

Carsten Berger 3132

Fra: Carsten Berger 3132 <cb@3132.dk>
Sendt: 16. juni 2021 13:08
Til: 'Lars Braget Nielsen'; 'Info Akelius Denmark'
Cc: bestyrelsen@duegaarden.eu; 'Carsten Berger 3132'
Emne: SV: Indvendig vedligeholdelse

Kære Lars

Som det fremgår af den mail korrespondance der var vedhæftet på din mail, fremgår vores beregninger, i min mail til dig.

Af dit svar, kan jeg imidlertid se hvor en af fejlene er.

Der kan kun opkræves det som er varslet overfor lejerne, der er i 2017 alene varslet 43 kr pr. kvm. Huslejenævnet kan ikke medtage et højere beløb end det, der er varslet for de øvrige lejemaal, derfor indgår de 43 kr pr. kvm i afgørelserne fra huslejenævnet.

Det som skal afsættes på indvendig vedligeholdelse er de lovbestede satser, som for 2017 er 44 kr pr. kvm. – der er ingen sammenhæng, med det som er varslet.

Afviselserne er imidlertid større end dette giver anledning til, men idet de enkelte orienteringer til lejerne omkring indvendig vedligeholdelse er tilsendt de enkelte lejere direkte, og uden kopi til os, kan vi ikke se hvor den yderligere afvigelse fremkommer fra, specielt ikke da skrivelser fra jer alene omfattet slut saldo.

Men i min tidligere mail, kan du se mine beregninger for hver enkelt type af lejemalets størrelse.

Med venlig hilsen

Carsten Berger
Mail.....: cb@3132.dk
Telefon...: +45 3132 0000

Fra: Lars Braget Nielsen <lars.braget-nielsen@akelius.dk>
Sendt: 16. juni 2021 12:40
Til: 'Carsten Berger 3132' <cb@3132.dk>; Info Akelius Denmark <info@akelius.dk>
Cc: bestyrelsen@duegaarden.eu
Emne: SV: Indvendig vedligeholdelse

Hej Carsten

Tak for din mail.

Jeg må venligst henvise til tidligere fremsendte mail, som også er vedhæftet her.

Vi har fulgt afgørelserne fra Huslejenævnet og benyttet deres oplyste sats for 2017. Satsene for 2018, 2019 og 2020 er de lovbestede.

Du bedes venligst oplyse hvorledes jeres beregninger afviger fra vores, idet det ellers ikke er os muligt at komme videre i denne sag.

Med venlig hilsen / Best regards

Lars Braget Nielsen
Asset Manager

Akelius

Nørre Voldgade 80, 2. sal
DK - 1358 Copenhagen
www.akelius.dk
Office number: + 45 80 82 00 41
Mail: Lars.braget-nielsen@akelius.dk

Fra: Carsten Berger 3132 <cb@3132.dk>
Sendt: 14. juni 2021 23:29
Til: Lars Braget Nielsen <lars.braget-nielsen@akelius.dk>; Info Akelius Denmark <info@akelius.dk>
Cc: bestyrelsen@duegaarden.eu; 'Carsten Berger 3132' <cb@3132.dk>
Emne: Indvendig vedligeholdelse

Se venligst vedlagte brev

Med venlig hilsen

Carsten Berger
Mail.....: cb@3132.dk
Telefon...: +45 3132 0000

This email has been scanned by BullGuard antivirus protection.
For more info visit www.bullguard.com

This email has been scanned by BullGuard antivirus protection.
For more info visit www.bullguard.com

Carsten Berger 3132

Fra: Lars Braget Nielsen <lars.braget-nielsen@akelius.dk>
Sendt: 12. marts 2021 16:51
Til: 'Carsten Berger 3132'
Emne: SV: Fejl i udsendte breve om indvendig vedligeholdelse.

Hej Carsten

Tak for din henvendelse.

Vi er enige i, at der midlertidigt skal afsættes et beløb pr. m2 pr. år for lejemålene, således at disse beløb fremgår af de individuelle beboelseslejligheders indvendige vedligeholdelseskonti som om, at der er blevet varslet korrekt forhøjelse af vedligeholdelsessatserne.

Som du selv påpeger, så har huslejenævnet for 2017 fastsat satsen til kr. 43 pr. m2 pr. år, hvilket vi er nødsaget til at følge, da afgørelsen har retskraft uanset om en eller flere af parterne måtte være uenige i afgørelsens materielle indhold. Det er også derfor, at vi løbende har beregnet lejen efter reglerne om omkostningsbestemt husleje, selvom vi fortsat er af den opfattelse, at lejen med rette kan fastsættes til et beløb svarende til den sidste boligafgift.

Vi er dog ikke enige i, at lejerne skulle have en ret til at få refunderet samtlige udgifter til indvendig vedligeholdelse. Dette skyldes, at anvendelse af midlerne for indvendig vedligeholdelse kræver forudgående aftale med udlejer. Såfremt det har været lejers opfattelse, at udlejer har været forpligtet til at foretage de pågældende vedligeholdelsesarbejder, måtte lejer på sædvanlig vis indbringe spørgsmålet om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet. Dertil kommer, at det pågældende arbejde skal have været nødvendigt, hvilket udlejer ikke har haft mulighed for at efterprøve, når arbejdet er blevet udført.

Såfremt lejerne aktuelt måtte ønske at få udført arbejder i det lejede med midler fra de indvendige vedligeholdelseskonti må lejer rette konkret henvendelse herom, således at vi sammen kan besigtige lejemålet og indgå nærmere aftale herom.

God weekend.

Med venlig hilsen / Best regards

Lars Braget Nielsen
Asset Manager

Akelius

Nørre Voldgade 80, 2. sal

DK - 1358 Copenhagen

www.akelius.dk

Office number: + 45 80 82 00 41

Mail: Lars.braget-nielsen@akelius.dk

From: Carsten Berger 3132 <cb@3132.dk>
Subject: Fejl i udsendte breve om indvendig vedligeholdelse.
Date: 9 Mar 2021, at 17:04
To: info@akelius.dk

Hej

Vi har konstateret at der er udsendt breve til de tidligere andelshavere der har modtaget deres afgørelse om fremtidig huslejefastsættelse, idet det af de afgørelsen fra Huslejenævnet fremgår at udlejer har den indvendige vedligeholdelse, og som konsekvens skal der hver måned ske hensættelse af penge til en sådan konto.

I alle Jeres breve som vi hidtil har set er der imidlertid fejl – se nedenfor.

Der skal hensættes følgende pr. år. Pr. kvm.

2017 – 44 kr

2018 – 45 kr

2019 – 45 kr

2020 – 45 kr

2021 – 46 kr.

Det betyder følgende:

Lejligheder på Godthåbsvej 74 - på 50 kvm.

2017 – 733,33

2018 – 2.250,00

2019 – 2.250,00

2020 – 2.250,00

2021 – frem til 31.03.2021. 575,00

Saldo pr. 31.12.2020 – 7.483,33

Saldo pr. 31.03.2021 – 8.058,33

Lejligheder på Godthåbsvej 74 - på 67 kvm.

2017 – 982,67

2018 – 3.015,00

2019 – 3.015,00

2020 – 3.015,00

2021 – frem til 31.03.2021. 770,50

Saldo pr. 31.12.2020 – 10.027,67

Saldo pr. 31.03.2021 – 10.798,17

Lejligheder på Duevej nr. 6-28, 1-5 sal, th - på 106 kvm.

2017 – 1.554,67

2018 – 4.770,00

2019 – 4.770,00

2020 – 4.770,00

2021 – frem til 31.03.2021. 1.219,00

Saldo pr. 31.12.2020 – 15.864,67

Saldo pr. 31.03.2021 – 17.083,67

Lejligheder på Duevej nr. 4-26, 1-5 sal, tv - på 119 kvm.

2017 – 1.745,33

2018 – 5.355,00

2019 – 5.355,00

2020 – 5.355,00

2021 – frem til 31.03.2021. 1.368,50

Saldo pr. 31.12.2020 – 17.810,33

Saldo pr. 31.03.2021 – 19.810,33

Lejligheder på Duevej nr. 4, 1-5 sal, th - på 135 kvm.

2017 – 1.980,00

2018 – 6.075,00

2019 – 6.075,00

2020 – 6.075,00

2021 – frem til 31.03.2021. 1.552,50

Saldo pr. 31.12.2020 – 20.205,00

Saldo pr. 31.03.2021 – 21.757,50

Lejligheder på Duevej nr. 28, 1-5 sal, tv - på 144 kvm.

2017 – 2.112,00

2018 – 6.480,00

2019 – 6.480,00

2020 – 6.480,00

2021 – frem til 31.03.2021. 1.656,00

Saldo pr. 31.12.2020 – 21.552,00

Saldo pr. 31.03.2021 – 23.208,00

Lejligheder på Duevej nr. 6-28, 6 sal - på 205 kvm.

2017 – 3.006,67

2018 – 9.225,00

2019 – 9.225,00

2020 – 9.225,00

2021 – frem til 31.03.2021. 2.357,50

Saldo pr. 31.12.2020 – 30.681,67

Saldo pr. 31.03.2021 – 33.039,17

Lejligheder på Duevej nr. 4, 6 sal - på 213 kvm.

2017 – 3.124,00

2018 – 9.585,00

2019 – 9.585,00

2020 – 9.585,00

2021 – frem til 31.03.2021. 2.449,50

Saldo pr. 31.12.2020 – 31.879,00

Saldo pr. 31.03.2021 – 34.328,50

Hvis I er enige i ovenstående, bedes i snarest fremsende revideret brev til de berørte lejere.

Hvis I ikke er enige, imødeses vi hvad der begrunder jeres beregning.

Der er selvfølgelig nogle lejere der siden jeres overtagelse af ejendommen, har haft tiltro til jeres udmelding om at disse lejere havde den indvendige vedligeholdelse, ligesom der har været vedligeholdelsesarbejder der agf hensyn til tabsbegrænsning er afholdt.

Disse lejere har derfor et berettiget krav om refusion af disse udgifter.

Vi forventer derfor at disse udgifter refunderes straks uden bemærkninger/restriktioner.

Med venlig hilsen

Beboerrepræsentationen Duegården

Carsten Berger

Mail.....: cb@3132.dk

Telefon...: +45 3132 0000

