desuden gøre opmærksom på, at forhøjelsen først kan opkræves når forbedringen er gennemført.