|  |
| --- |
| Et billede, der indeholder tekst, Font/skrifttype, Grafik, grafisk design  Automatisk genereret beskrivelse**Vejledning i brug af forbedringsblanketterne** |
| Der er seks blanketter i EjendomDanmarks blanketmodul til diverse varslinger i forbindelse med udførelse af forbedringsarbejder i udlejningsejendomme. Det er følgende blanketter:**Varsling af iværksættelse**24-21-A1 Varsling af iværksættelse uden beboerrepræsentation24-21-B1 Varsling af iværksættelse med beboerrepræsentation24-21-B2 Varsling af iværksættelse med beboerrepræsentation**Varsling af foreløbig forbedringsforhøjelse**24-21-C1 Varsling af foreløbig forbedringsforhøjelse**Varsling af endelig forbedringsforhøjelse**24-21-D1 Varsling af endelig forbedringsforhøjelse24-21-D2 Varsling af endelig forbedringsforhøjelse**Brugerne skal selv iagttage gyldighedskravene til varslingerne**De øvrige blanketter i EjendomDanmarks blanketmodul er udformet således, at de relevante gyldighedsbetingelser principielt bliver overholdt, hvis brugeren anvender en af blanketterne. Sådan forholder det sig **ikke** med forbedringsblanketterne – her skal brugeren selv foretage en vurdering af hvilken blanket, der skal anvendes i den givne situation for at være sikker på, at de relevante gyldighedskrav bliver overholdt. Endvidere er det således, at nogle af gyldighedskravene ikke bliver håndteret i blanketterne – brugeren skal således selv sikre, at disse gyldighedskrav bliver overholdt i supplerende materiale.**Varsling af adgang – høring af beboerrepræsentation**Eventuelle krav om varsling af adgang, jf. lejelovens §§ 102-103, samt om høring af beboerrepræsentationen, jf. lejelovens § 131, overholdes **ikke** ved anvendelse af forbedringsblanketterne. Brugeren skal derfor selv foretage en vurdering af, om der skal varsles adgang, samt om der skal foretages høring af beboerrepræsentationen. I givet fald skal brugeren selv sørge for, at disse processer bliver håndteret i rette tid og i rette form. **Varsling af iværksættelse**Om der skal varsles iværksættelse, jf. lejelovens § 105, afhænger bl.a. af, om kommunen er reguleret, af udlejningsejendommens type og af forbedringsforhøjelsens størrelse. Endvidere gælder der forskellige gyldighedskrav til en iværksættelsesvarsling alt efter, om der er valgt beboerrepræsentation i ejendommen. Brugeren skal selv foretage en vurdering af, om der er krav om varsling af iværksættelse, eller om forbedringsarbejderne kan påbegyndes uden varsling af iværksættelse. Hvis der er krav om varsling af iværksættelse, skal brugeren selv foretage en vurdering af, om der skal anvendes blanket 24-21-A1 eller om der skal anvendes blanketterne 24-21-B1 og 24-21-B2, samt en vurdering af hvornår i processen varslingen skal udsendes.**Varsling af foreløbig forbedringsforhøjelse**Det er ikke et krav, at der varsles foreløbig forbedringsforhøjelse, jf. lejelovens § 130, stk. 3 – udlejer kan godt nøjes med at varsle endelig forbedringsforhøjelse.Brugeren skal selv foretage en vurdering af, om det er hensigtsmæssigt at varsle foreløbig forbedringsforhøjelse. Brugeren skal selv foretage en vurdering af, om der skal tages forbehold for andre mellemkommende varslinger af lejeforhøjelse m.v.Brugeren skal endvidere selv foretage en vurdering af, hvorledes genudlejning af lejemål under forbedringsprocessen håndteres. **Varsling af endelig forbedringsforhøjelse**Blanket 24-21-D1 skal bruges i kombination med blanket 24-21-C1. Blanket 24-21-D2 skal bruges, når der ikke er varslet foreløbig forbedringsforhøjelse. Brugeren skal selv foretage en vurdering af, om der skal tages forbehold for andre mellemkommende varslinger af lejeforhøjelse m.v.Brugeren skal endvidere selv foretage en vurdering af, hvorledes genudlejning af lejemål under forbedringsprocessen håndteres. **Overholdelse af øvrige gyldighedskrav**De ovennævnte blanketter sikrer alene, at de basale krav til varslingerne – fx ikrafttrædelsesdato, paragrafhenvisninger, indsigelsesvejledning og specifikation af forbedringsforhøjelsen – bliver overholdt. Blanketterne til varsling af foreløbig og endelig forbedringsforhøjelse sikrer også delvist, at gyldighedskravet om ”beregning af lejeforhøjelsen” er overholdt – men oplysningerne i blanketterne **skal** suppleres af yderligere oplysninger om beregningen, som brugeren selv skal bidrage med. Hvis en varsling af foreløbig eller endelig forbedringsforhøjelse, hvor blanketterne anvendes, skal være gyldig, skal brugeren supplere de anvendte blanketter med et byggebudget/byggeregnskab med nærmere oplysninger om bl.a.* de samlede udgifter ekskl./inkl. moms
* forbedringsandel
* de samlede forbedringsudgifter ekskl./inkl. moms
* beregning af forbedringsforhøjelsen, herunder
* fordelingsgrundlag
* ydelsesprocent
* lejemålenes andel af forbedringsforhøjelsen

Ovenstående oplistning er **ikke** udtømmende. **Vær opmærksom på**, hvis de ovenfor omtalte regler om varsling af adgang, høring af beboerrepræsentation, varsling af iværksættelse og forbedringsforhøjelse samt øvrige gyldighedskrav ikke bliver håndteret korrekt og overholdt, kan det medføre alvorlige konsekvenser for udlejers forbedringsforhøjelse.**BEMÆRK**Denne vejledning må **ikke** fremsendes til lejerne/beboerrepræsentationen. Den skal fjernes inden blanketten anvendes.**Sådan fjerner du siderne**1. Udfyld blanketten.
2. Gå i menuen ”filer”.
3. Under ”oplysninger” Vælges ”Beskyt dokument” og ”begræns redigering”.
4. Vælg ”stop beskyttelse” nede i højre hjørne.
5. Marker teksten på de to første sider og slet dem.
 |



Lejers navn Dato

Adresse Evt. lejemålsnr.

Postnr. og by

|  |
| --- |
| **Varsling af foreløbig forbedringsforhøjelse** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Beboelseslejemål****Ejendomme med/uden beboerrepræsentation**I ejendommen beliggende      .vil der blive udført forbedringsarbejder i form af      . Forbedringsarbejderne forventes påbegyndt/er påbegyndt      .Under henvisning lejelovens § 130, jf. §§ 128-129 varsles hermed foreløbig forbedringsforhøjelse for forbedringsarbejderne. Forbedringsforhøjelsen træder i kraft den      , dog tidligst efter udførelsen af forbedringsarbejderne.Der er vedlagt et byggebudget (bilag 1), hvoraf fremgår:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| - | at udgifterne til forbedringsarbejder forventes at udgøre |       | kr. inkl. moms |
| - | at forbedringsforhøjelsen er beregnet på grundlag af en ydelsesprocent på  |       | % p.a. |
| - | at forbedringsforhøjelsen for ejendommen er beregnet til  |       | kr. inkl. moms årligt |

Endvidere fremgår det af byggebudgettet, at den samlede forbedringsforhøjelse er fordelt blandt de berørte lejemål efter

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Sæt X* [ ]  |       | m2 |
| *Sæt X* [ ]  |       | antal lejligheder |
| *Sæt X* [ ]  | Beskrivelse af fordelingskriteriet |  |

Forbedringsforhøjelsen for Deres lejemål fremgår af den vedlagte beregning for Deres lejemål (bilag 2). Det fremgår heraf, at forbedringsforhøjelsen udgør       kr. pr. år/      kr. pr. måned.I forbindelse med forbedringsforhøjelsen reguleres Deres forudbetalte leje/depositum i henhold til lejelovens § 60, stk. 1.Udlejer forbeholder sig at varsle endelig forbedringsforhøjelse efter afslutningen af forbedringsarbejderne.Efter forbedringsforhøjelsens ikrafttræden vil Deres leje udgøre følgende:

|  |  |
| --- | --- |
| Nugældende leje  |       kr. |
| Forbedringsforhøjelse  |       kr. |
| Ny leje |       kr. |

Eventuel indsigelse imod varslingen af forbedringsforhøjelsen skal fremsættes skriftligt til nedenstående adresse senest 6 uger efter modtagelsen af varslingen.Venlig hilsen\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Underskrift Eventuelle indsigelser sendes til:                 |