Dato DATO

Evt. lejemåls nr.

|  |
| --- |
| Varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse |
| Ejendomme med beboerrepræsentation |
| Under henvisning til § 23 i lejeloven, jf. § 30, varsles herved lejeforhøjelse til dækning af ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkast.  Den lejeindtægt, der er nødvendig for at skabe balance med de budgetterede udgifter for ejendommen, fremgår af budgettet og oplysninger om ejendommen (se side 2 og 3). |
| Lejeforhøjelsen træder i kraft den DATO. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Deres lejemåls | m2 areal | vurderingsleje | fordelingsleje | fordelingstal | er |  | Y |
| (sæt kryds ved det anvendte fordelingsgrundlag). | | | | | | | |
| § 117 Indvendig vedligeholdelse ifølge lejekontrakten (sæt kryds):  lejer  udlejer | | | | | | | |
| Budgetlejen bliver kr.       X x       Y | | | | | kr. |  | årlig |
| Særskilt forbedringsforhøjelse | | | | | kr. |  | årlig |
| Privat byfornyelse/aftalt boligforbedring | | | | | kr. |  | årlig |
| Afsætning til vedligeholdelse pr. m2 areal af lejligheden: | | | | | | | |
| § 119       m2 á kr.       I (Se side 3) | | | | | kr. |  | årlig |
| § 112       m2 á kr.       J (Se side 3) | | | | | kr. |  | årlig |
| § 117       m2 á kr.       K (Se side 3) | | | | | kr. |  | årlig |
| Evt. lejeforhøjelse varslet til ikrafttræden den | | | | | kr. |  | årlig |
| **Fremtidig leje i alt** | | | | | kr. |  | årlig |
| Nugældende leje ÷ | | | | | kr. |  | årlig |
| Evt. lejeforhøjelse varslet til ikrafttræden den       ÷ | | | | | kr. |  | årlig |
| Lejeforhøjelsen udgør herefter | | | | | kr. |  | årlig |
| Den fremtidige månedsleje ekskl. varme mv. udgør | | | | | kr. |  |  |
| I forbindelse med forhøjelsen reguleres Deres forudbetalte leje/depositum i henhold til lejelovens § 60, stk. 1.  Forhøjelsen er varslet over for beboerrepræsentationen den DATO. I den forbindelse har beboerrepræsentationen modtaget et mere specificeret budget med en redegørelse, beregningen af lejeforhøjelsen og kopi af varslingsskrivelsen. | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. | Beboerrepræsentanternes bemærkninger foreligger endnu ikke. | | | | | |  |
| 2. | Beboerrepræsentanterne har skriftligt meddelt, at de har bemærkninger til budgettet. Bemærkningerne vedlægges. | | | | | |  |
| 3. | Beboerrepræsentanterne har meddelt, at de anerkender lejeforhøjelsen. Hvis De ikke kan godkende forhøjelsen, kan De indbringe sagen for huslejenævnet, jf. lejelovens § 38. | | | | | |  |
| 4. | Beboerrepræsentanterne har skriftligt meddelt, at de ikke kan godkende forhøjelsen, der herefter vil blive indbragt for huslejenævnet. | | | | | |  |
| Beboerrepræsentanternes eventuelle indsigelser mod lejeforhøjelsen skal fremsættes skriftligt til nedenstående adresse senest 6 uger efter deres modtagelse af varslingen. | | | | | | | |
| Med venlig hilsen Beboerrepræsentanternes eventuelle indsigelser sendes til: | | | | | | | |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Underskrift | | | | | | | |
| **I.** | | **Driftsudgifter:** | Seneste budget | 2023 budget | Bemærkninger | | |
| 1. | | Skatter og afgifter |  |  |  | | |
| 2. | | Forsikringer og abonnementer |  |  |  | | |
| 3. | | Renholdelse m.v. |  |  |  | | |
| 4. | | Varme og vand |  |  |  | | |
| 5. | | Diverse udgifter/indtægter |  |  | Reguleres efter indeks.  Indtægter angives med et minus (-). | | |
| **II.**  1. | | **Afkast:**  Ejendommens værdi ved 15. alm. vurdering  kr.  Afkast: 7 % heraf |  |  |  | | |
| 2. | | Overført forøget kapitalafkast i henhold  til LL § 25, stk. 7:        B x       G |  |  | Se side 3 | | |
| 3. | | Tidligere forbedringer |  |  |  | | |
| 4. | |  |  |  |  | | |
| **III.** | | Udgifter i alt |  |  |  | | |
| **IV.** | | Boligernes andel af budgettets udgifter |  |  |  | | |
|  | | Seneste budget:       % |  |  |  | | |
|  | | 2023 budget:       D % |  |  | Se side 3 | | |
| **V.** | | Administration |  |  | Antal boliglejemål x normtal | | |
| **VI.** | | Budgetleje i alt for boligerne |  |  | H |  | |
| Senest varslet/godkendt budgetleje | | |  |  |  | | |
| Forhøjelse | | | |  |  | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Den beregnede budgetleje udgør i alt kr. | H | | |
| og fordeles indbyrdes på boliglejemålene efter (sæt kryds).  m2 areal  vurderingsleje  fordelingsleje  fordelingstal | | | |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | Boliglejemålenes samlede fordelingsgrundlag udgør i alt (sæt kryds) |  |  | | m2 areal A1  vurderingsleje A2  fordelingsleje A3  fordelingstal A4 | | | |  | | | | |  |  |
| Budgetlejens fordelingsfaktor bliver herefter  (      H :       A1/A2/A3/A4) | kr. |  | X |
|  | pr.  m2 areal | | |
|  | pr.  vurderingslejekrone | | |
|  | pr.  fordelingslejekrone | | |
|  | pr.  fordelingstal | | |
|  | (sæt kryds). | | |

Lejeindtægter fra lejemål med leje fastsat jf. boligreguleringslovens § 5:

Der opkræves pr. d.d. budgetleje       kr.

Beløbet opkræves jf. lejelovens § 24 og § 25

Der opkræves pr. d.d. vedligeholdelseshensættelser       kr.

Beløbet opkræves jf. boligreguleringslovens § 119  § 120

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Oplysninger om ejendommen** |  |  |  |
| Boligernes samlede areal | m² |  | A1 |
| Boligernes samlede vurderingsleje | kr. |  | A2 |
| Boligernes samlede fordelingsleje | kr. |  | A3 |
| Boligernes samlede fordelingstal | kr. |  | A4 |
| Ejendommens samlede areal | m² |  | B |
| Boligprocent efter arealfordeling:       A1 x 100 :       B = | % |  |  |
| Boligprocent 1994 | % |  |  |
| Boligprocent 1995 | % |  | C |
| Boligprocent 2023: maks. C + 28 | % |  | D |
| Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994 | kr. |  | E |
| Indgangsbeløb for overført forøget kapitalafkast pr. m²:  kr.       E :       B : 3 | kr. |  | F |
| Overført forøget kapitalafkast pr. m² i 2023: |  |  |  |
| kr.       F x 1,7194 (indeksreg. 95-23) = kr.       (med 4 decimaler) |  |  |  |
| Beløbet afrundes til nærmeste hele kroner = | kr. |  | G |
| Ejendommens ibrugtagningstidspunkt (sæt kryds):  Før 1964  1. jan. 1964-31. dec. 1969  Efter 1970 | | | |
| § 18 b tillæg 1995-97 (sæt kryds):  3 x 4 kr.  1,50 kr, 1 kr. og 1 kr. | | | |
| Budgetlejen fordeles mellem beboelseslejemålene efter areal, vurderingsleje, fordelingsleje eller fordelingstal. A1, A2, A3 eller A4 skal derfor udfyldes afhængigt af det anvendte fordelingsgrundlag. A1 skal dog altid udfyldes. | | |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Afsætning til vedligeholdelse - beboelse** | | | | |
|  | § 119 | § 120 2) 3) kr. pr. m² | § 120 2) 4) kr. pr. m² | § 117 |
| kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| Indgangsbeløb 1) |  |  |  | 46,00 |
| + stigning i beboelsesprocenten: |  |  |  |  |
| % af kr.       : 1 : 3 |  |  |  |
| I alt |  |  |  | 46,00 |
| + 71,94 % (indeksreg. 95-23, § 119 og § 120) |  |  |  |  |
| + 9,51 % (indeksreg. 21-23, § 117) |  |  |  | 4,37 |
| + § 120 tillæg for 1996 x 1,7074 (indeksreg. 96-23) |  |  |  |  |
| + § 120 tillæg for 1997 x 1,6739 (indeksreg. 97-23) |  |  |  |  |
| I alt for 2023 |  |  |  | 50,37 |
| Afrundet for 2023 |  |  |  | 50,00 |
| 1. § 119: kr. 44,00 (for ejendomme, som er taget i brug før 1964) eller kr. 37,00 (for ejendomme, som er taget i brug efter 1. januar 1964) + (Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994 (E) : Boligernes samlede areal (A1) : 3 x Boligprocent 1995 (C)).  § 120: kr. 27,50 + (Henlæggelse til fornyelse af tekniske installationer pr. 31.12.1994 (E) : Boligernes samlede areal (A1) : 3 x Boligprocent 1995 (C)) + kr. 4,00 eller 1,50). 2. Der foretages alene afsætning på kontoen for ejendomme taget i brug før 1970. 3. Hvis vedligeholdelsesfordelingen svarer til den nugældende lejelovs § 112, stk. 3, afsættes kr. 4,00 pr. m² i hvert af årene 1995-97. 4. Hvis fordelingen derimod svarer til den tidligere gældende lejelovs § 20 afsættes 1,50 kr. pr. m² i 1995 og kr. 1,00 i hvert af årene 1996 og 1997. | | | | |

Dato

Evt. lejemåls nr.

|  |
| --- |
| Meddelelse til lejerne |

|  |
| --- |
| I ejendommen:  Til Deres orientering skal jeg herved meddele, at beboerrepræsentanterne i ovennævnte ejendom ikke er fremkommet med indsigelse mod den varslede lejeforhøjelse til ikraft-træden DATO.  Jeg skal derfor gøre opmærksom på, at De i henhold til lejelovens § 38 selv har mulighed for at indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for husleje-nævnet.  Jeg skal ligeledes gøre opmærksom på, at udlejer har ret til at oppebære den varslede lejeforhøjelse, selv om De eventuelt indbringer sagen for huslejenævnet.  Med venlig hilsen        \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Underskrift |