

Beboerrepræsentation

V/ Formand Kåre Fjalland &

Kasserer Phillip Svane

Meulenberg 1-78, Snekkersten

Fremsendt pr. mail til: fjalland@fjalland.dk

Tranbjerg, den 22. november 2018

Vedrørende varsling af huslejestigning for lejemål i Meulenberg, Snekkersten.

Mange tak for jeres skrivelse af 12. november 2018 som vi betragter, som en anmodning om yderligere oplysninger til det varslede budget i overensstemmelse med Boligreguleringslovens § 13. stk. 3.

Vi har følgende forklaring til jeres spørgsmål.

Lad os først bemærke at "Boligreguleringsloven", som den hedder i daglig tale og forkortet BRL, er en lov. Af Boligministeriet er den dog døbt det ikke særligt mundrette navn "lov om midlertidig regulering af boligforholdene" og regulerer ganske rigtigt udlejers muligheder for at beregne stigning i lejers husleje.

- Det skal forventes at der hvert år vil være en lejestigning. Størrelsen af de fremtidige stigninger er naturligvis svær at spå om, da den afhænger af flere forskellige faktorer, så som den generelle omkostningsudvikling og det omkringliggende lejeniveau for området. Det er vores forventning, at stigningsprocenten vil være aftagende og i løbet af de næste 2 år nå et niveau hvor den trendvise udvikling vil følge den normale prisudvikling.
- Pensionskasse kan ikke tilbyde at "strække" den varslede forhøjelse udover flere perioder. Det er vores overbevisning, at det er for alles bedste, at denne manko indhentes hurtigst muligt og ejendommen kan følge en normal udvikling.

Generelt om prissætning.

Stand på lejligheder og ejendom opretholdes ved at der år efter år vedligeholdes med et beløb udregnet efter den lovbestemte sats svarende til ca. kr. 350-400.000 på årlig basis. I det forgangne år er der brugt yderligere kr. 300.000 på nye forbrugsmålere, der sikrer retfærdig fordeling og korrekt afregning. Disse nye radiostyrede målere karakteriseres af Grundejerns Investeringsfond som værende en 66% forbedring. En forbedring som ikke blevet lejerne pålagt.

Det er korrekt at en af os udpeget ekstern vurderingsmand i 2016 fastsatte lejeniveauet til værende kr. 1.260kr/m²/år. Denne værdi har naturligvis udviklet sig siden.

Rigtigheden heraf understøttes af at vi uden problemer i 2018 har udlejet til en pris på 1.323kr/m²/år.

Et opslag på Boligportalen for rækkehus og lejligheder i postnumrene Helsingør og Snekkersten giver 15 lejemål med en gennemsnitspris på 1.335kr/m²/år.

Det er rigtigt, at det kan være svært at finde sammenlignelige lejemål. Udvælger vi de 3 lejemål (Fokken, Teglstrup Have, Strandvejen) der i vores optik kommer tættest på med plus og minus på stand, alder og beliggenhed, giver de en snitpris på 1.381kr/m²/år.

Disse forhold underbygger vores opfattelse af at den nuværende varsling på kr. 1.287kr/m²/år ligger under lejlighedernes værdi.

Om køkken og badudskiftning.

- Samme standard betyder, at de nye køkkener og badeværelser ville være i stil med de oprindelige køkkener og badeværelser, hvis det ellers kunne købes i dag. Da det ikke kan lade sig gøre, må man købe hvad der er moderne og muligt i dag. Dvs. samme brugsværdi, men med et moderne design og udtryk.

Om Renovering contra forbedring. Alderen på det eksisterende badeværelse eller køkken spiller en rolle. Når et ældre badeværelse/køkken udskiftes, vil det nye komme til at fremstå med et moderne og mere tidssvarende udseende/indretning, som giver en øget brugsværdi for lejer. Ellers er det steder, hvor der kan skabes øget brugsværdi, at forbedring opstår. Denne del vil f.eks. være øget dybde i køkkenskabe, nyt vandbesparende toilet eller lignede. Omfanget af disse forbedringer kendes først efter projektstadiet. Det er dog vores forventning at der kun vil blive tale om en mindre øget brugsværdi, da der ikke sker ændring i indretning og tekniske installationer.

Udskiftningen vil have en kvalitet der er tidssvarende og fremtidssikrer ejendommen for de næste 20 år.

I forlængelse af vores første svar af 31. oktober må det præciseres at der ikke er ændret beregningsmetode fra tidligere til denne huslejevarsling for de omfattede omkostningsbestemte lejemål. Den ændrede metode vedrører kun de fra 2018 og fremefter udlejede lejemål, der reguleres efter udvikling i nettopris indeks.

Arealer.

- Foruden de 5.891m² bolig der indgår i legebudget, råder ejendommen over 319m² som udgør henholdsvis 244m² til fælleslokalet med tilhørende køkken og toilet, 44 m² varmecentral samt 31m²Redskabsskur. Dertil kommer nogle cykel- og affaldsskurer som vi ikke har præcis mål på.

I henhold til boligreguleringslovens § 13 stk. 4, skal beboerrepræsentationen senest 6 uger efter fremkomst af nærværende svar give skriftlig meddelelse til udlejer om beboerrepræsentation kan tiltræde lejeforhøjelsen eller om beboerrepræsentationen ønsker varsling forelagt huslejenævnet.

Når vi har modtaget ovennævnte meddelelse, vil vi udsende orientering herom til beboerne. Har beboerrepræsentation tiltrådt lejeforhøjelsen, vil hver enkelt lejer blive oplyst dette og om muligheden for selv at indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for huslejenævnet.

Med venlig hilsen

TDC Pensionskasse.