

DEAS  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg



## Hovedstaden

Vester Voldgade 9, 1  
1552 København V

Telefon: 3311 3075  
Fax: 3393 7617

varslede

www.lloh.dk

E-mail: info@lloh.dk

Nordea: 2216 8010122318

## Ejendommen Dalhusene Lejeforhøjelse pr. 1. januar 2022

På vegne af Dalhusenes beboerrepræsentation gør vi hermed indsigelse mod de foreløbige lejeforhøjelser.

### Isolering

I fordelingsregnskabet udgør isoleringsarbejder 100 %. Beboerrepræsentationen har informeret om at ejendommen er blevet hulmursisoleret i starten af 2018. Alle ydermure ved taglejlighederne er forhøjet med 17 skifter mursten, og helt ny tagkonstruktion, hvorfor der ikke kan være tale om en 100 % forbedring. Da der ikke er vedlagt beskrivelser af projekterne, bede De oplyse, hvor og hvorledes isoleringsarbejderne er udført.

Det bedes redegjort hvor meget isolering der var i forvejen og hvilken betydning isoleringen har på varmekonsumet.

Vort j. nr. (bedes anført)

21-2857

I forbindelse med iværksættelsen, fremsendte udlejer igennem huslejenævnet en projektbeskrivelse. I denne fremgår isolering på side 22 og brandisolering på side 119. Vi imødeser en redegørelse for fordelingen af disse udgifter, således vi samtidig kan sikre, at udgifterne ikke går igen i varslingen af brandsikring.

### Fælles have

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

I regnskabet er fordelingsandelen 50 %. Vi ønsker en redegørelse herfor, da der i forvejen var et fælles haveanlæg.

Udlejer bedes fremlægge dokumentation for udgifterne til byggeplads. Vi er af den opfattelse at en del af udgifterne herunder udelukkende omhandler det øvrige projekt og altså ikke ville være afholdt, hvis ikke det var for det øvrige projekt.

Det er samtidig vores opfattelse at varslingen af lejeforhøjelser vedr. haveanlæg formentlig indeholder udgifter til opsætning af cykelskure. Disse er ønsket af beboerrepræsentationen, som en erstatning for cykelkældre, som har eksisteret siden bebyggelsen opførelse i 1930'erne. Vi kan oplyse at der i adskillige lejekontrakter er adgang til cykelkælder anført.

Såfremt det er tilfældet, er det vores opfattelse at der ikke kan være tale om en forbedring.

### Undertag

Efter organisationens opfattelse modsvarer forbedringsforhøjelsen ikke en brugsværdiforøgelse, jf. boligreguleringslovens § 27 og lejelovens § 58. Vi beder dem redegøre for, hvori den øgede brugsværdiforøgelse opstår.

Vi er oplyst, at der er planer for snarlig etablering af undertag på tre blokke, som ikke er

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

omfattet af projektet om at etablere tagboliger. Denne udskiftning opfattes som 100 % vedligeholdelse, hvilket også er erkendt af P+

Det fremgår af forbedringsandelen for undertaget er 50 %, hvilket vi ikke er enige i. Undertag og understrygning har samme funktion.

### **Brandsikring, herunder sprinkling**

Vi anmoder om en beskrivelse af, hvilken form for brandsikring der skal udføres samt dokumentation for udgifterne i denne forbindelse.

### **Realkreditlån**

Forbedringsforhøjelserne er beregnet på baggrund af ydelsen på et 20-årigt realkreditlån, til trods for at arbejderne har en levetid på mere end 20 år.

Forbedringsforhøjelserne skal derfor beregnes på baggrund af ydelsen på et 30-årigt realkreditlån.

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

Med hensyn til regulering af depositum gør vi opmærksom på, at dette forudsætter, at det er aftalt i lejekontrakten, hvilket typisk ikke er tilfældet ved standardkontrakter før 01.07.1994.

Såfremt De fastholder lejeforhøjelserne, anmoder vi Dem om at indbringe sagerne for huslejenævnet.

Vi imødeser i givet fald Deres bekræftelse herpå.

Venlig hilsen  
Lejernes LO Hovedstaden  
Eva S. Jensen