

Socialnämnden

Daniel Bäckman
Controller

daniel.backman@ekero.se

Hyresgrundande faktorer i Ekerö kommun

Dnr SN17/36

Hyresgrundande faktorer

Hyressättningen av lägenheter i särskilt boende för äldre samt gruppboendestäder bygger på tre delar:

- Den enskilda lägenheten
- Gemensamma utrymmen
- Övriga kvaliteter

Den enskilda lägenheten

Hyressättningen för den enskilda lägenheten utgår från hyran för en relevant bakgrunds- eller jämförelselägenhet. Hyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten räknas om till normhyra enligt 1991 års metod. Därefter justeras normhyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten för skillnad i läge och byggnadsår jämfört med prövningslägenheten, vilket ger en grundhyra för prövningslägenheten. Skillnad i geografiskt läge har prissatts med maximalt 100 kr per kvm och år på bakgrunds- eller jämförelselägenhetens normhyra. Med geografiskt läge menas avstånd till centrum, matbutik, apotek, post, bankomat etc. På motsvarande sätt har skillnad i byggnadsår prissatts med maximalt 200 kr per kvm och år.

Därefter tas hänsyn till sådana faktorer som inte beaktats i normhyran för bakgrunds- eller jämförelselägenheten. Detta sker genom avdrag och tillägg till prövningslägenhetens grundhyra beroende på vad som skiljer i fråga om dessa övriga faktorer. Med modernitet avses köks- och badrumsstandard, tillgång till balkong/uteplats och lägenhetsförråd samt golvmaterial i lägenheten samt övriga nyttigheter som fri hushållsel, fiber/bredband, specialsäng, stationär taklyft, brandlarm och sprinkler.

Exempel på övriga faktorer som inte beaktats i grundhyran för prövningslägenheten och som påverkar hyressättningen kan vara:

- Fri hushållsel (220 kronor per månad 2020 års hyresnivå)
- Fiberanslutning (5 kronor per månad i 2019 års hyresnivå)

- Specialsäng (382 kronor per månad i 2020 års hyresnivå)
- Stationär taklyft (150 kronor per månad i 2019 års hyresnivå)
- Brandlarm (250 kronor per månad i 2018 års hyresnivå)
- Sprinkler (150 kronor per månad i 2018 års hyresnivå)

Gemensamma utrymmen

Gemensamma utrymmen är t.ex. kök, samvarorum, besökstoalletter och för verksamheten gemensamma förråd (dock inte lägenhetsförråd, förråd för arbetskläder, kontorsmaterial eller livsmedel). Nedanstående utrymmen bedöms som gemensamma:

- Kök
- Gemensam matplats
- Allrum/vardagsrum samt TV
- Möblerad, gemensam uteplats/balkong
- Aktivitets-/terapirum
- Samlingsrum
- Tvättstuga
- Bad/bassäng
- Övrigt (gemensamt förråd för bl.a. förbrukningsmaterial)

Utöver detta tillkommer brandlarm och sprinkler i dessa gemensamma utrymmen.

Övriga kvaliteter

Tillgång till personal dygnet runt (323 kronor per månad i 2020 års hyresnivå)