



Beboerrepræsentationen v/ Carsten Berger
Duevej 12, 5. tv.
2000 Frederiksberg

Dato: 04-10-2021

Sagsnr: 03.09.28-G01-7-21

Vedr.: Ejendommen Duevej 4-26 + Godthåbsvej 74

Som svar på jeres henvendelse af 4. oktober 2021, fremsender huslejenævnets sekretariat vedlagt kopi af indbringelsesbrev af 20. august 2021 med bilag samt brev af 20. september 2021 med bilag fra Akelius, og anmoder om jeres kommentarer til sagen inden 2 uger fra dato.

Det skal bemærkes, at vi har modtaget varslings skrivelser for 113 lejemål, men da varslings skrivelser og fællesregnskaberne er de samme, fremsendes dette én gang.

Der vedlægges også ét eksempel af en varslingsberegning på ét lejemål.

Venlig hilsen

Nadi Mecovski

Huslejenævnet

<https://www.frederiksberg.dk/naevnsekretariatet-kontakt>

Duevej 4, 1. tv.
2000 Frederiksberg

30. maj 2021
9621-6606-1-2

Varsling af skatter og afgifter pr. 1. januar 2021 - Lejemålet Duevej 4, 1. tv., 2000 Frederiksberg

I henhold til lejelovens §§ 50 og 51 varsles hermed lejeforhøjelse som følge af stigning i skatter og afgifter m.v., jf. nedenstående.

I denne varsling er boligprocenten ændret i forhold til varslingen fra sidste år, så I bedes venligst se bort fra den systemgenererede formulering 'uændret boligprocent' i nedenstående regnskab.

Ændring i boligprocenten skyldes, at huslejenævnet har truffet afgørelse i en række sager om, at huslejen for tidligere andelshavere i ejendommen skal fastsættes efter samme regler som dit lejemål. Dette betyder, at disse lejemål skal indgå på 'boligsiden' (boligprocenten) i fordelingen af forhøjelsen mellem boligerne og andre lokaler, som ikke er omfattet af omkostningsbestemt husleje. Det er alene de lejemål, hvor huslejenævnet har truffet en afgørelse, som nu indgår i boligprocenten. De endnu ikke afgjorte sager indgår dermed ikke. Når der foreligger en afgørelse for de resterende lejemål, vil disse også indgå i boligprocenten i fremtidige varslinger. Dette betyder, at boligerne samlet skal have fordelt en større andel af forhøjelsen hinanden imellem.

Vi har desuden ændret fordelingsnøglen for fordeling af boligernes andel af forhøjelsen imellem boligerne. Tidligere har vi fordelt forhøjelsen efter vurderingsleje. Med denne varsling og fremadrettet vil fordelingen ske efter boligernes bruttoetageareal. Dette skyldes, at det ikke har været muligt at fremskaffe oplysninger om vurderingslejen for lejemål med tidligere andelshavere. Derfor er det nødvendigt at skifte fordelingsprincip fra vurderingsleje til fordeling efter bruttoetageareal.

	Gældende budget i kr.	Nyt budget i kr.	Ændring i kr.
Skatter og afgifter:			
Grundskyld til kommunen	1.207.978,20	1.433.156,18	225.177,98
Afgift for vand, afløb m.m. - Bolig	519.016,58	528.570,02	9.553,44
Renovationsafg. - Bolig	346.744,25	382.561,25	35.817,00
Rottebekæmpelse	14.778,40	14.891,50	113,10
Skorstensfejning og kanalrensning	5.435,07	5.551,80	116,73
Elafgift m.m. - Bolig	307.768,71	325.867,43	18.098,72
Skatter og afgifter i alt	2.401.721,21	2.690.598,18	288.876,97
Uændret boligprocent, 89,70%	2.154.343,93	2.413.466,57	
I ALT FOR BOLIGERNE	2.154.343,93	2.413.466,57	259.122,64
Senest varslet/godkendt budgetleje		2.154.343,93	
Forhøjelse / Nedsættelse (-)		259.122,64	

Ændringen fordeles mellem lejemålene i forhold til boligernes samlede bruttoareal, som er 19.112,00 m². (A)

Lejemålet bruttoareal udgør 119,00 m².

Den nye årlige leje beregnes således:

Budgetleje:	A: $\frac{119,00 \times 259.122,64}{19.112,00}$	1.613,40 kr.
-------------	---	--------------

Den nye årsleje	82.176,81 kr.
Senest varslede leje	80.563,41 kr.
Forhøjelse pr. år	1.613,40 kr.
Den nye terminsleje udgør	6.848,07 kr.

Regulering for perioden 1. januar 2021 - 31. august 2021	1.075,60 kr.
--	--------------

Ovennævnte beløb er ekskl. á conto forbrug, antenneafgift m.v.

Skatte- og afgiftsforhøjelsen vil blive opkrævet første gang pr. 1. september 2021, med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2021.

Eventuel indsigelse mod lejeændringen skal fremsendes skriftligt til os senest 6 uger efter, at denne skrivelse er kommet frem. Det skal fremgå af indsigelsen, på hvilke punkter lejeændringen ikke kan godkendes. Beboerrepræsentationen kan på samtlige lejerers vegne gøre indsigelse.

Med venlig hilsen

Ejendomsadministrationen

Huslejenævnet på Frederiksberg
Frederiksberg Rådhus
Smallegade 1, st.
2000 Frederiksberg
Att. Nævnsekretariatet

Accura Advokatpartnerselskab
Tuborg Boulevard 1
DK-2900 Hellerup/Cph.

Phone +45 3945 2800
www.accura.dk

CVR no. 33039018

20. august 2021
Sagsnr.: 1043323/9

Duevej 4-26 og Godthåbsvej 74 ("Duegården") – Varsling af skatter og afgifter pr. 1. januar 2021

Som advokat for Akelius Duegården ApS, CVR.nr. 38 41 67 74 ("Udlejer") skal vi på vegne af Udlejer indbringe skatter og afgiftsvarsling pr. 1. januar 2021 dateret 30. maj 2021 ("Varslingen") for ovenstående ejendom, idet Duegårdens beboerrepræsentation ved formand Carsten Berger ("BR") har gjort indsigelse mod Varslingen på vegne af lejerne i ejendommen ved skrivelse af 8. juli 2021.

Varslingerne fremlægges som **bilag 1**, og beboerrepræsentationen ved formand Carsten Bergers indsigelse fremlægges som **bilag 2**.

Udlejer har varslet stigninger overfor i alt 113 lejere i ejendommen;

Duevej 8, 5. tv.
Duevej 22, 6.
Godthåbsvej 74, 2. 26
Duevej 8, 3. tv.
Godthåbsvej 74, 4. 43
Duevej 14, 2. th.
Duevej 20, 1. th.
Duevej 16, 2. th.
Duevej 8, 1. th.
Duevej 28, 2. th.
Duevej 14, 5. th.
Duevej 26, 1. th.
Duevej 12, 4. tv.
Duevej 28, 1. th.
Duevej 14, 3. tv.
Duevej 24, 5. th.

Duevej 16, 1. tv.
Duevej 10, 5. tv.
Godthåbsvej 74, 2. 24
Godthåbsvej 74, 4. 42

Godthåbsvej 74, 1. 18

Duevej 4, 2. th.

Duevej 6, 2. th.

Duevej 10, 2. tv.

Duevej 24, 1. th.

Godthåbsvej 74, 4. 49

Duevej 10, 1. th.

Duevej 18, 4. th.

Duevej 28, 4. th.

Duevej 18, 2. tv.

Duevej 22, 4. th.

Duevej 26, 6.

Duevej 14, 6.

Duevej 8, 6.

Duevej 22, 1. tv.

Godthåbsvej 74, 3. 31

Duevej 16, 4. th.

Duevej 20, 5. th.

Godthåbsvej 74, 4. 46

Duevej 4, 1. tv.

Duevej 4, 5. th.

Duevej 20, 3. th.

Godthåbsvej 74, 5. 56

Duevej 16, 4. tv.

Duevej 6, 4. th.

Duevej 28, 3. tv.

Duevej 24, 2. th.

Duevej 10, 6.

Duevej 28, 5. tv.

Duevej 12, 3. tv.

Godthåbsvej 74, 1. 19

Duevej 22, 3. tv.

Duevej 10, 4. tv.

Duevej 10, 3. th.

Duevej 14, 3. th.

Duevej 8, 2. th.

Duevej 14, 1. tv.

Duevej 24, 4. th.

Duevej 26, 3. tv.

Duevej 10, 4. th.

Godthåbsvej 74, 3. 38

Duevej 24, 2. tv.

Duevej 4, 6.

Duevej 20, 2. tv.

Duevej 18, 1. th.

Duevej 28, 1. tv.

Duevej 14, 1. th.

Duevej 8, 4. th.

Godthåbsvej 74, 2. 27

Godthåbsvej 74, 5. 52
 Duevej 22, 1. th.
 Duevej 26, 2. th.
 Duevej 18, 6.
 Duevej 10, 2. th.
 Duevej 18, 2. th.
 Godthåbsvej 74, 2. 28
 Duevej 18, 3. tv.
 Duevej 6, 6.
 Duevej 6, 5. tv.
 Duevej 24, 4. tv.
 Duevej 14, 2. tv.
 Duevej 4, 3. tv.
 Duevej 6, 1. tv.
 Duevej 16, 6.
 Duevej 6, 1. th.
 Duevej 4, 4. th.
 Duevej 16, 1. th.
 Duevej 6, 3. tv.
 Duevej 14, 5. tv.
 Duevej 28, 5. th.
 Duevej 18, 1. tv.
 Duevej 18, 5. tv.
 Godthåbsvej 74, 1. 17
 Duevej 14, 4. tv.
 Godthåbsvej 74, 2. 23
 Duevej 24, 3. th.
 Duevej 16, 5. th.
 Godthåbsvej 74, 3. 32
 Duevej 10, 3. tv.
 Duevej 22, 4. tv.
 Duevej 20, 6.
 Duevej 6, 3. th.
 Duevej 22, 3. th.
 Duevej 6, 2. tv.
 Duevej 26, 3. th.
 Duevej 4, 1. th.
 Duevej 18, 4. tv.
 Duevej 28, 4. tv.
 Duevej 20, 4. th.
 Duevej 16, 3. tv.
 Duevej 28, 2. tv.
 Duevej 10, 5. th.
 Duevej 20, 2. th.
 Duevej 24, 6.

Udlejer har følgende bemærkninger anført nedenfor, hvormed beboerrepræsentationens indsigelser besvares.

Tidspunktet for Varslingens fremkomst

Vi skal fastholde, at Varslingen kom frem den 31. maj 2021, og derfor fastholdes det ligeledes, at Udlejer i overensstemmelse med lejelovens § 50, stk. 3, 2. pkt. har mulighed for at varsle lejeforhøjelse med 3 måneders varsel med virkning fra 1. januar 2021, da forhøjelsen er blevet pålignet Udlejer pr. denne dato.

Det er ikke korrekt, at tre varslinger først er kommet frem i juni måned. Det er alene lejereren af Duevej 14, 5.th., der ikke modtog sin varsling, da Carsten Berger, som ny formand for beboerrepræsentationen kom ved en fejl til at figurere som kontakt på den tidligere formands lejemål. Derfor modtog Carsten Berger en varsling for den tidligere formands lejemål.

Det er imidlertid ikke korrekt, når BR anfører, at de øvrige varslinger ikke er kommet frem i maj måned.

Udlejer har selv printet og omdelt Varslingen via tre ansatte, Lars Braget-Nielsen, asset manager, Søren Arthur Vind Schou, der er vicevært på Duegården, og Kay Helt, der tillige er vicevært, men tilknyttet flere ejendomme. Varslingen blev udarbejdet og printet den 30. maj 2021 af Lars Braget-Nielsen, som sammen med Søren Arthur Vind Schou og Kay Helt tillige kørte ud på Duegården den 31. maj 2021 kl. 12.00, hvorefter varslingerne blev omdelt af Søren Arthur Vind Schou.

Ovenstående kan alle tre medarbejdere sammenstemmende forklarer, og dermed løfte bevisbyrden for, at Varslingen faktisk blev lagt i lejernes postkasser den 31. maj 2021, hvorfor Udlejer fastholder, at Varslingen med rette får virkning med tilbagevirkende kraft fra 1. januar 2021 med tre måneders varsel til den 1. september 2021.

Selv hvis huslejenævnet måtte lægge til grund, at Varslingen først var kommet frem i juni måned, så bevirker dette ikke, at Varslingen i sin helhed er ugyldig. Det fremgår af lejelovens § 50, stk. 4, hvornår en varsling i givet fald er ugyldig, og det følger ikke heraf, at der indtræder en ugyldighedsvirkning, hvis en udlejer måtte vise sig ikke at være berettiget til at opkræve lejeforhøjelsen med tilbagevirkende kraft. En varsling kan derfor ikke kendes ugyldig, medmindre der er hjemmel hertil. I dette tilfælde består hjemlen ikke.

Det forhold, at BR ikke selvstændigt er blevet varslet eller er blevet orienteret om selve Varslingen har ingen betydning i forhold til gyldigheden af Varslingen eller størrelsen af forhøjelsen, fordi det ikke er et formkrav i lejelovens §§ 50-52, at BR selvstændigt orienteres. Som anført ovenfor kan ugyldighed alene indtræffe, hvis der er hjemmel hertil. Det fremgår alene af regelsættet, at BR på vegne af samtlige lejere kan gøre indsigelse mod en varsling, jf. lejelovens § 50, stk. 5, 2. pkt.

Stigninger i grundskyld, elafgift, og vandafgift

Udlejer fastholder, at de varslede stigninger i grundskyld, elafgift, og vandafgift er korrekte.

Det fremgår ikke af BR's indsigelse, hvor de af BR oplyste tal, kommer fra.

Til belysning af Udlejers opgørelse fremlægges en specificeret opgørelse af stigningerne, som lægger til grund for Varslingen. Opgørelsen fremlægges som **bilag 3**.

Derudover gør BR gældende, at beløbet til vand skal reduceres med et beløb svarende til vaskeriets forbrug, da indtægter ikke fremgår af OMK-budgettet. Varslingen er en varsling af stigninger i skatter og afgifter efter lejelovens §§ 50-52, hvor det ikke er et krav, at indtægter skal medregnes. Derfor er der ikke hjemmel til at pålægge Udlejer at fradrage evt. indtægter fra vaskerierne i udgiften til vandafgift.

Boligprocent

BR fremkommer med en række indsigelser vedrørende beregningen af boligprocent, der gennemgås nedenfor punkt for punkt.

Overordnet gøres det gældende, at boligprocenten skal fastholdes, idet Udlejer dog er enig i, at erhvervsarealet skal øges med et beløb svarende til 655 m², jf. længere nedenfor vedr. "P-kælder/Garager".

Tabellen nedenfor afspejler grundlaget for beregningen af boligprocenten. Det bemærkes, at Udlejers system ved en fejl ikke har medtaget arealet for garager med 805 m², men at Udlejer samtidig ved en fejl har medtaget 150 m² for kælder-/depot-/vaskerum på i alt 150 m². Der mangler således alene at medtages 655 m² i erhvervsdelen for garager, jf. længere nedenfor vedr. "P-kælder/Garager".

Anvendelse	Antal	Bruttoareal
Erhverv – butik	1	1.255
Erhverv – klinik	1	266
Erhverv i alt	2	1.521
Bolig (§5.1) OMK.best.	86	9.980
Bolig – Ren omk.	30	3.226
Bolig (§5.2) NPI	59	5.668
Bolig – aftalt leje	8	762
Bolig i alt:	183	19.636
Garage	52	0
Parkeringsplads	1	0
Carport	32	0
Parkering i alt	85	0
Kælder	8	126
Depotrum	13	0
Vaskerum	3	24
Loft-/kælder-/depotrum i alt	24	150
Total	294	21.307

Boligareal registeret som erhverv

BR oplyser, at Duegårdens samlede boligareal udgør 19.636 m², og at Udlejer har oplyst, at 524 m² af boligarealet er registeret som erhverv. Derfor gøres det gældende, at boligarealet skal reduceres til 19.112 m².

Udlejer kan oplyse, at dette fradrag er blevet foretaget i Varslingen, hvilket fremgår af side 2, hvoraf fremgår, at:

"Ændringen fordeles mellem lejemålene i forhold til boligernes samlede bruttoareal, som er 19.112,00 m²"

Der skal således ikke ske yderligere nedsættelse af boligarealet.

P-kælder / Garager

BR oplyser, at der ikke siden 2013 har været en P-kælder, og at derfor skal hele kælderen medgå i erhvervsarealet, da den er udlejet til erhverv.

Udlejer kan oplyse, at det er korrekt, at der ikke er tale om en P-kælder, som ellers oplyst i BBR, men dette areal på 805 m² udgør garager i stuen, som udlejes separat til beboerne.

Dette areal er ved en fejl ikke blevet medtaget i erhvervsandelen, og Udlejer er enig i, at disse skal medregnes – dog med fradrag for 150 m², idet Udlejer har medtaget 150 m² for meget i erhvervsdelen, da der ved en fejl er medtaget et areal for depot-/kælderrum og for vaskeri, som er sekundære arealer, der ikke skal medtages i beregning af bruttoetagearealet, jf. arealbekendtgørelsens § 1, litra c, jf. boligreguleringslovens § 11.

Der skal derfor alene medtages et yderligere beløb på 655 m² for erhvervsdelen.

Carporte

Det er korrekt, at der er carporte i Duegården, men disse skal ikke medregnes ved opgørelsen af boligprocenten, da disse er udtrykkeligt undtaget, jf. arealbekendtgørelsens § 2, jf. boligreguleringslovens § 11. I denne forbindelse er det uden betydning, at carporte er udlejet på separate kontrakter.

Vaskerier, kælderrum og depotrum

Udlejer har ved en fejl medregnet 150 m² svarende til 8 kælderrum og 3 vaskerum.

Vaskerier, kælderrum og depotrum er sekundære arealer, som ikke skal medregnes i beregning af boligprocenten, jf. arealbekendtgørelsens § 1, litra c.

Det er derfor ikke korrekt, når BR anfører, at alle vaskerier skal medregnes.

Henset til, at garager, jf. ovenfor skal medregnes med som udgangspunkt 805 m² svarende til det areal, der fremgår af BBR, så bør disse 150 m² for meget medregnet for disse sekundære arealer medregnes i de m², som mangler for garager.

Erhvervsaffald

BR gør med henvisning til lejekontrakt for et erhvervslejemål (tandlægeklinik) gældende, at Udlejer afholder udgifterne til fjernelse af produktionsaffald. Det er BR's opfattelse, at denne udgift ikke skal indgå.

Udlejer har alene medtaget renovationsafgift for boligerne, jf. bilag 1, s. 2, hvoraf fremgår, "*Renovationsafg. – Bolig*".

I omkostningsbestemte lejemål er Udlejer dog i alle tilfælde faktisk berettiget til at medtage sådanne udgifter også i en varsling efter lejelovens §§ 50-52, selvom udgifterne ikke vedrører boliglejemålene, jf. GD 2013.50/H og GD 1999.23 Ø om tilfælde vedrørende dækningsafgift, som kunne medtages i varslingen, selvom den kun vedrørte erhvervslejemålene.

Netto kælderrum

Der er tale om depotrum, der er sekundære arealer, som ikke indgår i beregningen af bruttoetagearealet, jf. arealbekendtgørelsens § 1 litra c, og derfor ikke indgår i beregningen af boligprocenten.

Bygning 3

Der er ifølge BBR-registeret tale om en bygning på fremmed grund, der anvendes af eksterne el forsyningsselskaber, og derfor er der ikke tale om en bygning, som Udlejer ejer.

Udlejer kan desuden oplyste, at Udlejer ikke modtager leje eller anden ydelse for forsyningsselskabets benyttelse af den del af grunden, hvorpå bygningen står.

Kontor/mødelokale

Lokalerne er sekundære lokaler, som ikke skal medregnes i bruttoetagearealet, da der hverken er tale om en selvstændig bolig eller erhvervsenhed. De anvendes af Duegårdens to viceværter, hvor lejerne har adgang til at komme fysisk forbi og tage kontakt til viceværterne, såfremt et behov herom måtte opstå.

Parkeringsareal til tredjemand

Udlejer kan oplyse, at der er tale om 16 parkeringspladser og ikke 6. Der er ikke tale om garager eller lokaler i øvrigt, men blot åbne parkeringsarealer, som ikke indgår i beregning af bruttoetagearealet, jf. arealbekendtgørelsen modsætningsvist.

Det er heller ikke korrekt, når BR gør gældende, at der skal foretages et forholdsmæssig nedslag i stigningen i skatter og afgifter svarende til en beregnet andel heraf til parkeringspladserne.

Når der varsles skatter og afgifter i omkostningsbestemte lejemål efter lejelovens §§ 50-52, så er det ejendommens samlede skatter og afgifter, der skal opgøres og som herefter fordeles efter reglerne i boligreguleringslovens §§ 10-11. Der er ikke hjemmel til at pålægge udlejer at fradrage et forholdsmæssigt beløb eller til at opstille splitbudgetter. Det er derfor, at det f.eks. er sædvanlig praksis, at udlejer også kan medtage dækningsafgift, som ellers kun vedrører erhvervslejemål med det faktiske beløb uanset, hvordan om udlejer faktisk modtager fuld refusion heraf af erhvervslejemålene ifølge erhvervslejeaftalen. Dette skyldes, der i omkostningsbestemte ejendomme ikke er adgang til at opstille splitbudgetter, fordi alle udgifterne skal opgøres samlet for ejendommen, jf. GD 2013.50/H og GD 1999.23 Ø.

Fordeling af forhøjelser

Udlejer har i forbindelse med Varslingen ændret fordelingsprincip fra vurderingsleje til bruttoetageareal.

Ændringen skyldes, at Udlejer i forbindelse med en række sager på Duegården er blevet pålagt af huslejenævnet at beregne omkostningsbestemt husleje for de tidligere andelshavere, hvor lejen tidligere var fastsat til et beløb svarende til sidste boligafgift.

Udlejer opkøbte Duegården ud af andelsboligforeningens konkursbo i 2016, hvor der ud over andelsboligerne tillige var en række omkostningsbestemte lejemål. Den omkostningsbestemte leje for disse lejemål blev fordelt på baggrund af vurderingslejen. Udlejer er dog ikke i besiddelse af vurderingslejen for de øvrige lejemål, som nu af huslejenævnet er blevet fastsat efter omkostningsbestemt husleje i stedet for boligafgift. Udlejer blev derfor nødt til at tage udgangspunkt i bruttoetagearealet, som også anvendes i praksis på de fleste ejendomme.

Det er heller ikke korrekt, at stigningen skal fordeles efter vurderingsleje for de lejemål, som en vurderingsleje kendes, og resten efter bruttoetageareal, når Udlejer ikke kender til den samlede vurderingsleje for alle lejemål i Duegården. Der ses heller ikke at være hjemmel til at anvende to forskellige fordelingsnøgler.

Der er heller ikke hjemmel til at pålægge udlejer at varsle en fordelingsændring separat med 6 ugers varsel forud for en evt. lejeforhøjelse, som lejerne selvstændigt kan gøre indsigelse imod. En sådan ændring i fordelingsstallet kan derfor godt medtages i den næste varsling, som lejerne jo har selvstændig mulighed for at gøre indsigelse imod.

Der kan i den forbindelse henvises til gængs juridisk litteratur ved Dons og Kier i bogen Omkostningsbestemt leje og forbedring, 4. udgave, s. 139, hvoraf fremgår, at:

"Fordelingsgrundlaget efter BRL § 10, stk. 1, fastsættes af udlejer i forbindelse med en varsling."

Med venlig hilsen

Patrick Viggo Møller
Advokatfuldmægtig

Fra: patrick.viggo.moller@accura.dk [patrick.viggo.moller@accura.dk]
Til: lejeret@frederiksberg.dk [lejeret@frederiksberg.dk]
Cc: Luise Christensen [Luise.Christensen@accura.dk]
Sendt dato: 20-08-2021 11:00
Modtaget Dato: 20-08-2021 11:00
Vedrørende: VN 03.09.28-G01-7-21 - Skatte & Afgiftsvarsling 2021 pr. 31. maj 2021 - Indbringelse af beboerrepræsentationens indsigelser
Vedhæftninger: Bilag 3 - Beregningsark.xlsx
Bilag 1 - Varslinger.pdf
Bilag 2 - Indsigelse.pdf
Brev 20.08.2021.pdf
image001_31.png

Att. Huslejenævnet

Se venligst vedhæftede.

Med venlig hilsen/Kind regards
Accura Advokatpartnerselskab

Patrick Viggo Møller
Assistant Attorney

+45 3078 6654

Patrick.Viggo.Moller@accura.dk

ACCURA

Confidential: This message and its attachments contain confidential information. If you are not the intended recipient, you are strictly prohibited from disclosing, copying, distributing or taking any other action in reliance on the contents of this information.
Please note that we process your personal data to respond to your request and provide you with our services, if relevant. In our privacy policy, you can read more about how we process your personal data, for example for how long we store your personal data, your rights when we process your personal data, and who you can contact if you have any questions. Our privacy policy is available here <https://accura.dk/privatlivspolitik/>.

	2020		2021		
Grundskyld	kr.	1.207.978,20	kr.	1.433.156,18	kr. 225.177,98
Renovation	kr.	346.744,25	kr.	382.561,25	kr. 35.817,00
Skorstensfejning	kr.	5.435,07	kr.	5.551,80	kr. 116,73
Rottebekæmpelse	kr.	14.778,40	kr.	14.891,50	kr. 113,10
Elafgift	kr.	307.768,71	kr.	325.867,43	kr. 18.098,72
Vandudgift	kr.	519.016,58	kr.	528.570,02	kr. 9.553,44
	kr.	2.401.721,21	kr.	2.690.598,18	kr. 288.876,97

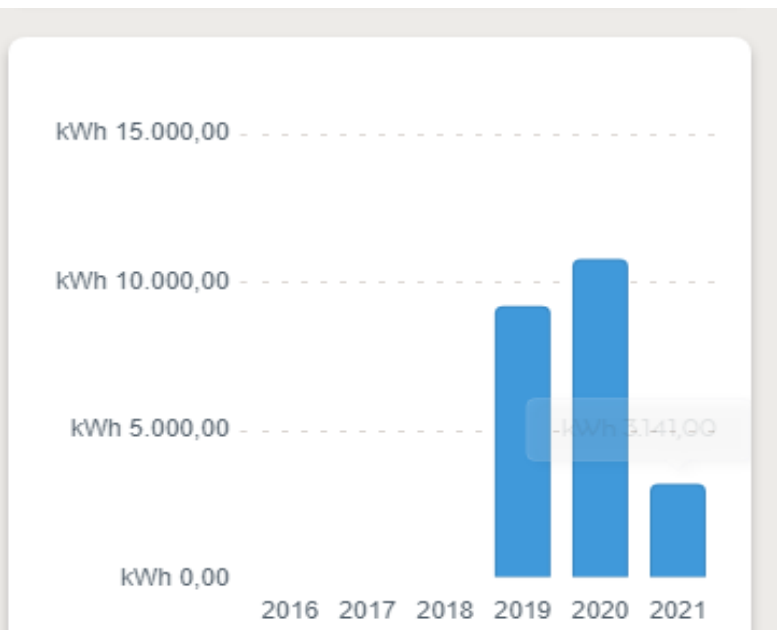
Målnr.
Leverandør
Log-in oplysninger

Duevej 12, 2000
Frederiksberg
571313175100422369

Måler/aftagenummer:	Forbrugsår	Forbrug	2020 beregning
	2018	10050,31548	2017 10965
	2019	10512,91667	2018 10050,31548
	2020	10718	2019 10512,91667
Gennemsnitligt forbrug per	10427,07738		10509,41071

Sats pr kWh 2021: kr. 2,29 Sats pr kW kr. 2,15

Beløb der medtages: kr. 23.834,21 kr. 22.544,79

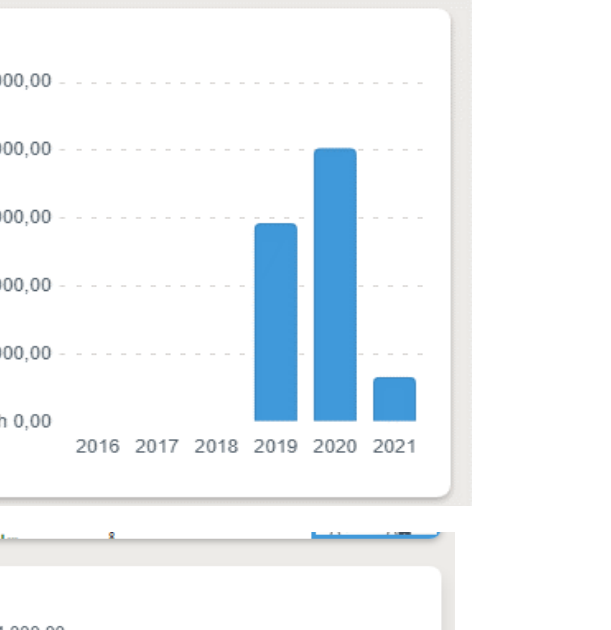


Godthåbsvej 74, 2000
Frederiksberg
571313175100426251

Måler/aftagenummer:	Forbrugsår	Forbrug	2020 beregning
	2018	21558,2	2017 15686,4
	2019	29089	2018 21558,2
	2020	40079	2019 29089
Gennemsnitligt forbrug perioden:	30242,06667		22111,2

Sats pr kWh 2021: kr. 2,25 Sats pr kWh 2020: kr. 2,14

Beløb der medtages: kr. 68.132,35 kr. 47.236,16



Duevej 24, 2000
Frederiksberg
571313175100423113

Måler/aftagenummer:	Forbrugsår	Forbrug	2020 beregning
	2018	17595,09804	2017 43482
	2019	24867,23529	2018 17595,09804
	2020	32069	2019 24867,23529
Gennemsnitligt forbrug perioden:	24843,77778		28648,11111

Sats pr kWh 2021: kr. 2,23 Sats pr kW kr. 2,14

Beløb der medtages: kr. 55.493,55 kr. 61.200,96



Duevej 18, 2000
Frederiksberg
571313175100422741

Måler/aftagenummer:	Forbrugsår	Forbrug	2020 beregning
	2018	20730,2381	2017 16750,85714
	2019	30273,29412	2018 20730,2381
	2020	32003	2019 30273,29412
Gennemsnitligt forbrug perioden:	27668,84407		22584,79645

Sats pr kWh 2021: kr. 2,26 Sats pr kWh 20: kr. 2,15

Beløb der medtages: kr. 62.459,65 kr. 48.579,90



Duevej 12, 2000
Frederiksberg
571313175100422376

Måler/aftagenummer:	Forbrugsår	Forbrug	2020 beregning
	2018	6715,054945	2017 6508,571429
	2019	9468,769231	2018 6715,054945
	2020	5968	2019 9468,769231
Gennemsnitligt forbrug perioden:	7383,941392		7564,131868

Sats pr kWh 2021: kr. 2,31 Sats pr kWh 20: kr. 2,13

Beløb der medtages: kr. 17.051,00 kr. 16.131,27

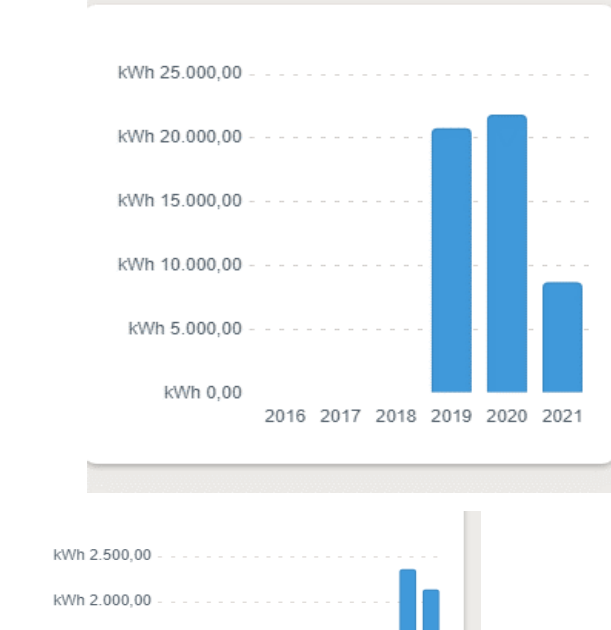


Duevej 6, 2000 Frederiksberg
571313175100421867

Måler/aftagenummer:	Forbrugsår	Forbrug	2020 beregning
	2018	22042,10476	2017 20442,28571
	2019	24647,8	2018 22042,10476
	2020	21737	2019 24647,8
Gennemsnitligt forbrug perioden:	22808,96825		22377,39683

Sats pr kWh 2021: kr. 2,25 Sats pr kWh 20 kr. 2,15

Beløb der medtages: kr. 51.231,22 kr. 48.102,45

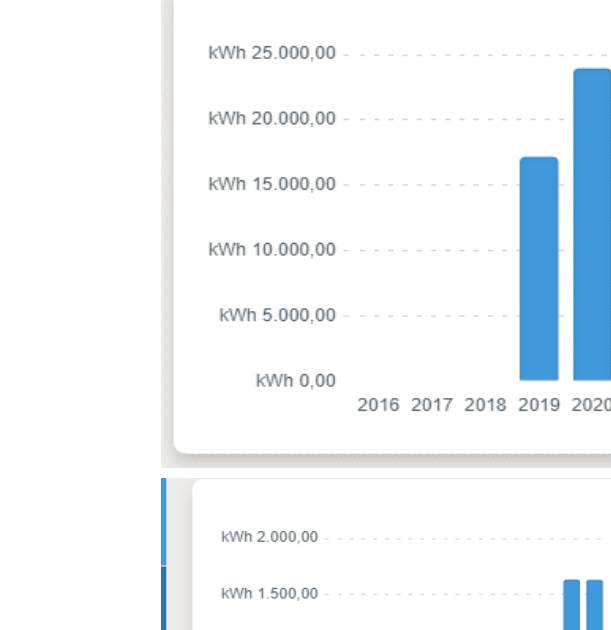


Duevej 6, 2000 Frederiksberg
571313175100421874

Måler/aftagenummer:	Forbrugsår	Forbrug	2020 beregning
	2018	19133,39048	2017 18091,42857
	2019	20461,13333	2018 19133,39048
	2020	23841	2019 20461,13333
Gennemsnitligt forbrug perioden:	21145,1746		19228,65079

Sats pr kWh 2021: kr. 2,25 Sats pr kW kr. 2,14

Beløb der medtages: kr. 47.665,45 kr. 41.114,70



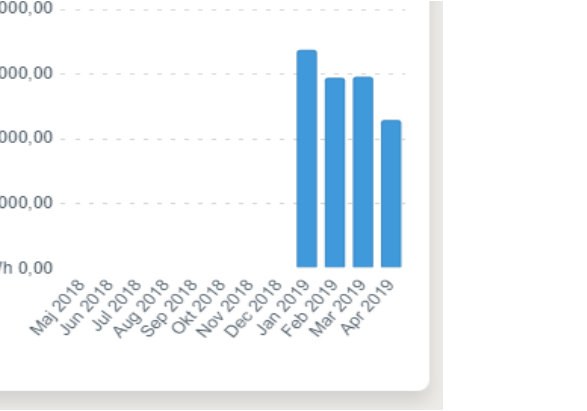


Leveringssted:
Duevej 12
2000 Frederiksberg

Opgørelse - detaljeret oversigt
Jeres elforbrug i perioden den 1. januar 2021 til den 31. januar 2021.

Elforbrug	
Jeres elforbrug	798 kWh

Betalingsoplysninger - Ørsted Salg & Service A/S (cvr-nr. 27 21 05 38)		
Spotpris *	798 kWh a 48,07 øre	383,60 kr.
Omk. til myndighedsbehandling	798 kWh a 0,0423 øre	0,34 kr.
Elabonnement		10,00 kr.
Moms (25 % af 393,94 kr.)		98,48 kr.



Leveringssted:
Godthåbsvej 74
2000 Frederiksberg

Opgørelse - detaljeret oversigt
Jeres elforbrug i perioden den 1. januar 2021 til den 31. januar 2021.

Elforbrug	
Jeres elforbrug	1.408 kWh

Betalingsoplysninger - Ørsted Salg & Service A/S (cvr-nr. 27 21 05 38)		
Spotpris *	1.408 kWh a 46,60 øre	656,13 kr.
Omk. til myndighedsbehandling	1.408 kWh a 0,0423 øre	0,60 kr.
Elabonnement		10,00 kr.

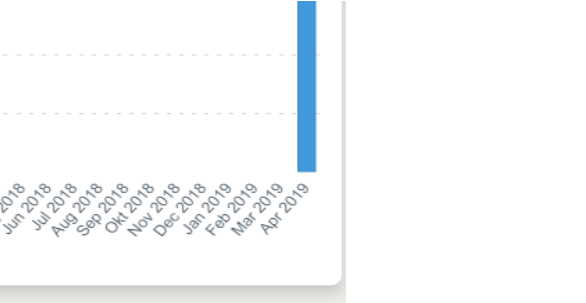


Leveringssted:
Duevej 24
2000 Frederiksberg

Opgørelse - detaljeret oversigt
Jeres elforbrug i perioden den 1. januar 2021 til den 31. januar 2021.

Elforbrug	
Jeres elforbrug	2.533 kWh

Betalingsoplysninger - Ørsted Salg & Service A/S (cvr-nr. 27 21 05 38)		
Spotpris *	2.533 kWh a 46,38 øre	1.174,81 kr.
Omk. til myndighedsbehandling	2.533 kWh a 0,0423 øre	1,07 kr.
Elabonnement		10,00 kr.
Moms (25 % af 1.185,88 kr.)		296,47 kr.



Leveringssted:
Duevej 18
2000 Frederiksberg

Opgørelse - detaljeret oversigt
Jeres elforbrug i perioden den 1. januar 2021 til den 31. januar 2021.

Elforbrug	
Jeres elforbrug	2.700 kWh

Betalingsoplysninger - Ørsted Salg & Service A/S (cvr-nr. 27 21 05 38)		
Spotpris *	2.700 kWh a 46,90 øre	1.266,30 kr.
Omk. til myndighedsbehandling	2.700 kWh a 0,0423 øre	1,14 kr.
Elabonnement		10,00 kr.
Moms (25 % af 1.277,44 kr.)		319,36 kr.

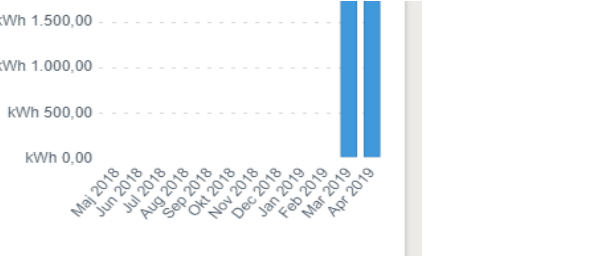


Leveringssted:
Duevej 12
2000 Frederiksberg

Opgørelse - detaljeret oversigt
Jeres elforbrug i perioden den 1. januar 2021 til den 31. januar 2021.

Elforbrug	
Jeres elforbrug	464 kWh

Betalingsoplysninger - Ørsted Salg & Service A/S (cvr-nr. 27 21 05 38)		
Spotpris *	464 kWh a 46,84 øre	217,34 kr.
Omk. til myndighedsbehandling	464 kWh a 0,0423 øre	0,20 kr.
Elabonnement		10,00 kr.
Moms (25 % af 227,54 kr.)		56,89 kr.

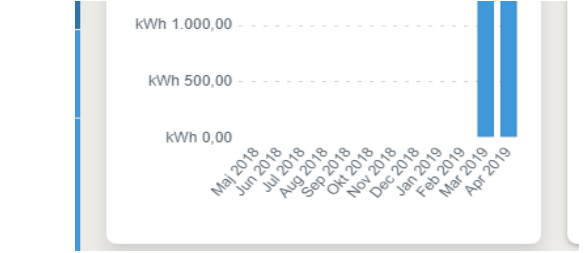


Leveringssted:
Duevej 6
2000 Frederiksberg

Opgørelse - detaljeret oversigt
Jeres elforbrug i perioden den 1. januar 2021 til den 31. januar 2021.

Elforbrug	
Jeres elforbrug	2.297 kWh

Betalingsoplysninger - Ørsted Salg & Service A/S (cvr-nr. 27 21 05 38)		
Spotpris *	2.297 kWh a 47,24 øre	1.085,11 kr.
Omk. til myndighedsbehandling	2.297 kWh a 0,0423 øre	0,97 kr.
Elabonnement		10,00 kr.
Moms (25 % af 1.096,08 kr.)		274,02 kr.



Leveringssted:
Duevej 6
2000 Frederiksberg

Opgørelse - detaljeret oversigt
Jeres elforbrug i perioden den 1. januar 2021 til den 31. januar 2021.

Elforbrug	
Jeres elforbrug	1.944 kWh

Betalingsoplysninger - Ørsted Salg & Service A/S (cvr-nr. 27 21 05 38)		
Spotpris *	1.944 kWh a 47,16 øre	916,79 kr.
Omk. til myndighedsbehandling	1.944 kWh a 0,0423 øre	0,82 kr.
Elabonnement		10,00 kr.
Moms (25 % af 927,61 kr.)		231,90 kr.

Moms (25 % af 393,94 kr.)	98,49 kr.
I alt	492,43 kr.

Betaling for distribution af el og afgifter			
Nettarif C time	798 kWh a 28,54 øre	227,75 kr.	
Transmissions nettarif	798 kWh a 4,90 øre	39,10 kr.	
Systemtarif	798 kWh a 6,10 øre	48,68 kr.	
Balance faktisk forbrug	798 kWh a 0,229 øre	1,83 kr.	
PSO-tarif	798 kWh a 1,10 øre	8,78 kr.	
Elafgift	798 kWh a 90,00 øre	718,20 kr.	
Netabo C forbrug skabelon		21,00 kr.	
Moms (25 % af 1.065,34 kr.)		266,34 kr.	
I alt		1.331,68 kr.	

Moms (25 % af 666,73 kr.)	166,68 kr.
I alt	833,41 kr.

Betaling for distribution af el og afgifter			
Nettarif C time	1.408 kWh a 29,06 øre	409,16 kr.	
Transmissions nettarif	1.408 kWh a 4,90 øre	68,99 kr.	
Systemtarif	1.408 kWh a 6,10 øre	85,89 kr.	
Balance faktisk forbrug	1.408 kWh a 0,229 øre	3,22 kr.	
PSO-tarif	1.408 kWh a 1,10 øre	15,49 kr.	
Elafgift	1.408 kWh a 90,00 øre	1.267,20 kr.	
Netabo C forbrug skabelon		21,00 kr.	
Moms (25 % af 1.870,95 kr.)		467,74 kr.	
I alt		2.338,69 kr.	

Moms (25 % af 1.185,88 kr.)	296,47 kr.
I alt	1.482,35 kr.

Betaling for distribution af el og afgifter			
Nettarif C time	2.533 kWh a 28,72 øre	727,48 kr.	
Balance faktisk forbrug	2.533 kWh a 0,229 øre	5,80 kr.	
Systemtarif	2.533 kWh a 6,10 øre	154,51 kr.	
Transmissions nettarif	2.533 kWh a 4,90 øre	124,12 kr.	
PSO-tarif	2.533 kWh a 1,10 øre	27,86 kr.	
Elafgift	2.533 kWh a 90,00 øre	2.279,70 kr.	
Netabo C forbrug skabelon		21,00 kr.	
Moms (25 % af 3.340,47 kr.)		835,12 kr.	
I alt		4.175,59 kr.	

Moms (25 % af 1.247,50 kr.)	311,88 kr.
I alt	1.559,38 kr.

Betaling for distribution af el og afgifter			
Nettarif C time	2.700 kWh a 30,17 øre	814,59 kr.	
Transmissions nettarif	2.700 kWh a 4,90 øre	132,30 kr.	
Systemtarif	2.700 kWh a 6,10 øre	164,70 kr.	
Balance faktisk forbrug	2.700 kWh a 0,229 øre	6,18 kr.	
PSO-tarif	2.700 kWh a 1,10 øre	29,70 kr.	
Elafgift	2.700 kWh a 90,00 øre	2.430,00 kr.	
Netabo C forbrug skabelon		21,00 kr.	
Moms (25 % af 3.598,47 kr.)		899,62 kr.	
I alt		4.498,09 kr.	

Moms (25 % af 227,50 kr.)	56,88 kr.
I alt	284,43 kr.

Betaling for distribution af el og afgifter			
Nettarif C time	464 kWh a 28,84 øre	133,82 kr.	
Transmissions nettarif	464 kWh a 4,90 øre	22,74 kr.	
Systemtarif	464 kWh a 6,10 øre	28,30 kr.	
Balance faktisk forbrug	464 kWh a 0,229 øre	1,06 kr.	
PSO-tarif	464 kWh a 1,10 øre	5,10 kr.	
Elafgift	464 kWh a 90,00 øre	417,60 kr.	
Netabo C forbrug skabelon		21,00 kr.	
Moms (25 % af 629,62 kr.)		157,41 kr.	
I alt		787,03 kr.	

Moms (25 % af 1.070,10 kr.)	267,53 kr.
I alt	1.337,63 kr.

Betaling for distribution af el og afgifter			
Nettarif C time	2.297 kWh a 28,73 øre	659,93 kr.	
Transmissions nettarif	2.297 kWh a 4,90 øre	112,55 kr.	
Systemtarif	2.297 kWh a 6,10 øre	140,12 kr.	
Balance faktisk forbrug	2.297 kWh a 0,229 øre	5,26 kr.	
PSO-tarif	2.297 kWh a 1,10 øre	25,27 kr.	
Elafgift	2.297 kWh a 90,00 øre	2.067,30 kr.	
Netabo C forbrug skabelon		21,00 kr.	
Moms (25 % af 3.031,43 kr.)		757,86 kr.	
I alt		3.789,29 kr.	

I alt	1.159,51 kr.
-------	--------------

Betaling for distribution af el og afgifter			
Nettarif C time	1.944 kWh a 29,21 øre	567,84 kr.	
Transmissions nettarif	1.944 kWh a 4,90 øre	95,26 kr.	
Systemtarif	1.944 kWh a 6,10 øre	118,58 kr.	
Balance faktisk forbrug	1.944 kWh a 0,229 øre	4,45 kr.	
PSO-tarif	1.944 kWh a 1,10 øre	21,38 kr.	
Elafgift	1.944 kWh a 90,00 øre	1.749,60 kr.	
Netabo C forbrug skabelon		21,00 kr.	
Moms (25 % af 2.578,11 kr.)		644,53 kr.	
I alt		3.222,64 kr.	

Måler/aftagenummer:

Forbrugsår

Forbrug

2018	9449
2019	11947
2020	14999

Gennemsnitligt forbrug perioden:

12131,66667

Sats pr kWh 2021:

kr. 44,22

Beløb der medtages:

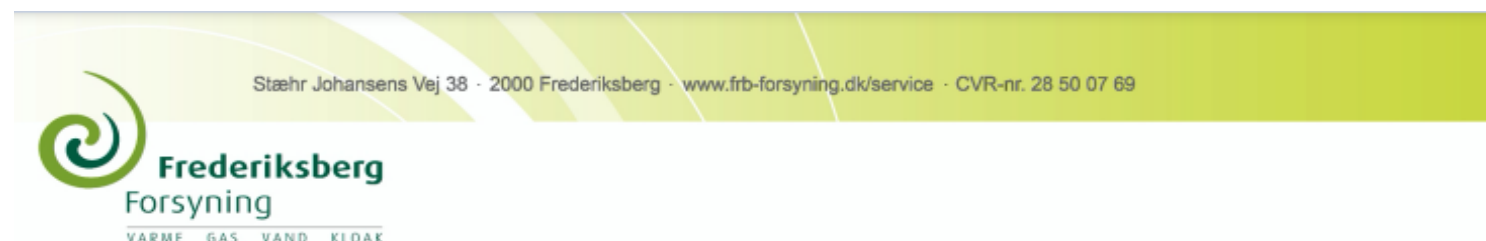
kr. 536.482,62

Akelius Duegård Aps
Nørre Voldgade 80, 2.
1358 København K

	Målernr	Dato
Vand	55746513	0107

Arsregning - Forbrug inkl. 1. a conto

Fakturadato 16.07.2020



Acontorate 3 - Forbrug

Akelius Duegård Aps
Nørre Voldgade 80, 2.
1358 København K

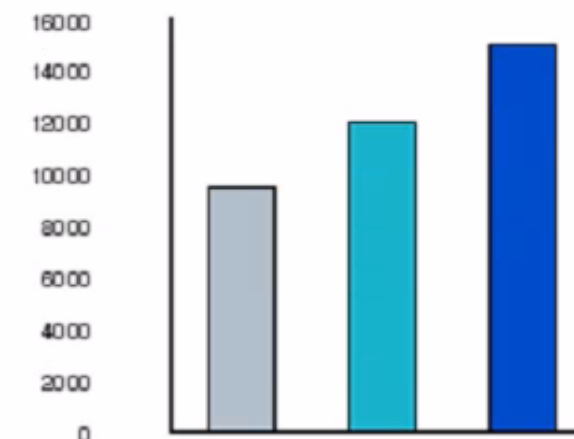
Forbrugssted: Duevej 6 ejd

Periode: 01.01.2021 - 31.03.2021

	Forbrug	Pris	Beløb	I alt
Frederiksberg Vand A/S				
Målernr: 55746513				
Vand	3750 m³	11,88	44.550,00	
Abonnement 30 m³			348,00	
Statsafgift vand	1292 m³	6,18	7.984,56	
Statsafgift vand	2458 m³	6,27	15.457,46	68.540,02

Vand (m³)

År	jul17-jun18	jul18-jun19	jul19-jun20
Forbrug	9449	11947	14999



Statsafgift vand	2458 m³	6,3 /	<u>15.657,46</u>	68.540,02
Frederiksberg Kloak A/S				
Vandafledningsafgift	3750 m³	17,10	<u>64.125,00</u>	64.125,00
Moms - 25 % (beløb markeret med * er momsfri)				33.166,26
Til betaling senest 10.03.2021				165.831,28

Har du spørgsmål - skriv til os på service@frb-forsyning.dk



FREDERIKSBERG KOMMUNE
 BorgerServiceCentret
 Frederiksberg Rådhus

2000 Frederiksberg

Opkrævningen
 Smallegade 1, 2000 Frederiksberg
 Telefon 38 21 24 03

Åbningstid: Mandag og torsdag 9-17
 Tirsdag, onsdag og fredag 9-13
 Telefontid: Mandag-torsdag 10-15
 Fredag 10-13
 Information på www.frederiksberg.dk

Modtager 1476500575413

Akelius Duegården ApS

Nørre Voldgade 80, 2.

1358 København K

Udskrevet den: 02/12-2020 Mønst-nr.: 20666617 Sorteringsnummer: 13 00000 006221

Debitnummer:	Kommunenr.:	Ejendomsnr.:
056 21 048963 00 08	147	048963

Ejendommens beliggenhed:
 Godthåbsvej 74

Vurderet areal: 11998 Vurderingsår: 2019 (01/10-2019)

Matrikelbetegnelse:
 FREDERIKSBERG 15c

Ejendomsværdi	Grundværdi	Stuehusgrundværdi	Grundskatteforværdi
377.000.000	57.905.300		58.963.200

Fradrag i grundværdi for forbedringer

Fritagelse for grundskyld til kommunen

Del af grundværdi der beskattes i anden kommune

Dækningsafgiftspligtig forskelsværdi

Fritaget dækningsafgiftspligtig forskelsværdi

Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom 2021

Side 01 af 01

Specifikation		Beløb	Heraf moms
KOMMUNE	promille af grundlag		
Grundskyld	24,750 : 57905300 01/01-31/12	1433156,18	
GEBYR FOR ROTTEBEKÆMPELSE		14891,50	
SKORSTENSFEJNING 2021		5551,80	1110,36
660 liter, tømning 2 gange pr. uge 6 stk		52470,00	10494,00
Genanvendelig affald 183 stk		223946,25	44789,25
500 liter, tømning 2 gange pr. uge 13 stk		86125,00	17225,00
Gebyr for afhentningssted restaffald 14 stk		20020,00	4004,00

Betalingsinformation fremgår af den originale ejendomsskattebillet

MERV/VERDIAFGIFT/MOMS, er beregnet med 25%:

Afgiften af de enkelte rater kan for momsregistrerede først
medregnes som indgående afgift på fakturerings tidspunktet.

IALT

1836160,73

77622,61

Rate	Forfaldsdato	Sidste rettidige indb.dag	Ratebeløb	Fakturadato	Moms beløb
01	01/02-2021	05/02-2021	918080,37	01/02-2021	38811,31
02	01/08-2021	05/08-2021	918080,36	01/08-2021	38811,30



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 beregnet 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 m2
1 kælderlokale	805 m2
2 erhvervslejligheder	266 m2
”	

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 legeberegning 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 varsling, 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 varslingen væsentlig forkert, og er en væsentlig mangel at varslingen 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 varslingen skal derfor ubetinget helt bortfalde for disse.

Med venlig hilsen

Carsten Berger
Formand

	Brede	Længde	Kvm
1	3,52	5,97	21,01
2	2,73	5,97	16,30
3	1,88	2,18	4,10
4	3,14	4,63	14,54
5	2,81	5,97	16,78
6	2,73	5,97	16,30
7	2,73	5,97	16,30
8	1,88	2,18	4,10
9	3,14	4,63	14,54
10	2,81	5,97	16,78
11	2,73	5,97	16,30
12	2,73	5,97	16,30
13	1,88	2,18	4,10
14	3,14	4,63	14,54
15	2,81	5,97	16,78
16	2,73	5,97	16,30
17	2,73	5,97	16,30
18	1,88	2,18	4,10
19	3,14	4,63	14,54
20	2,82	5,97	16,84
21	2,61	5,97	15,58
22	2,73	5,97	16,30
23	1,88	2,18	4,10
24	3,14	4,63	14,54
25	2,81	5,97	16,78
26	2,73	5,97	16,30
27	2,73	5,97	16,30
28	1,88	2,18	4,10
29	3,14	4,63	14,54
30	2,81	5,97	16,78
31	2,73	5,97	16,30
32	2,73	5,97	16,30
33	1,88	2,18	4,10
34	3,14	4,63	14,54
35	2,82	5,97	16,84
36	2,61	5,97	15,58
37	2,73	5,97	16,30
38	1,88	2,18	4,10
39	3,14	4,63	14,54
40	2,81	5,97	16,78
41	2,73	5,97	16,30
42	2,73	5,97	16,30
43	1,88	2,18	4,10
44	3,14	4,63	14,54
45	2,81	5,97	16,78
46	2,73	5,97	16,30
47	2,73	5,97	16,30
48	1,88	2,18	4,10
49	3,14	4,63	14,54

50	2,82	5,97	16,84
51	2,61	5,97	15,58
52	2,73	5,97	16,30
53	1,88	2,18	4,10
54	3,14	4,63	14,54
55	2,81	5,97	16,78
56	2,73	5,97	16,30
57	2,73	5,97	16,30
58	1,88	2,18	4,10
59	3,14	4,63	14,54
60	2,81	5,97	16,78
61	2,73	5,97	16,30
62	2,73	5,97	16,30
63	1,88	2,18	4,10
64	3,14	4,63	14,54
65	2,8	5,97	16,72
		886,80	

Fra: patrick.viggo.moller@accura.dk [patrick.viggo.moller@accura.dk]
Til: lejeret@frederiksberg.dk [lejeret@frederiksberg.dk]
Cc: Luise Christensen [Luise.Christensen@accura.dk]
Sendt dato: 20-09-2021 14:26
Modtaget Dato: 20-09-2021 14:26
Vedrørende: VN - bilag 003 - Sagsnr: 03.09.28-G01-7-21 - Supplerende bemærkninger
Vedhæftninger: Bilag 4 - Beregning for garager.pdf
image001_45.png

Udlejer har den 20. august 2021 indbragt skatter og afgiftsvarsling for 2021 i ovenstående sag.

I ovenstående sag består uenighederne bl.a. i beregningen af boligprocenten, som udgør en del af beregningsgrundlaget for varslingen.

Idet Udlejer har fundet supplerende oplysninger skal vi hermed fremkomme med vores supplerende bemærkninger.

I Udlejers indbringelsesskrivelse anførte Udlejer, at det i BBR anførte p-anlæg på 805 m2 reelt var tale om en række garager i stueetagen på ejendommen.

Denne oplysning er imidlertid ikke korrekt.

Der er ikke tale om en P-anlæg, men alene en kælder i ejendommen på 805 m2, som består af en kælder, som anvendes som varmecentral samt boligernes pulter- og depotrum, herunder også depotrum for Nettos erhvervslejemål. Det bemærkes, at Nettos lejemål ligger fysisk adskilt fra det pågældende depotrum, og det er således ikke muligt for Netto at tilgå det pågældende depotrum fra erhvervslejemålet. Der er derfor tale om udenomsrum beliggende udenfor erhvervslokalet, som ikke skal indgå i beregning af boligprocenten, jf. arealbekendtgørelsens § 1, litra c, jf. boligreguleringslovens § 11. Hele kælderen på 805 m2 skal således rettelig holdes udenfor beregningen af boligprocenten.

Arealerne på de garager, der skal medregnes er i alt 886,80 m2. Som nævnt i indbringelsesskrivelsen, så er der ved en fejl medregnet 150 m2 til depotrum mv. som reelt skal holdes udenfor beregningen af boligprocenten. Dette beløb skal medregnes i det manglende medtagne areal til garager, dvs. det areal, som skal medtages ekstra i boligprocenten er $(886,80 - 150) = 736,80$ m2, og ikke som anført 665 m2.

Se vedhæftede beregning for garager.

Med venlig hilsen/Kind regards
Accura Advokatpartnerselskab

Patrick Viggo Møller
Assistant Attorney

+45 3078 6654

Patrick.Viggo.Moller@accura.dk

ACCURA

Confidential: This message and its attachments contain confidential information. If you are not the intended recipient, you are strictly prohibited from disclosing, copying, distributing or taking any other action in reliance on the contents of this information.

Please note that we process your personal data to respond to your request and provide you with our services, if relevant. In our privacy policy, you can read more about how we process your personal data, for example for how long we store your personal data, your rights when we process your personal data, and who you can contact if you have any questions. Our privacy policy is available here <https://accura.dk/privatlivspolitik/>.