



Akelius
Nørre Voldgade 80, 2.sal.
1358 København K.

08.07.2021.

Fremsendt pr. mail Info@akelelius.dk
Lars.Braget-nielsen@akelius.dk

Vedr.: Duegården

Under henvisning til fremsendt varsling om huslejestigning begrundet i skatte- og afgifter for 2021, fremsender beboerrepræsentationer hermed indsigelse mod den fremsendte varsling.

Samlet set er der kun varslet forhøjelse overfor ca. 45% af beboerne.

Det fremgår af varslingen, der er fremsendt til hovedparten af de berørte lejere, at denne træder i kraft den 01. januar 2021. Forudsætningen for dette indebærer imidlertid at varslingen skal være kommet frem til de berørte lejere i maj måned 2021.

Det er oplyst at der er fremsendt mindst 1 varsling i juni måned men sandsynligvis 3, og at denne(disse) derfor først træder i kraft 01. oktober 2021. Disse medtages også i denne indsigelse.

For de lejere der har modtaget med varsling med ikrafttrædelse 01. januar 2021, fremkommer vi med følgende indsigelse, omkring ikrafttrædelsestidspunktet.

Som bekendt har dette været drøftet mellem Jer som udlejer og beboerrepræsentationen. 2 personer i beboerrepræsentationen har slet ikke modtaget varsling hverken i maj eller juni måned, hvilket I har erkendt, og sidste har først set sin i juni måned.

Beboerrepræsentationen har IKKE forinden der er sket fremsendelse af varslingen, blevet orienteret. Der er heller IKKE samtidig med varslingen sket orientering til beboerforeningen til dennes adresse, der er faktisk slet ikke på noget tidspunkt, sket orientering. Det er blot tilfældigt at beboerrepræsentationen opdager dette.

Beboerrepræsentationen har via opslag på hjemmeside samt Facebook forespurgt om nogle lejere har modtaget varslingen i maj måned – INGEN har oplyst at den er modtaget i maj måned.

Det må derfor udledes at varslingen først er fremkommet i juni måned, og derfor er **varslingen ukorrekt i sin helhed**, idet begyndelsestidspunktet/ikrafttrædelse er ukorrekt.

Udover dette, fremkommer vi med følgende yderligere indsigelser.

Opgørelse af stigning i grundskyld.

Der er fremsendt dokumentation for grundskyld 2021, men ikke for 2020.

Grundskyld i 2020 er beregnes af Frederiksberg Kommune på baggrund af grundværdiurderingen pr. 01.10.2018., hvor grundværdien er 51.341.600 – Beboerrepræsentation har skriftlig fået oplyst fra Frederiksberg Kommune, at vi ikke kan få kopi af ejendomsskatten for 2020, men de oplyser at grundskyldspromillen for 2020 var 24,75.

På baggrund af disse oplysninger kan grundskyld for 2020 beregnes til 1.270,704,60 hvilket ikke er det som oplyses i varslingen hvor der er anført 1.207.978,20.

Stigningen i grundskyld er derfor opgjort kr. 62.726,40 for meget.

Opgørelse af stigningen i eludgift.

Der er indregnet en årlig stigning i elforbrug på 18.098,72

Der er fra 2020 til 2021 sket en stigning i sats for el på kr. 0,11 idet sats er steget fra 2,14 til 2,25.

Sidste 3 års gennemsnitsforbrug er 30.242 kWh – hvorfor der kun kan medtages stigning på 3.326,62 (30.242 * 0,11).

Der er således medtaget 14.772,10 i for meget stigning hvad angår elektricitet.

Opgørelse af stigning i vand.

Der er indregnet en årlig stigning i vandudgift på kr. 9.553,44.

Der er fra 2020 til 2021 sket et fald i sats for vand på kr. 0,44 pr. m³ - idet stats er faldet fra 44,63 til 44,19.

Sidste 3 års gennemsnitsforbrug er 12.132 m³ – hvorfor der skal indregnes et fald med kr. 5.338 (12.132*0,44).

Der er således medtaget kr. 14.892 i for meget stigning hvad angår vand.

Samlet skal bruttostigningen således reduceres med kr. 92.390,50 – FØR reduktion for vaskerier.

Der er på ejendommen 4 vaskerier. Indtægter fra disse fremgår ikke af det OMK-budget som udlejer har indsendt begrundet i OMK-beregning overfor tidligere andelshavere, hvorfor konsekvens af dette betyder at udlejer er af den opfattelse at dette er til brug for udlejers eget erhverv.

I er enig i dette, hvilket fremgår af den fremsendte arealopgørelse for beregning af boligprocent er der anført 3 (og ikke 4) vaskerier a 8 kvm.

Idet vaskerierne er et særskilt erhverv for udlejer, som opkræver pengeydelse for benyttelse og forbrug af vand og el, skal udgiften hertil fradrages i skatte- og afgiftsopgørelsen.

Vi har forespurgt hvad forbrug til vaske er i en almindelig husholdning, og i den anledning fået oplyst at udgift anslås til 13% af det samlede forbrug.

Idet der for 2021 er medtaget samlet kr. 854,437,45 til forbrug til vand og el, udgør 13% af dette således 111.076,87.

Det fulde beløb medtages skyldes at udlejer jo uretmæssigt har medtaget dette i tidligere års indregning af skatter og afgifter. Der kan derfor blive tale om efterbetaling for tidligere år.

Samlet skal bruttostigningen således reduceres med kr. 203.467,37.

Der er herefter alene mulighed for stigning i skatte og afgift til fordeling med kr. 85.409,60

Boligprocent.

På den fremsendte varslingsliste opgøres boliger til at være 19.112 kvm og erhverv til 2.195 kvm – hvilket således skulle give en boligprocent på 89,70%.

Areal til erhverv er imidlertid opgjort forkert.

Det fremgår imidlertid af fra udskrift af BBR-meddelelse (Bilag 1) at ejendommen består af følgende arealer:

Bygning 1	Samlet areal incl. kælder	4.023 kvm
	Andet areal – P-anlæg i kælder	805 kvm
	Samlet bolig areal	2.068 kvm
	Samlet erhvervsareal	1.521 kvm
Bygning 2	Samlet areal excl. Kælder og tagetage	18.960 kvm
	Samlet kælder areal	1.050 kvm
	Samlet tagetage	2.682 kvm
	Heraf udnyttet tagetage	2.682 kvm
	Samlet bolig areal	17.568 kvm
Bygning 3	Bygning til distribution - til forsyning- og energidistribution	
	Bebygget areal	23 kvm
Bygning 4	Bebygget areal	300 kvm
	Samlet erhvervsareal	300 kvm
Bygning 5	Bebygget areal	300 kvm
	Samlet erhvervsareal	300 kvm

Ejendommens samlede areal udgør derefter, ved en simpel sammentælling.

Samlet areal incl. kælder	23.583 kvm
Andet areal – P-anlæg i kælder	805 kvm

Samlet bolig areal	19.636 kvm
Samlet erhvervsareal	2.121 kvm
Samlet kælder areal	1.050 kvm
Samlet tagetage	2.682 kvm
Heraf udnyttet tagetage	2.682 kvm

Hvad angår boligarealer fremgår det af den tilsendte liste fra Jer at 524 kvm er registreret som erhverv, hvorfor ovenstående skal korrigeres til:

Samlet areal incl. kælder	23.583 kvm
Andet areal – P-anlæg i kælder	805 kvm
Samlet bolig areal	19.112 kvm – som oplyst af udlejer.
Samlet erhvervsareal	2.645 kvm efter tillagt boliger (524 kvm) udlejet som erhverv
Samlet kælder areal	1.050 kvm
Samlet tagetage	2.682 kvm
Heraf udnyttet tagetage	2.682 kvm

I tillæg til dette er der ukorrektheder i BBR-angivelsen.

Bygning 1. Der har mindst siden 2013 ikke været en P-kælder, hele kælder er derfor udlejet til erhverv, hvorfor dette areal skal tillægges det samlede erhvervs areal, idet ethvert udlejet areal skal medtages.

Det fremgår af vedlagte vurderingsrapport af 11.10.2011. (Bilag 2) foretaget af Finn Malling på vegne af udlejer A/B Duegården på side 4, nederst:

”

Erhvervsarealet 2.326 m² fordeler sig på:

1 Butikslokale	1.255 m ²
1 kælderlokale	805 m ²
2 erhvervslejligheder	266 m ²

”

Det fremgår af vedlagte kopi af lejekontrakt med Tandlægeklinik (Bilag 3), der lejer de 2 erhvervslejligheder at areal i denne er opgjort til 267,3 m².

Der mangler altså udlejning af kælderlokale på 805 m² at blive medtaget.

I den vedlagte lejekontrakt (Bilag 3) er endvidere anført at lejekontrakten udover de 267,3 m² tillige er udlejet 2 kælderrum. Det er konstateret at Netto også har opbevaringsrum i kælder, som er en del af deres lejekontrakt og derfor indgår i lejeopgørelsen.

Disse kælderrum og opbevaringsrum skal ikke indgå i BBR opgørelsen, jf. arealbekendtgørelsen og derfor kan de ikke ses af BBR. Men jf. lejelovgivningen skal disse arealer indgå i lejeberegning af der opnås leje af disse arealer, og derfor skal de medregnes i arealopgørelsen ved fordelingen mellem bolig og erhverv.

I har i arealopgørelse opgjort disse arealer til:

4 kælderrum a 5 kvm, samt 3 kælderrum a 23 kvm samt 1 kælderrum a 37 kvm eller i alt 126 kvm. Vi har ikke anledning til at anfægte dette.

Lejekontrakten for Tandlægeklinikken (Bilag 3) indeholder også leje af 6 parkeringspladser i gården – og det meget specielle, at udlejer skal afholde udgifter til fjernelse af produktions affald, som ikke direkte er sundhedsfarligt. Denne udgift til fjernelse af erhvervs produktions affald skal opgøres så den ikke indgår i ejendommens renovation udgifter, som jo indgår i den varslede stigning.

I opfordres til at fremsende information om dette.

1. Garager.

Der forefindes garager på ejendommen, der altid er og har været udlejet på separate lejekontrakter.

Se Bilag 6 - der er taget fra udlejers indsendte ansøgning til Frederiksberg Kommune omkring ombygning af garager til boliger.

Det fremgår af arealbekendtgørelsen at garager ikke skal medregnes i ejendommens bruttoareal men det fremgår af GD 2003/V, GD2001/16V, GD 1998/24 Ø, GD 1997/34 Ø, GD 1997/33 B og GD 1996/53B at de skal medregnes som erhverv i fordelingsopgørelse mellem bolig og erhverv. I GD 1997/33B blev garager kun medregnet med 30% af deres faktiske areal. Denne praksis er underkendt. Jf. alle nyere domme.

Ejendommens garage areal skal derfor opgøres og skal tillægges erhvervsarealerne før der skal opgøres en boligprocent (som derfor bliver lavere).

I Jeres forhåndsansøgning på byggeprojekt (bilag 4), der er tilgået Frederiksberg kommune den 10.09.2019 vedlægges side 52 (bilag 5) har jeg lavet en fordeling på det totaler som fælles areal 59,9% og erhverv (garager til 40,1% - når man tager bebygget areal for denne bygning på 3.160 (BBR), så udgør 40,1% areal til garager og andre arealer der udlejer til 1.267,2 m².

Man behøver ikke en mål fast tegning for at udregne fordelingsprocent.

Der skal derfor medtages 1.267,2 m² som yderligere erhverv, før der boligprocent skal beregnes.

2. Carporte.

Der er tillige på ejendommen nogle carporte – anført i BBR som bygning 4 og 5 og opgøres som et samlet erhvervs areal på 600 kvm. Disse udlejes på separate lejekontrakter.

Arealet er IKKE medtaget i opgørelsen af fordelingen mellem boliger og erhverv.

I det OMK-budget som udlejer har indsendt for beregning i de tidligere sager omkring fremtidig OMK for tidligere andelshavere, ikke medtager indtægt fra carporte, skal disse derfor medtages som erhvervsarealer.

Der skal derfor indregnes 600 kvm som udlejet erhvervsareal.

3. Vaskerier.

I den fremsendte opgørelse af boligprocent har udlejer anført at der er 3 vaskerier a 8 kvm, der er imidlertid 4 vaskerier som er således – jf. bilag 6.

Vaskeri nr. 4 9,9 m²

Vaskeri nr. 8 46,5 m²

Vaskeri nr. 16 46,2 m²

Vaskeri nr. 22 46,3 m²

Eller i alt 148,9 m² – og hvor udlejer anfører 24 m² !

Der skal derfor indregnes 125 kvm som udlejet erhvervsareal.

4. Bygning 3, jf. BBR.

Der er på ejendommen opført en bygning (bygning 3) til brug for eksterne el forsyningselskaber på 23 kvm, som jf. arealbekendtgørelsen ikke skal medregnes i ejendommens bruttoareal, men idet den benyttes til erhverv, skal den indregnes opgørelsen af boligprocent.

Der skal derfor indregnes 23 kvm som udlejet erhvervsareal.

5. Jeres (udlejer) egen benyttes af arealer.

Der er på ejendommen en tilbygning i et plan, til bygning 2, hvori der er indrettet kontor og mødelokaler, der alene benyttes af udlejer. Disse arealer fremgår ikke af BBR, men arealer der benyttes af udlejer, skal indgå i arealopgørelse – **Dette areal er opmålt til 32 kvm jf. bilag 6**

Boligprocent kan herefter opgøres til:	Bolig	19.112
	Erhverv	5.592

Hvilket giver en bolig procent på 77,36% og ikke som anført 89,70%.

6. Parkeringsareal til tredjemand.

Der er på ejendommen en ret for tredjemand - som der ellers intet har med ejendommen at gøre - til at parkerer på ejendommens areal.

Vedlagt er tinglyst servitut af 13.02.1963 (Bilag 7) hvoraf det kan ses at der opnås en lejeindtægt samt en ret til at stigninger i skatte og afgifter kan pålægges denne lejer. Jf. den tinglyst deklaration, er 6 stk udlejet til denne lejer.

Man må KUN pålægge den faktiske stigning i skatter og afgifter over på lejer – det må IKKE opnås en forøget stigning over 100%. Selvom udlejer fravælger at foretage stigning i skatte- og afgifter overfor nogle lejere, skal man se på hvad udlejer har mulighed for.

Af hensyn til størrelse af denne forøgelse over 100% af skatte- og afgifter, vil jeg foreslå at man blot reducerer som følgende:

6 parkeringspladser a 6 kvm lig 26 kvm.

Andel af til/frakørsel – faktor 3 eller 78 kvm

Ejendommens samlede grundareal 11.998 heraf vej 71 kvm udgør p-areal 0,654%.

Grundskyld beregnes kun af værdi på grunden og er for 2021 1.433,156,18 – **udgør disse p-arealer altså 9.372,54 af grundskylden som derfor kan fratrækkes i udgifter til denne før fordeling.**

-

Stigning i skatter og afgifter udgør herefter	76.037.06.
Boligernes andel heraf 77,36% eller	58.822,27

Som derefter skal fordeles.

Fordeling af forhøjelser.

I skriver at i ændre fordelingsnøgler til at være fra vurderingsleje til kvm fordeling.

En sådan fordelingsændring skal varsles med 6 uge, hvorefter kan hvis der kommer indsigelser skal indbringes for huslejenævn inden 6 uger. Efter de første 6 uger kan man foretage en varslings, uden forudsætning man får medhold. Denne nye varslings kan være frem i tid.

Det er min opfattelse af fordeling derfor skal ske efter vurderingsleje for alle lejemål, og idet dette ikke er sket, er varslings væsentlig forkert, og er en væsentlig mangel at varslings kan ændres, men skal derfor helt bortfalde.

Hvis sagen indbringes for huslejenævnet, og de kommer frem til at fordeling skal ske efter kvm, da man ikke kan fremfinde vurderingsleje for nogle lejemål, da kan dette i giver fald KUN ske for de lejligheder hvor vurderingsleje ikke kan findes (dvs. dem der overgik til OMK pr. 01.09.2017). – idet man for de øvrige lejemål, jo hele tiden har haft vurderingslejen, også ved tidligere skatte- og afgiftsstigninger herunder i 2020. Disse lejere er derfor varslet ukorrekt, og varslings skal derfor ubetinget helt bortfalde for disse.

Med venlig hilsen

Carsten Berger
Formand