

## Informasjon vedr. gjengs leieregulering



Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap varsler om **gjengs regulering** av husleien. Stiftelsen, som de aller fleste andre organisasjoner er tilført økte driftskostnader. Dette både i forhold til våre faste driftskostnader og de variable som er en del av de servicerelaterte oppgaver som må utføres.

«Med gjengs leie menes den gjennomsnittlige husleien som betales for lignende boliger på lignende leievilkår i samme område som du bor. Gjennomsnittsleien baserer seg på leieprisene i området, og ved fastsettelsen av leien vil momenter som størrelse, standard, beliggenhet, alder, samt avtalevilkår, som f.eks. oppsigelsestid, være avgjørende.»

Illustrasjonen viser utvikling av **kommunale avgifter** som utgjør en vesentlig del av våre faste kostnader. Økning i angitt periode er 33 prosent:

Ut over dette har strøm og forsikringer økt i samme periode og med tilsvarende prosent.

I hovedsak har alle løpende faste driftskostnader økt i den angitte periode, hvilket gjør at det blir mindre penger igjen til vedlikehold.

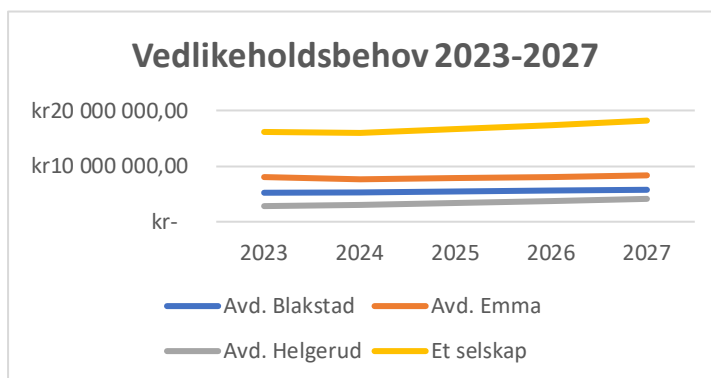
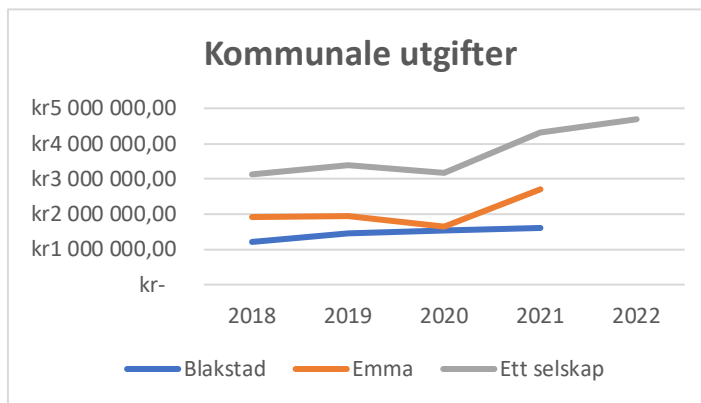
I tillegg til at stiftelsen er tilført økte driftskostnader er vår bygningsmasse i hovedsak 50 år gammel, og det arbeides løpende med vedlikehold av bygningsmassen. Det er også nå ett prekært behov for å utbedre teknisk infrastruktur (Strøm og vann). Det er utarbeidet en vedlikeholdsplan som er presentert styret i desember 2022, hvor det fremmes en økning i vedlikeholdsarbeidene på 5 – 7 mill årlig i en 10 års periode.

Det har ikke vært foretatt en **gjengs regulering** av husleien hos Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap siden 2000 (22 års siden) og vi ser viktigheten at vi nå får korrigert husleieinntektene slik at vi kan ivareta vår forpliktelser og derav sikre ett rimelig boligtilbud til fremtidige leietakere.

Det gjennomføres en husleieregulering hvor vi benytter oss av referanstall fra Statistisk sentralbyrå. Her har vi valgt å bruk referanseverdier fra følgende geografisk område:

**Avd. Blakstad er regulert etter området:** «Akershus utenom Bærum kommune»

**Avd. Emma er regulert etter området :** Da område «Oslo og Bærum» har så ekstremt høye leieverdier har vi valgt å midle verdiene mellom «Oslo og Bærum» og «Akershus utenom Oslo» og benyttet det laveste nivået for regulering. Videre er disse verdiene redusert med 15 %, hvilket gjør at det fortsatt er, og skal være rimelig å bo hos Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap.



Med vennlig hilsen

Tor Yngve Melbye

Daglig leder – Stiftelsen Emma Hjorth Boligselskap