

Huslejenævnet
Smallegade 1
2000 Frederiksberg
lejeret@frederiksberg.dk

Sendt pr. mail til:

info@akelius.dk

jeanette.hansen@akelius.dk

4. juni 2018

47553-003

Christian Balslev Jørgsholm

E-mail: cbj@elmann.dk

Vedr.: Manglende vedligeholdelse af ejendommen Duevej 4-28 og Godthåbsvej 74 i forbindelse med udlejning til det lejedes værdi

Som advokat for beboerrepræsentationen skal jeg hermed i henhold til lejelovens § 106, stk. 1, nr. 3, indbringe spørgsmål om manglende vedligeholdelse i forbindelse med udlejers orientering om ønske om udlejning til det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, jf. vedlagte brev fra udlejer af 22. maj 2018 (**bilag 1**).

Ejendommen er efter beboerrepræsentationens opfattelse nedslidt og fremstår med væsentlige vedligeholdelsesmangler uden for de enkelte lejligheder. Følgende overordnede forhold på ejendommen, som er nærmere beskrevet i vedlagte vedligeholdelsesplan (**bilag 2**) og oversigt over vedligeholdelsesefterslæb (**bilag 3**), trænger til vedligeholdelse/fornyelse:

1. Taget, herunder bl.a. tagbeklædning, inddækninger, murværk og isolering.
2. Kælder/fundament, bl.a. grundet opfugtning som følge af vandindsivning, øget ventilation af kælderen.
3. Facader/sokkel, herunder bl.a. generel vedligeholdelse og efterisolering af facader, grundig vedligeholdelse af altanrækværk samt rækværk ved altanindgang til Godthåbsvej og ved gårdsiden.
4. Vinduer, herunder bl.a. vinduespartier mod Godthåbsvej og Duevej, fuger/betonoverkanter, vindues- og altandørspartier, terrassevinduespartier ved betonaltangangene samt vinduespartier, altandøre på 6. sal samt revner i afretningslaget og forkert fald på visse altaner.
5. Udvendige døre, herunder bl.a. grundet trækgener fra lejlighedsdørene ind fra altangangene på gårdsiden på Godthåbsvej.
6. Elevatorer, som skal underlægges lovpligtigt eftersyn og servicering.
7. Varmeanlægget.
8. Afløbs- og vandinstallationer, herunder bl.a. faldstammer og brugsvandsinstallationer, som er meget tærede.

Endvidere har flere lejere rettet henvendelse til udlejer med henblik på udbedring af bl.a. fejl på faldstammen, som forårsager, at vandlåsen suges tør, med det resultat at der åbnes for direkte adgang til faldstammen, med deraf følgende voldsomme lugtgener.

Dette forhold er tillige omfattet af udlejers vedligeholdelsespligt, jf. lejelovens § 19, stk. 1, og udbedring/vedligeholdelse heraf imødeses sammen med ovennævnte forhold foretaget af udlejer, før udlejning sker til det lejedes værdi.

Udlejer er cc på denne mail og derfor orienteret om sagens indbringelse.

København, den 4. juni 2018

Med venlig hilsen
Kasper Westberg

v/ Christian Balslev Jørgsholm
Advokatfuldmægtig