

Nya
Poängen

**Systematiskt
hyressättningsystem
i Umeå**

a

Lägenhetspoäng

Varje enskild lägenhet klassas utifrån antalet rum och köksstandard.

Lägenheten får grundpoäng utifrån följande lista (exempel):

| Antal rum | Köksstandard | Poäng |
|-----------|--------------|-------|
| 1 | kök | 34 |
| 2 | kök | 40 |
| 3 | kök | 44 |
| 4 | kök | 49 |
| 5 | kök | 52 |

Till denna grundpoäng läggs 1,0 poäng per kvadratmeter (m²) lägenhetsyta.

EXEMPEL

(Rok = Rum och kök)

| Lgh nr | Typ | Yta (m ²) | Poäng (a) |
|--------|-------|-----------------------|------------|
| 1 | 2 Rok | 60 | 40+60=100 |
| 2 | 3 Rok | 76 | 44+76=120 |
| 3 | 4 Rok | 101 | 49+101=150 |

Denna klassning görs helt utan hänsyn till övrig standard och kvalitet i lägenheterna. Klassningen görs för att bestämma förhållandet mellan 1 Rok, 2 Rok osv.

I praktiken skapar man en grundstege där man tar hänsyn till förhållandet mellan "dyra" grundtytor (kök och badrum) och "billigare" rumsytor.

b

Korrigeringspoäng

Varje lägenhet klassas utifrån om man har, eller inte har, ett antal egenskaper/utrustning.

Lägenheternas egenskaper jämförs med en referenslägenhet med specificerade egenskaper. Om lägenheten har en bättre eller sämre egenskap än referenslägenheten på en punkt får den en förutbestämd poäng (+ respektive -).

Lägenhetens poäng läggs ihop (+) och dras ifrån (-) och ger lägenhetens totala korrigeringspoäng. Exempel på saker som kan ge korrigeringspoäng: Avsaknad av hiss, läge i huskroppen, balkongstorlek och väderstreck, vitvaror, engreppsblandare, enfunktionsrum (7 - 10 m²), störningar från t ex hiss, tvättstuga, garage mm

EXEMPEL

| Lgh nr | Poäng (b) |
|--------|-----------|
| 1 | +6 |
| 2 | +1 |
| 3 | -3 |

c - d - e

Fastighets- och områdespoäng

En fastighet eller en del av den med gemensam standard bildar ett värderingsområde. Områdets standard (c) till (e) kommer således att gälla för alla lägenheter inom respektive värderingsområde.

Fastighetsstandard (c)

Varje värderingsområde har 100 poäng som grund. Detta motsvarar en "normal" standard vad gäller:

Hustyp (radhus, flerbostadshus, loftgångar mm), ljudisolering, ventilation, tvättstugor, köksstandard, badrum, fönsterstandard, konstruktion, TV- och IT-nät

För de egenskaper där värderingsområdet har lägre eller högre standard än normalt görs en justering med bestämda värden (-) eller (+).

Stadsdel och livsmedel (d)

Här klassas vilken stadsdel fastigheten är belägen i.

Dessutom klassas värderingsområdet utifrån hur långt man har till Livsmedelsaffär (stor eller medelstor) eller Köpcenter/Centrum.

Miljö (e)

Här klassas värderingsområdets:

- Trafiksäkerhet
- Buller- och luftstörningar
- Parkeringsmöjligheter
- Tillgänglighet (från parkering tom entré)
- Gemensamma ytor och lokaler
- Sophantering
- Estetiska kvaliteter

Den slutgiltiga värderingen för ett värderingsområde utgörs av de 100 poängen och summan av (c), (d) och (e).

EXEMPEL

| Värderingsområde | Grundpoäng | (c) | (d) | (e) | Summa |
|------------------|------------|-----|-----|-----|-------|
| 40 | 100 | +15 | +8 | +4 | 127 |
| 198 | 100 | +3 | +8 | -1 | 110 |
| 217 | 100 | -2 | +21 | +1 | 120 |

Så räknas hyran ut

Vad är en poäng värd?

Antag, att lägenheterna 1, 2 och 3 ligger i statistikområde 40, 198 respektive 217

OBS!

Samtliga lägenheter som ligger i värderingsområde 40 skall ha sina (a)-poäng multiplicerade med 127 (c - e) och så vidare

| Lägenhet | Poäng (a) | Poäng (b) | Värderingsområde | Grundpoäng | Totalpoäng |
|----------|-----------|-----------|------------------|------------|---------------------------------|
| 1 | +100 | +6 | x127 | x100 | 12 700 +600 13 300 |
| 2 | +120 | +1 | x110 | x100 | 13 200 +100 13 300 |
| 3 | +150 | -3 | x120 | x100 | 18 000 -300 17 700 |

OBS! (b)-poängen multipliceras alltid med "bara" grundpoängen 100.

Antag att kalkylförhandlingen för året resulterar i en överenskommelse att företaget skall få ta ut 460 miljoner kronor/år i hyra. Antag vidare att den totala poängsumman för samtliga lägenheter i företaget är 100 miljoner totalpoäng. Värdet per totalpoäng blir då: 460 000 000 kr delat med 100 000 000 poäng = 4:60/totalpoäng (detta brukar kallas k-värde).

(Dessa siffror är exempel).

Detta ger följande hyror för våra exempellägenheter

| Lägenhet | Totalpoäng | Poängvärde | Årshyra kr | Årshyra kr/m ² | Månadshyra kr |
|----------|------------|------------|------------|---------------------------|---------------|
| 1 | 13 300 | x4:60 | 61 180 | 1020 | 5 098 |
| 2 | 13 300 | x4:60 | 61 180 | 805 | 5 098 |
| 3 | 17 700 | x4:60 | 81 420 | 806 | 6 638 |