

Gjengs leie

DOKUMENTASJONSRAPPORT



BOLIGBYGG

Innhold

Del 1 – Beskrivelse og redegjørelse for gjengs leie 3

1. Oppsummering	3
2. Innledning og bakgrunn	3
3. Gjengs leie	4
3.1 Innledning	4
3.2 Leienivå og tyngdepunkt	4
3.3 Undersøkelser av leiemarkedet	5
3.4 Skal subsidierte leieforhold inngå i sammenlikningsgrunnlaget?	5
3.5 Gjengs leie for «liknende boliger» krever individuell vurdering	6
3.6 Betydningen av leiers vedlikeholdsplikt	6
3.7 Skal dårlig bomiljø gi lavere gjengs leie?	6
3.8 Særlig om kriteriet «liknende avtalevilkår»	6
3.9 Fradrag for standardheving	6
4. Gjengs leie – praktisk håndtering	7
4.1 Fastsetting av gjengs husleie – Leieprisapplikasjonen	7
4.2 Regulering av husleien	8
4.3 Klagebehandling	9

Del 2 – Leiefastsetting trinn 1 10

Leieprisstatistikk for leiligheter, metode og praktisk tilnærming

Del 3 – Leiefastsetting trinn 2 23

Konkret vurdering av den enkelte leielighet, metode og praktisk tilnærming

Vedlegg 42

Del 1 - Gjengs leie

1. Oppsummering

Boligbygg Oslo KF benytter prinsippet om gjengs leie i alle ordinære leieforhold. Denne rapporten tar sikte på å redegjøre for hvordan gjengs leie fastsettes.

Del 1 av rapporten er Boligbyggs redegjørelse for hvordan leien fastsettes med utgangspunkt i husleielovens bestemmelser.

Del 2 er i sin helhet innspill fra Opinion knyttet til markedsundersøkelser med beskrivelse av metode og praktisk tilnærming. Del 3 beskriver likeledes hvordan takstfirmaene fastsetter leieprisen for de konkrete boligene.

Leiefastsetting foregår derfor over 2 trinn: matriasetall hentet fra leieprisrapporter (del 2 i rapporten) og individuell vurdering av takstmann (del 3).

Trinn 1

Leieprisrapportene:

Gjennomsnittlig leienivå for hybler og ett- til femroms leiligheter i fem prissoner i Oslo.

Leieprisrapportene har et datagrunnlag på over 100 000 utlyste leiligheter siden 2002.

Leieprisrapportene er takstmannens utgangspunkt.



Trinn 2

Korrigerer leieprisestimatet fra leieprisrapporten for alle forhold som påvirker boligens leieverdi, både i positiv og negativ retning (justeringsfaktor).

Typiske momenter:

Beliggenhet i bydelen, beliggenhet i eiendommen, lysforhold, trafikkstøy, standard på fellesarealer, innvendig standard og eventuelt varige problemer med bomiljøet. Takstmannen vurderer også om leietaker skal ha fradrag for leieverdien av egne forbedringer og egen innsats.

Boligbygg skal drive forretningsmessig eiendomsforvaltning og samtidig være et boligsosialt virkemiddel for å fremskaffe vanskeligstilte et sted å bo. Vi arbeider for at alle våre beboere skal ha et godt og trygt hjem.

Vi har mange typer boliger: vanlige kommunale boliger, trygdeboliger, omsorgsboliger, boliger for psykisk utviklingshemmede, handikappede og rusavhengige. I tillegg har Boligbygg ansvar for presteboligene i Oslo og Ungbo-boligene, dvs. boliger til unge i alderen 17–23 år.

Boligene er fordelt på over 330 kommunale bygg. Det er alt fra store kvartaler i sentrum til vernede småhus i skogkanten. Andre steder har vi valgt å kjøpe leiligheter i vanlige borettslag og boligsameier. Vi arbeider for å spre boligene etter behov.

Det er bydelene i Oslo kommune som etter gitte tildelingskriterier vedtar hvem som skal få tildelt en kommunal bolig. Boligbygg istandsetter boligene, har visning og inngår leiekontrakt med leietakeren. Vanlig lengde på en leiekontrakt er 5 år.

Hvert år setter boligbygg i stand mer enn 1200 leiligheter for ny utleie. I tillegg er vi inne i rundt halvparten av de bebodde leilighetene for å utbedre feil og mangler. Ca. 5 prosent av boligene står tomme på grunn av oppussing eller annet vedlikeholdsarbeid.

Boligbygg kjøper inn varer og tjenester fra leverandører hvert år, har over 1 mrd. kroner i omsetning og en eiendomsverdi på rundt 7 mrd. kroner. Alle løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver dekkes inn over leieinntektene, mens større rehabiliterings- og utviklingsprosjekter finansieres på annen måte.

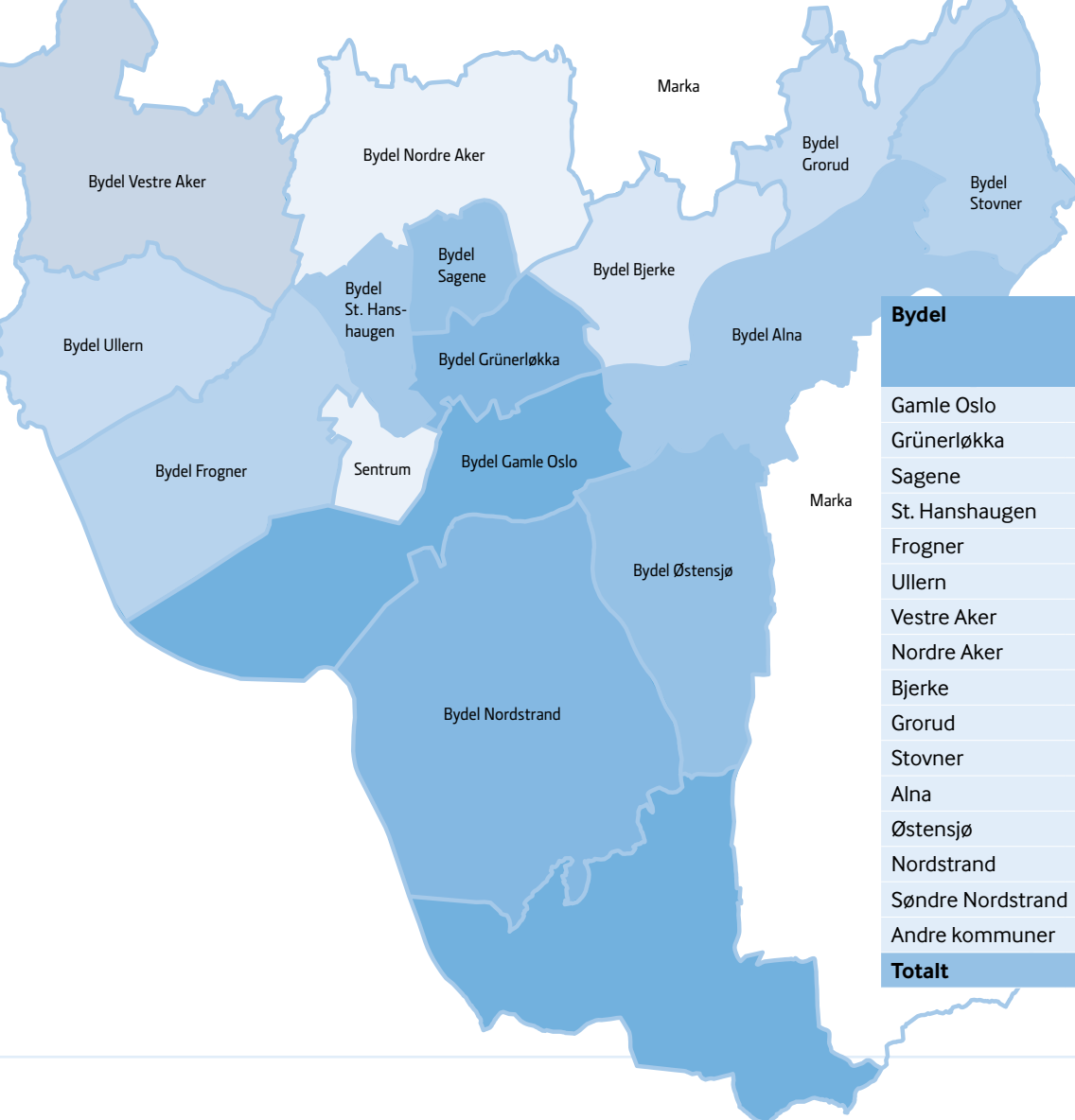
Vi vil gjennom denne rapporten søke å klargjøre hva Boligbygg forstår med begrepet «gjengs leie», og hvilke prinsipper vi legger til grunn ved vår forståelse og praksis. Vi legger til grunn husleielovens definisjon av gjengs leie. Gjengs leie kan kort defineres som det leienivået som er etablert på stedet, ved leie av lik-nende husrom på liknende vilkår. Denne statistikken danner grunnlag for husleien sammen med en takst av boligen. Boligbygg bruker eksterne takstmenn til å vurdere boligene. Dette utdypes nærmere i kapitlene nedenfor.

Bystyret i Oslo kommune vedtok som en del av sin budsjettbehandling for år 2000 at gjengs leie skulle innføres. Dette ble forsterket gjennom bystyrebehandlingen av eiendomsreformen i 2003 og i foretakets eierstrategi fra 2005.

Hovedregelen er at alle kommunale leieforhold skal ha gjengs leie ved kontraktsinngåelser. I dag

2. Innledning og bakgrunn

Boligbygg Oslo KF er et foretak i Oslo kommune som eier, forvalter, drifter og leier ut kommunale boliger. Foretaket har over 10 000 boliger, og det bor mer enn 25 000 mennesker hos oss. Vi har boliger i alle 15 bydeler, men flest i Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene.



Bydel	Boliger totalt	Andre utleieob- jekter	Objekter totalt
Gamle Oslo	1699	231	1930
Grünerløkka	1310	202	1512
Sagene	2098	123	2221
St. Hanshaugen	415	59	474
Frogner	534	91	625
Ullern	246	70	316
Vestre Aker	419	84	503
Nordre Aker	528	50	578
Bjerke	328	48	376
Grorud	542	50	592
Stovner	580	131	711
Alna	790	38	828
Østonsjø	763	147	910
Nordstrand	420	55	475
Søndre Nordstrand	455	86	541
Andre kommuner	2	2	4
Totalt	11 129	1467	12596

omfatter dette ca. 90 prosent av alle nye leieforhold. Denne regelen gjelder alle leieforhold med følgende unntak:

- Markedsleie benyttes i de tilfeller hvor den er lavere enn gjengs leie.
- I leieforhold med subsidiert husleie.

Samtlige leiekontrakter med gjengs leie reguleres iht. husleielovens bestemmelser. I tillegg til gjengs leie gjennomføres årlig indeksregulering (KPI). Dette utgår årlig hhv. 1000 og 4500 reguleringer.

Nedenfor følger en grafisk fremstilling som viser forholdet mellom gjengs leie og markedsleie for perioden 2005–2017.

3. Gjengs leie

3.1 Innledning

Hensikten med Boligbyggs leieprismodell er å finne frem til «gjengs leie» for «liknende boliger» leid ut på «liknende avtalevilkår». For selv om det er adgang til å kreve markedsleie ved ny utleie, fastsetter Boligbygg kun den normalt lavere «gjengs leie» ved kontraktsinngåelse. Det er bare hvis markedsleien skulle ligge lavere enn gjengs leie at leien settes til

markedsleie – noe som typisk vil være tilfelle dersom markedsleien brått skulle falle.

Begrepet «gjengs leie» benyttes i husleieloven § 4-3 som det beløp leien kan reguleres til når et leieforhold har vart i tre år. Boligbyggs leieprismodell er derfor fun-dert på en juridisk fortolkning av denne bestemmelsen.

De formelle kravene for å kunne justere husleien til gjengs leie følger av husleieloven § 4-3. Det nevnes særlig at leier skal ha varsel et halvt år før iverkset-ting. To måneder før iverksetting varsler Boligbygg også om hva den nye leien skal være, herunder hvor meget leier vil få i bostøtte etter leiereguleringen. I årene mellom gjengs leiejusteringer blir leien indeks-justert, jf. husleieloven § 4-2.

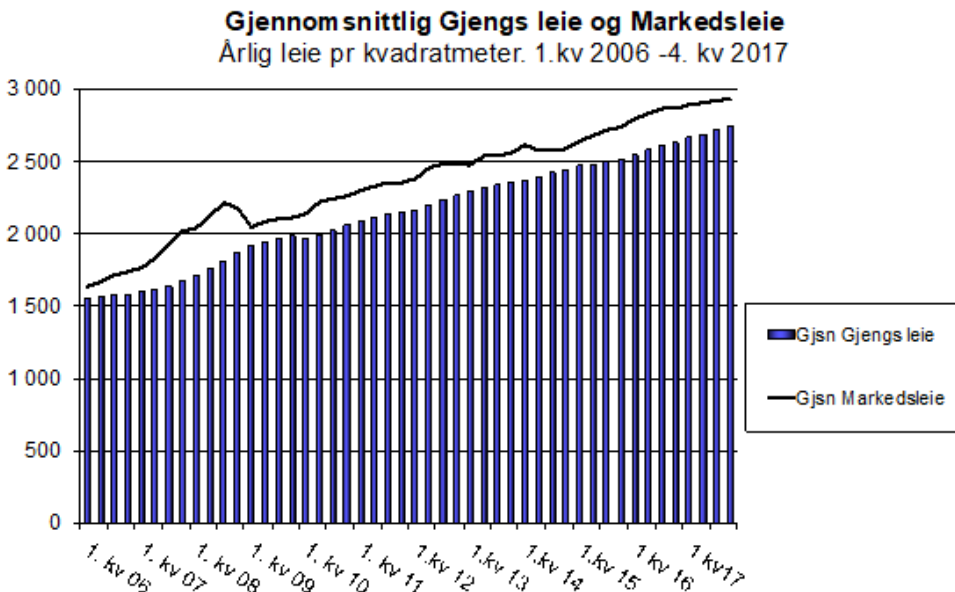
3.2 Leienivå og tyngdepunkt

Den gjengse leie vil aldri ligge nær prisen i gamle uregulerte leiekontrakter – heller ikke det som oppnås ved ny utleie i dag, vil være gjengs for leiemarkedet sett under ett. Det man skal finne frem til er tyngdepunktet – med andre ord hva som er mest vanlig å betale for liknende boliger leid ut på liknende avtalevilkår.

Som det fremkommer i Ot.prp. nr. 82 1997-98 s. 176 skal man finne frem til «... tyngdepunktet i det etablerte leienivået sett under ett».

Gjennomsnittlig gjengs leie og markedsleie

Årlig leie pr kvadratmeter



3.3 Undersøkelser av leiemarkedet

For å finne gjengs leie må man gjennomføre undersøkelser av leienivået for sammenliknbare leieforhold. Når man besitter tilstrekkelig datamateriale må dette analyseres for å finne frem til tyngdepunktet. For å oppfylle lovgivers forutsetning for hvordan man finner gjengs leie gjennomfører Boligbygg kvartalsvise undersøkelser av leieprisenivået for ett- til femroms leiligheter i fem prissoner i Oslo. Leieprisrapportene viser tyngdepunktet for gjennomsnittsboliger.

Prissonene er som følger:

1. St. Hanshaugen og Frogner
2. Ullern, Nordre Aker og Vestre Aker
3. Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene
4. Bjerke, Grorud, Stovner og Alna
5. Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand

Datagrunnlaget for leieprisrapportene er svært omfangsrikt. Eksempelvis baserte prisenregningene for siste kvartal 2017 seg på 5595 leiligheter annonsert på Finn.no i 4. kvartal 2017 og 23 073 leiligheter annonsert samme sted i løpet av hele 2017.

Med grunnlag i dataene gjennomføres en matematisk regresjon. Metoden innebærer at effekten på leieprisen av at ulike egenskaper ved boligen og området påvirker husleien blir isolert.

Det vises til del 2 for en mer utførlig redegjørelse for leieprisundersøkelsene.

Leieprisundersøkelsene er trinn 1 i Boligbyggs leieprismodell.

3.4 Skal subsidierte leieforhold inngå i sammenlikningsgrunnlaget?

Med gjeldende husleielov av 26. mars 1999 nr. 17 ble et prinsipp om markedsbasert leiefastsetting innført. Det heter i Ot.prp. nr. 82 1997-98 nr. 82 på s. 51 at «Leiefastsettelse på grunnlag av forholdet mellom tilbud og etterspørsel vil etter departementets mening i det lange løp også gi den beste utnyttelsen av bygningsmassen». I samsvar med dette bestemmer husleieloven § 4-1 at det alltid vil være lovlig å inngå en leiekontrakt til markedsleie – det er først dersom leien er «... urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår», at den kan settes til side som ulovlig.

For å videreføre prinsippet om markedsbasert leiefastsetting ved regulering til gjengs leie, er det bare leieavtaler som er blitt forhandlet frem i det åpne leiemarkedet som kan inngå i sammenlikningsgrunnlaget som danner utgangspunkt for leieberegningen.

Som en ytterligere støtte for dette syn vises det til en uttalelse fra kommunal- og regionaldepartementet av 20.07.2004, der det blant annet heter at «Leieforhold hvor leien er fastsatt ut fra helt andre kriterier enn markedsleien, skal det ikke tas hensyn til». Subsidierte leieforhold skal med andre ord ikke inngå i sammenlikningsgrunnlaget.

3.5 Gjengs leie for «liknende boliger» krever individuell vurdering

Som det fremgår av lovens ordlyd skal man finne gjengs leie for «liknende boliger». I husleielovens forarbeider benyttes formuleringen «sammenliknbare leieforhold» (Ot.prp. nr. 82 1997-98 s. 176).

Et sentralt spørsmål i denne sammenheng er hva som virker inn på leieverdien. Det er markedet som definerer leieverdien. At forholdet mellom tilbud og etterspørsel skal styre prisene kommer blant annet frem i NOU 1993:4 s. 44 2. spalte.

Fremfor alt er det beliggenhet, antall rom og planløsning som påvirker leieverdien og som avgjør hvilke andre objekter som er relevante som sammenlikningsgrunnlag. Andre viktige momenter vil også være teknisk standard, støy, lysforhold, balkong mv. Derimot kan man spørre seg om et dyrt designkjøkken påvirker leieverdien noe særlig, eller om det avgjørende for å få optimal uttelling for kjøkkenet er at det er pent og tidsmessig.

For å finne frem til gjengs leie for liknende boliger blir Boligbyggs leiligheter individuelt vurdert av takstmenn. Ettersom leieprisundersøkelsene viser tyngdepunktet for boliger av gjennomsnittlig standard, er takstmannens mandat å vurdere hvorvidt den enkelte bolig avviker fra gjennomsnittet. Alle forhold som positivt eller negativt påvirker leieverdien, skal telle med.

I Boligbyggs kravspesifikasjon for takstmennene heter det nærmere bestemt at:

«Ved hver leievurdering skal leverandør vurdere hvorvidt den vurderte bolig ... avviker fra gjennomsnittet, og i så fall foreta den nødvendige korreksjon av leieprisestimatet. Korrigeringen synliggjøres ved at leverandør oppstiller en justeringsfaktor.»

Takstmennenes individuelle vurdering og beregning av justeringsfaktor utgjør trinn 2 i Boligbyggs leieprismodell.

3.6 Betydningen av leiers vedlikeholdsplikt

Et sentralt moment ved den individuelle leievurderingen er leilighetens standard. I denne forbindelse er det imidlertid viktig å merke seg at det ikke kan gjøres fratrekk for lav standard hvis dette skyldes at leier ikke har overholdt sin plikt til å forestå det indre vedlikehold.

Det vises i denne sammenheng til Husleietvistutvalgets vedtak i sak 2007/190 der det heter som følger: *«Etter leiekontraktens § 6 har innklagede ansvaret for 'det sedvanemessige vedlikeholdet innenfor leiligheten og i ytre rom...'. Det vil dermed etter utvalgte mening ved fastsettingen av gjengs leie ikke være riktig å ta hensyn til vedlikeholdsbehov som er påløpt i leietiden, som begrunnelse for å gi innklagede lavere husleie.»*

I denne saken kom Husleietvistutvalget til at Boligbyggs beregning av gjengs leie klart var lovlig.

3.7 Skal dårlig bomiljø gi lavere gjengs leie?

Det er et særlig spørsmål om et dårlig bomiljø skal gi lavere husleie. Bomiljøproblemer er ofte akutte, og

Boligbygg har bomiljøvektore som skal sørge for at for eksempel støyproblemer nattetid opphører. Dårlig bomiljø må derfor først og fremst eventuelt danne grunnlag for et avslag i leien etter husleieloven § 2-11.

Som illustrasjon vises det til sak 2009/574 for Husleietvistutvalget i Oslo, som gjaldt krav om leieavslag grunnet dårlig bomiljø. I sin avgjørelse uttalte Husleietvistutvalget blant annet følgende: *«Saken gjelder et leieforhold i stor, eldre bygård i Oslo, sentralt og med et mangfold av leietakere med ulike alder, bakgrunn og familietype. Husleietvistutvalget kan ikke se at støyen har et omfang eller varighet som går ut over det som må kunne tåles.»*

«Boligbygg Oslo KF har gjennom avtalen med Vaktservice etablert et system som nettopp skal fange opp støy og uro i de boliger man leier ut. I denne saken har man reagert raskt og relevant på ulike henvendelser. Man har tatt initiativ til avbøtende tiltak ...»

Et enstemmig utvalg kom til at det ikke forelå noen mangel – derfor var det heller ikke grunnlag for å gi avslag i leien.

På den annen side vil bomiljøproblemer som er varige og typiske for eiendommen, påvirke gjengs leie negativt – noe takstmennene i så fall vil ta høyde for.

3.8 Særlig om kriteriet «liknende avtalevilkår»

Som det fremgår av husleieloven § 4-3 skal man sammenlikne med leieforhold der også avtalevilkårene er «liknende». Det er en del av takstmennenes individuelle vurdering å ta hensyn til i hvilken grad Boligbyggs avtalevilkår virker inn på leieprisen.

3.9 Fradrag for standardheving

I henhold til husleieloven § 4-3, 1. ledd, 2. punktum skal det gjøres «... fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats». Slik oppnår man det klart rimelige resultat at leier ikke må betale høyere leie etter selv å ha hevet standarden på leiligheten.

I denne forbindelse har Boligbygg inntatt følgende krav til takstmennene som utfører individuelle leievurderinger: «Når en leilighet er bebodd skal det vurderes om leietakers egne forbedringer og egen innsats har påvirket leieverdien i positiv retning, og i så fall med hvor stort beløp. Når fradragsbeløp rapporteres inn i samsvar med dette, går beløpet automatisk til fratrekk på husleiegiroen.»

4. Gjengs leie – praktisk håndtering

4.1 Fastsettelse av gjengs husleie – Leieprisapplikasjonen

Boligbygg har utviklet egen programvare for å ivareta prosessene i tilknytning til fastsetting og beregning av husleie. Denne Leieprisapplikasjonen hjelper til med nødvendige beregninger og oppvevare all informasjon om tidligere leieprisfastsettelser. Informasjon og dokumentasjon følger av den enkelte bolig (leieobjekt).



LEIEVURDERINGSSKJEMA

- VURDERING AV GJENGSLIE

BOLIGBYGG
et foretak i Oslo kommune

ADRESSE: Boligbygg Oslo KF POSTADRESSE: Postboks 1182 Sentrum, 0107 Oslo E-POST: postmottak@boligbygg.no TELEFON: 23450500 FAKS: 23450501 www.boligbygg.no

LEIEOBJEKT

Adresse: Breigata 9
0187 OSLOBydel: Bydel Gamle Oslo
Bygnummer: 11416
Leieid.: 1416-000210Leietaker:
Kundenummer:
Kontraksnummer:Leievurderingen er basert på
Boligbyggs leieprisstatistikk per 4.
kvartal 2017.Med gjengslie menes et
representativt gjennomsnitt av det
leienivået som er etablert på stedet
ved leie av liknende husrom på
liknende avtalevilkår. Enklere forklart
er gjengslie det andre leietakere
vanligvis betaler ved leie av liknende
boliger som din.

BEFARINGSINFORMASJON

Be We Eiendom AS
Jan Berby
29.01.2018
Tilstede ved befaring: Taksmann

GRUNNLAG FOR LEIEVURDERING

Boligareal: 40
Antall rom: 2.0
Standardheving per måned:
Husleie per måned: kr 9 130Innvendig tilstand: 1
Beskrivelse:
Utvendig tilstand: 1
Beskrivelse:
Øvrige utvendige forhold: Toroms leilighet med balkong
beliggende sentralt på Tøyen.
Arealeffektivitet: Meget god arealeffektivitet.
Fukt: ☐ Ja ☒ Nei
Sopp: ☐ Ja ☒ Nei
Balkong: ☒ Ja ☐ Nei
Heis: ☒ Ja ☐ Nei
TV-anlegg: ☒ Ja ☐ Nei
Ildsted: ☐ Ja ☒ Nei
Felles anlegg for
varmtvann/oppvarming: ☐ Ja ☒ Nei

Generell kommentar:

Baderom med gulvbelegg, dusj på
gulv, opplegg for vaskemaskin og
varmekabler. Ok kjøkkeninnredning
med bøk skapfronter og stålbeslag.
Oppholdsrom med belegg på gulv og
malte mur og platekledd veggflater.
Isolerglassvinduer fra 2017.

Leievurderingsskjema

Ved fastsettelse og beregning av gjengslie er to
parametre viktige:

- Matrisetall (markedsundersøkelse)
- Justeringsfaktor (boligstandard)

Boligbygg har inngått rammeavtale med eksternt
foretak for å gjennomføre løpende kartlegging
av utleiemarkedet i Oslo, som p.t. er Opinion.
Undersøkelsene og kartleggingen fremlegges i egne
kvartalsvise rapporter (matrisetall) som legges inn i
Leieprisapplikasjonen. Matrisetallene sier hva gjen-
omsnittlig leie er per kvadratmeter i de ulike pris-
sonene i Oslo fordelt på leilighetsstørrelse. Boligbygg
innehar matrisetall for både markedsleie og gjengslie
(se del 2).Justeringsfaktor er en betegnelse for takstman-
nens individuelle vurderinger av leilighetens stan-
dard. Dersom faktoren er lik 1, innebærer dette at
leiligheten har lik pris per kvadratmeter som matrise-
tallet tilsier. Er den lavere enn 1, er standarden lavere
enn gjennomsnittet.I likhet med matrisetall og markedsundersø-
kelser har Boligbygg rammeavtaler for taksering
av boliger og fastsetting av leie. En bolig som
må leievurderes (for å finne nødvendig juste-
ringsfaktor), gjøres tilgjengelig for taksmann i
Leieprisapplikasjonen. Sammen med denne bestillin-
gen overleveres en del informasjon om leieobjektet,
samt det til enhver tid gjeldende matrisetall. Jf. prin-
sipp om at leietaker alltid skal tilgodeses med den
laveste leien (dvs. politisk vedtak om at laveste leie
mellom markedsleie og gjengslie skal benyttes),
velger Leieprisapplikasjonen konsekvent det laveste
matrisetallet som til enhver tid gjelder.Takstfirmaet foretar deretter en faglig og objek-
tiv leievurdering av boligen og legger deretter data
inn i Leieprisapplikasjonen. Etter at vurderingen er
ferdig og godkjent, oppbevares opplysningene for
ettertiden i systemet for senere oppslag og nødvendig
dokumentasjon.Over fremgår et eksempel på hvordan en takst
presenteres overfor leietaker ved en mulig klage og
som dokumentasjon på gjennomført leievurdering.

$$\text{Gjengslie} = \text{matrisetall} \times \text{justeringsfaktor}$$

Justeringsfaktoren fremgår imidlertid ikke som en del av leievurderingsskjemaet, men fremgår av Leieprisapplikasjonen og må eventuelt hentes ut særskilt.

I tillegg til den konkrete prisfastsettelsen fra taks-
mannen kartlegges og dokumenteres boligene. Utklipp
fra leieprisapplikasjonen følger nedenfor og viser
eksempler på informasjon som gjøres tilgjengelige.

Etter en gjennomført leievurdering overføres mye
verdifull informasjon til Boligbyggs FDVU-system,
Plania, som bilder, oppmålinger og annen relevant
informasjon.

4.2 Regulering av husleien

Boligbygg justerer husleiene i henhold til husleielo-
vens bestemmelser, indeksregulering og regulering av
gjengs leie.

Indeksregulering (KPI) gjennomføres iht.
Statistisk sentralbyrås statistikker og håndteres i

FDVU-systemet (altså ikke i Leieprisapplikasjonen).

Gjengs leie-reguleringer håndteres i
Leieprisapplikasjonen og hjelper bl.a. med å gjøre
korrekt uttrekk fra objektive kriterier og er et godt
hjelpemiddel til å ha kontroll på prosessen.

En gjengs leie-regulering krever at man varsler
leietaker 6 måneder før leieendringen trer i kraft.
Når leieprisen er fastsatt, varsles det om huslei-
ens størrelse 2 måneder før reguleringstidspunktet.
Da Boligbygg kun fakturerer nettogleie (dvs. husleie
fratrasket innvilget bostøtte), gis det samtidig opplys-
ning om hva den enkelte får i bostøtte.

Da det ikke er Boligbygg som beregner bostøtten,
kreves det tett samarbeid med Helse- og velferdsetaten
(HEV). I Leieprisapplikasjonen utarbeides oversikt-
lige rapporter som oversendes HEV som grunnlaget
for beregning av ny bostøtte. Boligbygg mottar, etter
at beregningene av støtten er foretatt, vedtaksbrevene
som sendes ut sammen med 2-månedersvarselet fra

Innlogget som: **bby49797**
Din rolle: **Administrator**

Gå til:
Innboks
Fritt søk
Leieberegning
Rediger matrise

versjon: 1.2.0

BOLIGBYGG

TAKSTSKJEMA

Takstdata | Takstgrunnlag | Kommentarer

Leieobjekt	
LeieobjektID: 1416-000210	
Leieobjekt: Breigata 9	
Bolignummer: H0210	
Kontraktnummer:	
Leietaker:	
Adresse: Breigata 9 0187 OSLO	
Telefonnummer:	
Bilder	
Objektinfo LeieobjektID: 1416-000210 BygningID: 11416 Adresse: Breigata 9 0187 OSLO Leieobjektstype: Leilighet, Ordinær Bydel: Bydel Gamle Oslo (01)	
Leietaker Leietaker: Bankkontroll: Kontraktstype: Kontraktnummer - utleie: Gjengs leie-dato: Statusdato:	
Takst Firma: De We Eiendom AS Leverningsfrist: 31.01.2018 Bestilt: 25.01.2018 Takstmann: Jan Berby Befaringsdato: 29.01.2018 Tilstede ved befaring: Takstmann Beskrivelse av oppdrag: Vurdere gjengsleie Bestillingsrask: Ledig Melding til takstmann: Vurdere gjengsleie	

Takstdata

Innlogget som: **bby49797**
Din rolle: **Administrator**

Gå til:
Innboks
Fritt søk
Leieberegning
Rediger matrise

versjon: 1.2.0

BOLIGBYGG

TAKSTSKJEMA

Takstdata | Takstgrunnlag | Kommentarer

Leieobjekt	
LeieobjektID: 1416-000210	
Leieobjekt: Breigata 9	
Bolignummer: H0210	
Kontraktnummer:	
Leietaker:	
Adresse: Breigata 9 0187 OSLO	
Telefonnummer:	
Bilder	
Matrise Matrise: Sammensatt Periode: 20174 Matrimetall: kr 2 739	
Grunnlag P-rom: 40,0 S-rom: 0,0 BSA: 40,0 Rom: 2 Leie før justering: kr 109 560 pr år. Justeringsfaktor: 1,0 Leiepris etter faktor: kr 109 560 pr år. Standardheving: kr 0 pr år. Kommentarer til standardheving: Tillegg for manglende vedlikehold: kr 0 pr år. Kommentarer til manglende vedlikehold: Husleie til betaling: kr 109 560 pr år. Husleie til betaling: kr 9 130 pr mnd.	
Kommentarer Kommentar ved arealavvik: Innvendig befaring: Ja	

Takstgrunnlag

Innlogget som: **bby49797**
 Din rolle: **Administrator**

Gå til:
 Innboka
 Fritt sak
 Leieberegning
 Rediger malise

versjon: 1.0.0

BOLIGBYGG

TAKSTSKJEMA

Takstdata | Takstgrunnlag | **Kommentarer**

Leieobjekt	
LeieobjektID: 0416-000210	
Leieobjekt: Bregata 9	
Bolignummer: H0210	
Kontraktnummer:	
Leietaker:	
Adresse: Bregata 9	
0187 OSLO	
Telefonnummer:	

Hovedparameter	
Hovedparameter 1 - Innvendig tilstand:	1
Hovedparameter 2 - Utvendig tilstand:	1
Hovedparameter 3 - Øvrige utvendige forhold:	Toroms leilighet med balkong beliggende sentralt på Tøyen.

Parametere	
Fukt:	Nei
Kommentar ved fukt:	
Sopp:	Nei
Kommentar ved sopp:	
Balkong:	Ja
Hiss:	Ja
Tv-anlegg:	Ja
Brannvarsel (h.h.t. forskrift):	Ja
Glukketatstyre (h.h.t. forskrift):	Ja
Bidsted:	Nei
Vurdering av bidsted:	
Bolignummer:	H0210
Arealeffektivitet:	Meget god arealeffektivitet.

Kommentarer	
Offisiell kommentar til taksten:	Baderom med gulvbelegg, dusj på gulv, opplegg for vaskemaskin og varmekabler. Ok kjøkkeninnredning med bøk skapfronter og stålbeslag. Oppholdsrom med belegg på gulv og malte mur og platekledde veggflater. Isoleringsglassvinduer fra 2017.
Intern melding til BBY:	

Kommentarer

Boligbygg.

Som ved beregning av gjengs leie i forbindelse med kontraktsfornyelse foretas det også ved gjengs leie-reguleringer taksering av leieobjektene. Dette skjer i boliger som er eldre enn 8 år eller der hvor Boligbygg har foretatt en oppgradering. I de tilfeller hvor man ikke takserer leieobjektet, benyttes sjablong-beregning på bakgrunn av siste gjennomførte takst. Dette vil i praksis si at man nedskriver justeringsfaktoren med 0,98 prosent.

Leiereguleringene foregår iht. husleielovens bestemmelser og på følgende tidspunkter:

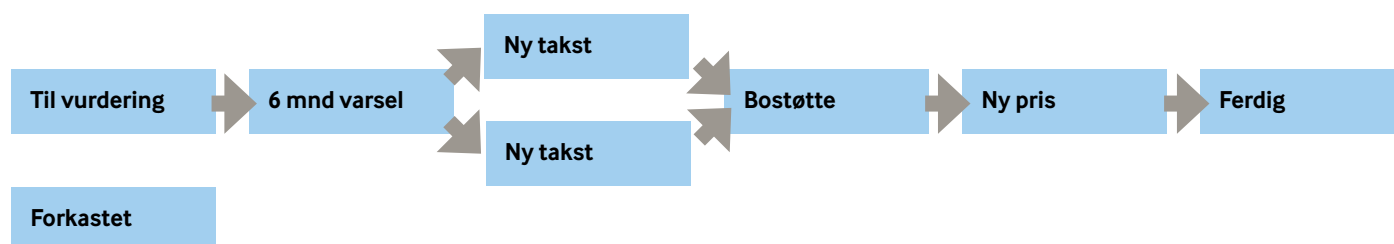
- År 0:** Kontraktsinngåelse med gjengs leie.
Fakturering av nettoleie (husleie ÷ bostøtte).
- År 1 og 2:** Indeksjustering, jf. husleieloven § 4-2.
- År 3:** Regulering til gjengs leie, jf. husleieloven § 4-3.
- År 4:** Indeksjustering, jf. husleieloven § 4-2.
- År 5:** Ny gjengs leie hvis kontraktsfornyelse innvilges.

Med støtte fra Leieprisapplikasjonen gjennomføres gjengs leie-reguleringene etter prosessen gjengitt nedenfor.

4.3 Klagebehandling

En leietaker har adgang til å klage på alle husleiereguleringer som gjennomføres. Som et ledd i behandling av innkomne klager innhentes og gjennomføres om nødvendig ny leievurdering fra takstmann.

Dersom det ikke oppnås en enighet mellom Boligbygg som utleier og leietaker, kan saken oversendes Husleietvistutvalget for avgjørelse. Blir ikke partene enige etter et meklingsmøte, fattes det avgjørelse i saken.



Del 2 - Leiefastsetting trinn 1

Leieprisstatistikk for leiligheter, metode og praktisk tilnærming



Leieprisstatistikk for leiligheter i Oslo – metode og praktisk gjennomføring

Utarbeidet av Hans Petter Skogstad for Opinion
for Boligbygg Oslo KF

Oslo, 30. mai 2017



Innhold

1. Bakgrunn og formål	3
2. Datakilder	4
2.1 Data fra Finn.no	4
2.2 Utleieundersøkelsen.....	5
3. Metode og beregninger	7
3.1 Markedsleie	8
3.2 Gjengs leie	10
4. Begreper og definisjoner.....	11
5. Feilkilder og usikkerhet.....	13
5.1 Måle- og bearbeidingsfeil.....	13
5.2 Metodefeil.....	13
5.3 Frafalls- og utvalgsfeil.....	14
Vedlegg 1	15



1. Bakgrunn og formål

Siden høsten 2005 har Opinion levert leieprisrapporter for leie av leiligheter i Oslo til Boligbygg Oslo KF. Når Opinion overtok gjennomføringen av leieprisrapportene, var det med en ny metode basert på data om annonserte leiligheter til leie i Oslo på markedsplassen Finn.no. Vi beregner både markedsleie og gjengsleie i fem geografiske områder og for hybler og leiligheter etter antall rom.

Leieprisrapportene er en viktig premiss for en juridisk korrekt beregning av markedsleie og gjengsleie for Boligbyggs utleieboliger. Det er derfor viktig at metoden bak beregningen av leieprisene er så god som mulig og at den er dokumentert på en oversiktlig måte.

Denne rapporten dokumenterer metoden vi bruker for å beregne markedsleie og gjengsleie for leiligheter i Oslo. Et viktig formål med denne rapporten er å gi brukere grunnlag for å komme med spørsmål eller forslag som kan bidra til at leieprisrapportene blir enda bedre.



2. Datakilder

Vi har tilgang til to datakilder for å beregne markedsleie og gjengsleie:

- Fra markedsplassen Finn.no får vi all informasjon som er lagt inn i alle annonser for leiligheter til leie i Oslo. Herunder annonserte leiepriser. Vi har data fra og med januar 2002 fra denne kilden.
- I perioden 2005-2014 hadde vi tillatelse fra Finn.no til å sende en spørreundersøkelse til de som har annonsert leiligheter til leie i Oslo. Denne kilden kaller vi Utleieundersøkelsen og ble brukt hvert kvartal for å korrigere beregninger av annonserte leiepriser til markedsleie og gjengsleie.

Utleieundersøkelsen brukes til å korrigere de annonserte leiepriser vi får beregnet via data fra Finn.no for:

- Avvik mellom annonsert pris og endelig markedspris
- Om leiligheten er møblert eller ikke
- Om leieprisen er inkludert strøm, fyring eller varmtvann

Utleieundersøkelsen brukes også for å kunne beregne gjengs leie på bakgrunn av en tidsserie markedsleier.

En styrke med vårt datasett i forhold til registrering av annonser i avis, er at data på Finn.no er oppdatert i forhold til eventuelle endringer frem til vi tar ut dataene. En typisk endring vil være å justere leieprisen *ned* hvis det er få henvendelser, eller *opp* hvis det er mange henvendelser på en annonse.

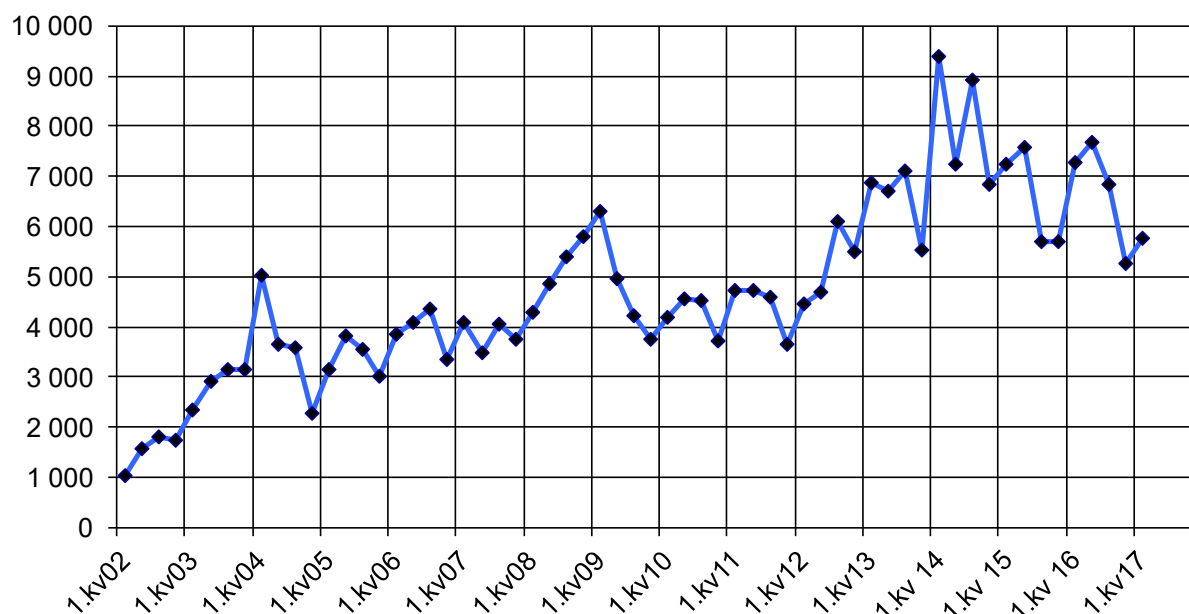
2.1 Data fra Finn.no

Pr utgangen av 1. kvartal 2017 har vi en database med i alt 289.399 annonserte leiligheter til leie i Oslo fra januar 2002 – mars 2017. Ved utgangen av hvert kvartal får vi overført nye data for siste kvartal og de tre foregående kvartalene. I 1. kvartal 2017 fikk vi derfor data for 2.-4. kvartal 2016 i tillegg til 1. kvartal 2017.

Grafen under viser antall leiligheter som er annonsert til leie i statistikken hvert kvartal.



Antall leiligheter annonsert på Finn.no Hybler/leiligheter i Oslo. 1. kvartal 2002 - 1. kvartal 2017



Vi sitter med følgende opplysninger om hver enkelt leilighet:

- Dato annonsen er rykket inn
- Annonsert leiepris (sist oppdaterte ved utgangen av kvartalet)
- Postnummer boligen hører under
- Boligtype (hybel eller leilighet)
- Boligareal (BOA)
- Antall soverom
- Fasiliteter (har eller ikke har)
 - Møblert, delvis møblert, uteplass, garasje, ildsted, heis, fellesvaskeri, kabel-TV, bredbånd, gjenboere, turterreng, parkett og barnevennlig.
- Hybel eller leilighet
- Leies ut av profesjonell (profesjonell utleier eller eiendomsmegler) eller av privatperson

2.2 Utleieundersøkelsen

Hvert kvartal fra høsten 2005 til og med 4. kvartal 2014 har vi gjennomført en egen spørreundersøkelse rettet mot de som har annonsert sin leilighet til leie det siste kvartalet. Vi koblet svarene fra undersøkelsen med opplysningene i annonsen. Hvert kvartal var det om lag 3-500 som svarte på undersøkelsen. For å sikre høy deltakelse delte vi ut gavekort ved loddtrekning.



I undersøkelsen stilte vi en rekke spørsmål som ga oss mulighet til å korrigere annonsert leiepris som beskrevet over (inkludert strøm, fyring, varmtvann med mer). Vi fikk også opplysninger om hvor lange leieforholdene normalt er. Det fikk vi ved å spørre de som har leid ut den annonserte leiligheten tidligere, om hvor lenge leieforholdet varte. Svarene brukte vi til å beregne hvor lenge en tilfeldig leietaker sannsynligvis bodde i den aktuelle leiligheten. Når vi visste det, kunne vi lage en sannsynlighetsfordeling over når det siste leieforholdet ble inngått. Det brukte vi til å beregne gjengsleie.

Vi får ikke tilgang til e-postadressene til de som har lagt inn annonsene lenger av Finn.no. Vi vår dermed ikke gjennomført denne undersøkelsen lenger.

I mangel på ferske resultater fra undersøkelsen, har vi brukt de siste estimatene som ble beregnet fra utleieundersøkelsen i 4. kvartal 2014.



3. Metode og beregninger

Leiepriser varierer med en rekke kvaliteter ved en leieleilighet samt egenskaper ved kontrakten og leieforholdet. Den desidert viktigste kvaliteten ved leiligheten er beliggenhet, deretter antall rom og så antall kvadratmeter. Andre variable av betydning, er husets og leilighetens beskaffenhet og standard samt i hvilken grad varme, lys og varmtvann er inkludert. Vi tar høyde for variasjon i kvalitetsvariable i vår beregning av leieprisene. Normalt vil leieprisen øke med antall rom. Gitt antall rom er det videre slik at leieprisen pr kvadratmeter synker med størrelsen. Det er både slik at leietakerne er villige til å betale mest for de første kvadratmeterne og at utleiers kostnader er høyest for de første kvadratmeterne.

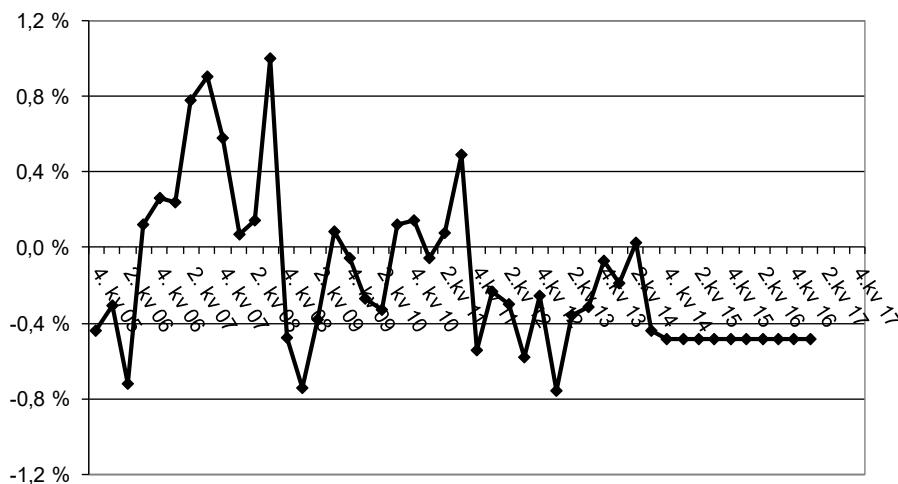
Egenskaper ved leiekontrakten og leieforholdet har betydning for leieprisen. Vi har imidlertid få opplysninger om dette med i vår analyse. Unntaket er at vi skiller mellom profesjonelle utleiery og privatpersoner. Leietaker vil normalt være opptatt av å ha så frie kontraktsforhold som mulig både i forhold til tidsavgrensning og andre forhold. Leietaker vil også gjerne betale mer for et profesjonelt forhold til utleier. Utleier vil på sin side normalt være villig til å betale for sikkerhet ved tydelige regler, depositum og grad av tillit mellom partene. Slike forhold er imidlertid ikke med i vår analyse.

Leieprisene er beregnet ut fra en gjennomsnittlig leilighet av ulike størrelser og innenfor forskjellige prissoner. I gjennomsnitt leies 36 prosent av leilighetene ut av eller gjennom profesjonelle. I 1. kvartal 2017 viste våre beregninger at annonserte leiepriser var 1495 kroner høyere for en leilighet annonsert av profesjonelle, enn en tilsvarende leilighet annonsert av en privatperson (se vedlegg 1). Forskjellen kan skyldes at "profesjonelle leiligheter" holder en høyere standard eller ligger bedre til innenfor de ulike prissonene. Det kan også være at profesjonelle er flinkere til å ta ut markedspris. Denne faktoren har økt fra ca. 500 i 2005.

Det kan være forskjell mellom annonsert og faktisk leiepris, og denne forskjellen vil normalt variere over tid. For å korrigere for forskjellen, kjørte vi utleieundersøkelsen (se over) hvor vi blant annet spurte om endelig leiepris og sammenligner den med faktisk. På denne måten korrigerer vi for forskjellene mellom faktisk og annonsert leie. Grafen under viser at forskjellene var små (inntil 1 prosent) i gjennomsnitt. Fra 1. kvartal 2015 har vi beholdt samme avviket som ble målt i 4. kvartal 2014.



Prosentvis påslag på annonsert leie som følge av at faktisk leiepris
endte høyere/lavere enn annonsert
Resultater fra Utleieundersøkelsen rettet mot de som har annonsert
på Finn.no



3.1 Markedsleie

Beregning av markedsleien gjøres med data fra Finn.no (se avsnitt 2.1 over) og Utleieundersøkelsen (se avsnitt 2.2 over).

Hvert kvartal får vi opplysninger om annonsert leiepris på 5-8.000 leiligheter i Oslo. For å øke informasjonsmengden bruker vi også opplysningene om de leilighetene som er annonsert de siste tre foregående kvartalene. Datamaterialet vi starter ut med for hver beregning inneholder derfor ca. 25.000 leiligheter. For hver leilighet har vi annonsert leiepris samt en rekke opplysninger om alt fra hvor den ligger til om leiligheten er utleid av profesjonell aktør eller privatperson (se vedlegg 1 for fullstendig oversikt over variablene). Før vi kjører analysen har vi en gjennomgang av data hvor vi luker ut de som har mangelfulle opplysninger eller hvor leieprisen eller størrelsen er unormal.

Selve analysen beskrives som matematisk regresjon og benyttes til beregning av priser på boliger, biler og annet hvor prisen er sammensatt av markedets vurdering av verdien av en rekke ulike egenskaper ved objektet. Kort fortalt går metoden ut på å finne de sammenhengene mellom annonsert leiepris og de ulike egenskapene som gjør at forskjellen mellom beregnet og faktisk annonsert leiepris er minst mulig. I vår modell har vi antatt at prisen øker med antall rom og antall kvadratmeter på en slik måte at prisen for en ekstra kvadratmeter er høyere jo mindre leiligheten er. Populært sagt har vi antatt at man betaler mest for å få tak over hodet og deretter betaler markedet mindre og mindre for hver ekstra kvadratmeter.

Resultatet er at vi får beregnet en verdi på hver av de ulike egenskapene ved en leilighet som vi kjenner fra datamaterialet og har med i analysen. Se vedlegg 1 for oversikt over alle variable med eksempel på estimer og t-verdier (fra 1. kvartal 2017).



Neste trinn er at vi ut fra datamaterialet for alle leiligheter som er annonsert siden 2002 finner hva som er en gjennomsnittlig leilighet mht. ulike egenskaper i den enkelte prissonen. Gjennomsnittet beregnes for hvert kvartal ettersom nye opplysninger kommer til. Dette inkluderer også andel som er annonsert til leie av profesjonelle. Tabellen under viser hvor stor andel av leilighetene i de ulike prissonene som har de forskjellige egenskapene pr 2002 – 1. kvartal 2017:

Andel leiligheter med ulike attributter. Annonserte leiligheter 2002 - 1. kvartal 2017						
	Prissone 1	Prissone 2	Prissone 3	Prissone 4	Prissone 5	Total
Møblert	24 %	29 %	21 %	11 %	19 %	22 %
Delvis møblert	27 %	36 %	30 %	24 %	40 %	30 %
uteplass	46 %	45 %	45 %	72 %	52 %	48 %
garasje	17 %	36 %	20 %	51 %	40 %	26 %
ildsted	19 %	16 %	9 %	6 %	16 %	14 %
Heis	39 %	22 %	37 %	20 %	12 %	32 %
Fellesvaskeri	55 %	36 %	55 %	57 %	40 %	51 %
Kabel-TV	81 %	70 %	83 %	77 %	70 %	79 %
Bredbånd	59 %	57 %	66 %	60 %	55 %	60 %
Ingen gjenboere	16 %	30 %	19 %	19 %	31 %	20 %
Turterreng	10 %	46 %	15 %	28 %	49 %	22 %
Parkett	52 %	52 %	52 %	37 %	49 %	50 %
Barnevennlig	22 %	30 %	30 %	38 %	42 %	29 %
Proff	43 %	22 %	39 %	40 %	15 %	36 %

Når vi beregner hver av de 30 estimatene for annonsert leiepris multipliserer vi verdien av de ulike egenskapene med gjennomsnittlige verdier og summerer. Eksempelvis betyr det at leiligheter i prissone 1 får 43 prosent av den merverdi som salg gjennom profesjonell aktør gir. Fra vedlegg 1 har vi at tillegget for salg gjennom profesjonell aktør gir et tillegg på 1.495 kroner i gjennomsnitt. For Prissone 1 gir det et tillegg på 43 prosent av 1.495 kroner, eller 643 kroner. I Prissone 5 blir tillegget 15 prosent av 882 kroner, eller 224 kroner.

Størrelsen på leilighetene ligger fast for hver gang slik at vi kan sammenligne leieprisen på tilsvarende stor leilighet mellom ulike prissoner og over tid.

For å kunne gi et anslag på markedsleie korrigerer vi til slutt resultatene ved hjelp av sjabloner som beregnes ved hjelp av Utleierundersøkelsen:

- Frem til og med 4. kvartal 2014 beregnet vi en faktor som var den gjennomsnittlige forskjellen mellom annonsert leiepris og endelig leiepris. Hvis faktoren var lik 1, så var faktisk leiepris lik annonsert leiepris. I praksis har den variert mellom et fradrag på 0,8 prosent (1. kvartal 2013) til et påslag på 1,0 prosent (3. kvartal 2008). Se også figuren side 6. Fra 1. kvartal 2015 benyttes faktoren fra 4. kvartal 2014 som var -0,48%.
- Fra Utleierundersøkelsen fikk vi et anslag på andelen av leilighetene hvor strøm, fyring eller varmtvann var inkludert i leieprisen. Estimaten for markedsleie skal være eksklusive strøm, fyring og varmtvann. Vi trekker fra et gitt beløp (som vi har fått fra Boligbygg) pr kvadratmeter vektet med hvor stor andel som har hhv strøm, fyring eller varmtvann inkludert. Nå benyttes de faktorene som ble beregnet fra Utleierundersøkelsen i 4. kvartal 2014.



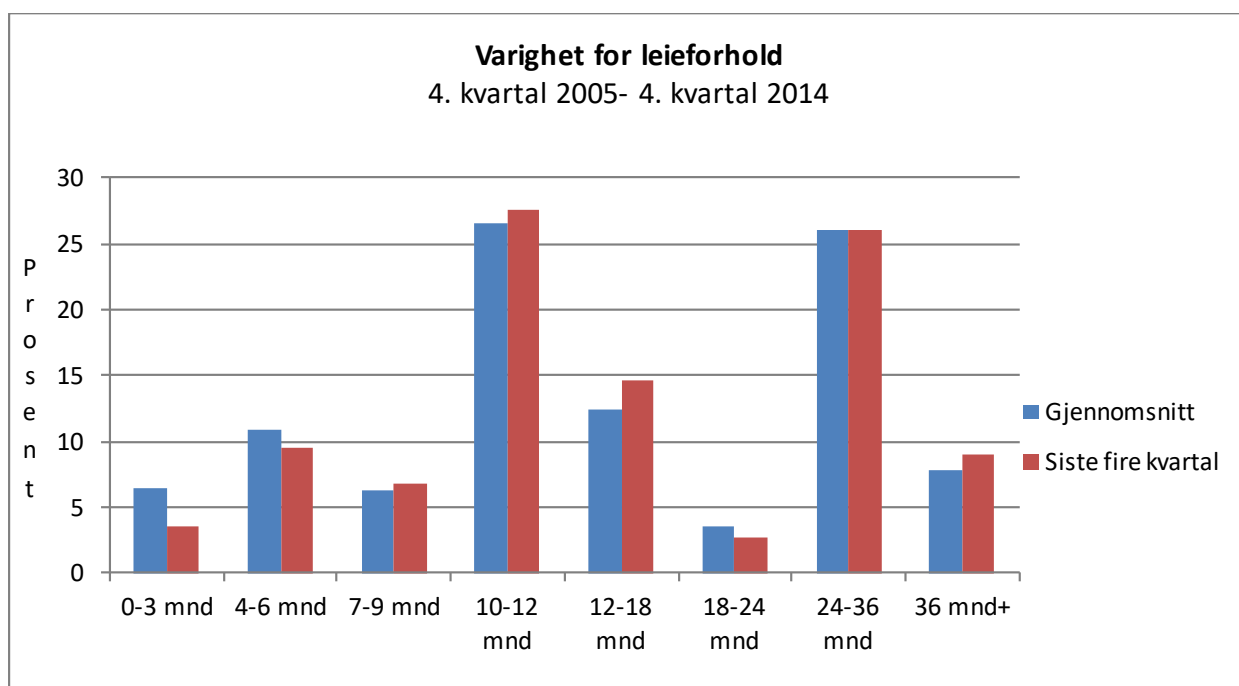
Etter disse korreksjonene sitter vi igjen med de 30 estimatene for markedsleie for leiligheter i Oslo.

3.2 Gjengs leie

Vi beregner gjengs leie ved å ta et veid gjennomsnitt av markedsleie de siste 20 kvartalene (de fem siste årene) hvor vekten er andelen av eksisterende leieforhold som inngikk leiekontrakt i det enkelte kvartal.

Vektene ble beregnet med tall fra Utleierundersøkelsen. Der spurte vi de som hadde leid ut leiligheten før, om hvor lenge forrige leietaker leide. Vi fikk da en fordeling av lengden på leieforholdene etter ulike typer leiligheter (hybel, 1-5 roms), som vist i figuren på side 8. Det viste seg at andelene (vektene) varierte en del fra kvartal til kvartal. Vi brukte derfor et gjennomsnitt av vektene for de siste fire kvartalene. Fra og med 1. kvartal 2015 har vi benyttet et gjennomsnitt av de beregnede vektene fra gjennom hele 2014. Figuren under viser at det er små avvik mellom snittet for hele perioden 2005-4.kvartal 2014 og de siste fire kvartalene (1-4. kvartal 2014).

Data viste at markedsleiene for ett år siden telte tyngst og vektene avtok deretter slik at leiekontrakter inngått for 4-5 år siden fikk mindre vekt. På den måten ville gjengs leie henge etter utviklingen i markedsleie. Forholdet mellom markedsleie og gjengs leie gjør at det er mulig å lage relativt robuste prognoser for gjengs leie ett år frem i tid.



Kilde: Utleierundersøkelsen til Opinion og Finn.no

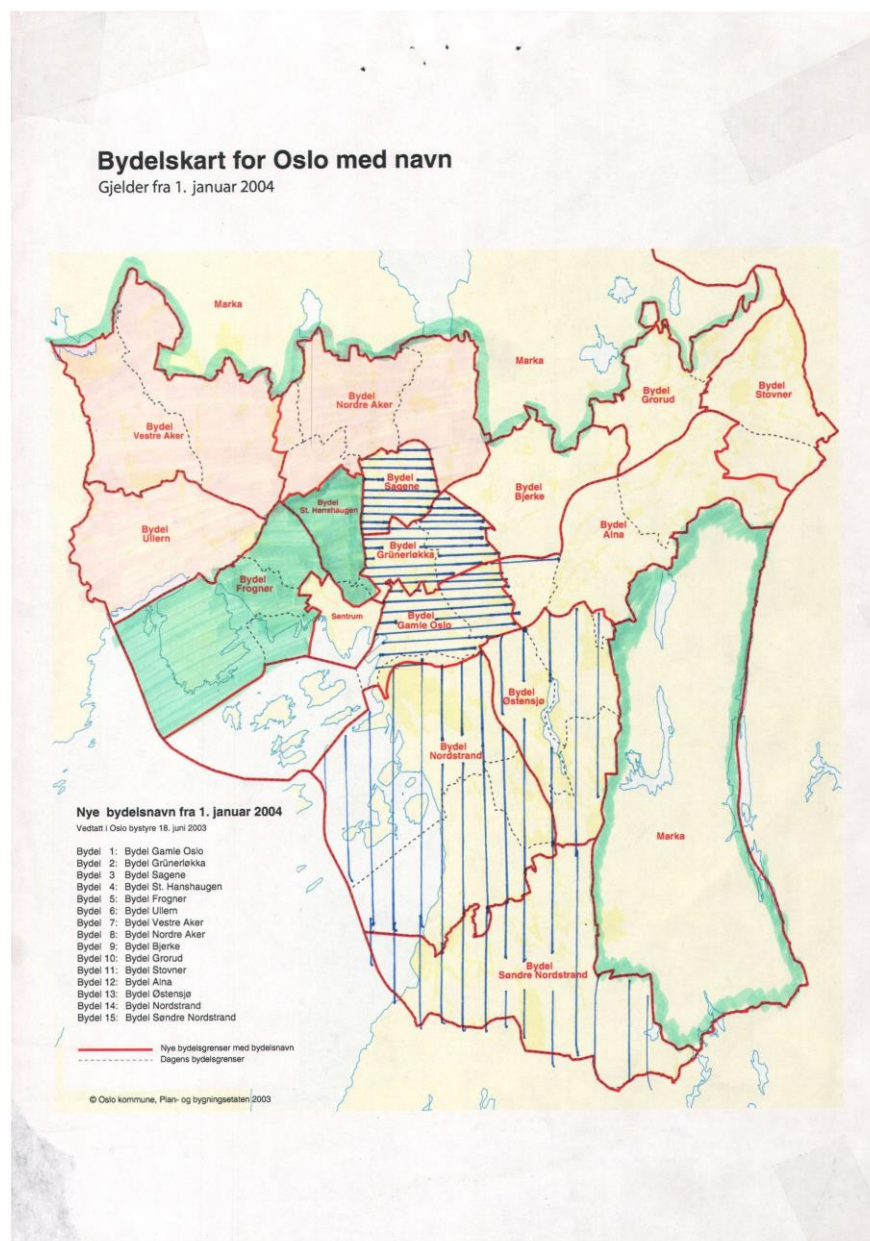


4. Begreper og definisjoner

Vi deler Oslo inn i fem prissoner etter bydel:

- Prissone 1: Frogner og St. Hanshaugen
- Prissone 2: Ullern, Nordre Aker og Vestre Aker
- Prissone 3: Sagene, Grünerløkka, Gamle Oslo
- Prissone 4: Bjerke, Alna, Grorud og Stovner
- Prissone 5: Nordstrand, Østensjø og Søndre Nordstrand

Kartet under viser hvor i byen prissonene ligger.





Hybel defineres i vår statistikk som annonsert bolig hvor utleier har krysset av for at det er en hybel

Antall rom er ikke oppgitt i statistikken. Antall soverom er imidlertid oppgitt. Vi antar da at hvis boligen ikke har eget soverom, er den en ett-roms bolig. Hvis den har ett soverom er det en to-roms bolig, osv. Hvis boligen er en hybel, så er det registrert i annonsen. Den antas da å ha ett rom, men kategoriseres som egen boligtype (størrelse) i statistikken.

Annonsert leie er den leieprisen som er oppgitt i annonsen når vi gjør analysen. De som annonserer på Finn.no kan når som helst og så mange ganger de ønsker, endre leieprisen (men ikke øvrig beskrivelse av boligen). Annonsert leie kan derfor være både høyere og lavere enn den første prisen som ble oppgitt i annonsen.

Markedsleie i statistikken er beregnet av oss (se metoden over) som en tilnærmet månedlig leie for boligen i et nytt leieforhold.

Gjengsleie er gjennomsnittet av de månedlige husleiene etter markedsvilkår som betales på et gitt tidspunkt. I statistikken er den beregnet som et veid gjennomsnitt av markedsleiene de siste fem årene (20 kvartalene). Vektene er fordelingen av når eksisterende leiekontrakter er inngått.

Boligens areal er det antall kvadratmeter utleier fører i annonsen. P-areal skal nå være normen.

Leie pr kvadratmeter er årlig leie pr kvadratmeter.



5. Feilkilder og usikkerhet

I alle undersøkelser forekommer ulike typer feilkilder som i større eller mindre grad kan påvirke resultatene i forhold til faktiske verdier i populasjonen. Vi skiller ofte mellom:

- Måle og bearbeidingsfeil
- Metodefeil
- Frafallsfeil
- Utvalgsfeil
- Andre feil

5.1 Måle- og bearbeidingsfeil

I enhver undersøkelse forekommer det feil i de variable som brukes. I vårt tilfelle kan feil komme av unøyaktigheter i oppgitte verdier i annonsene. Arealbegrepet er ikke entydig og vil inneholde feil. Det kan også være ulik praksis for i hvilken grad man huker av for ulike egenskaper i annonsene. Vi har ingen indikasjoner på at denne typen feil har endret seg over tid.

En annen viktig feilkilde kan ligge i variable som ikke er med. Det mest relevante her er mer nøyaktig beskrivelse av beliggenhet (utsikt, etasje, støy, naboer osv.), men også forhold knyttet til kontrakten og utleier. Det kan f.eks. være leieforholdets lengde, krav til depositum osv.

I hovedmaterialet med annonser fra Finn.no har vi *annonsert* leiepris og ikke *faktisk* leiepris. Det er en svakhet. Det beste hadde vært et datamateriale med faktiske leiepriser inklusive opplysning om depositum og eventuelt andre økonomiske betingelser knyttet til kontrakten. Vår metode for å rette opp dette har vært å spørre et utvalg av utleierne om faktisk leiepris ble annerledes enn oppgitt leiepris i annonsen. Vi brukte avviket som en sjablong og justerer alle leiepriser opp eller ned etter resultatet fra undersøkelsen. Det viste seg at avviket var svært lite (se figur side 6). Fra 1. kvartal 2015 har vi antatt at avviket er konstant. Basert på historiske tall er avviket trolig vesentlig forskjellig.

Vår oppgave er å måle leiepris ex strøm, fyring og varmtvann. Vi vet ikke hvilke leiligheter som har og som ikke har dette inkludert i leieprisen. Fra Boligbygg har vi fått sjablonger for hvor mye de verdsetter strøm, fyring og varmtvann. Fra Utleierundersøkelsen fikk vi vite hvor stor andel av hybler og leiligheter av ulike typer som har/ikke har de tre elementene inkludert. Vi brukte dette til å lage en sjablong for hver boligtype. Fra 1. kvartal 2015 er sjablongene konstante.

5.2 Metodefeil

En matematisk regresjon krever en matematisk beskrivelse av sammenhengen mellom leiepris og de ulike forklaringsvariablene. Det kan tenkes flere ulike spesifikasjoner av denne sammenhengen. Vårt valg er vist i vedlegg 1.

Vårt valg kan enkelt forklares ved at vi bruker månedlig leiepris som den variabelen som skal forklares, og logaritmen til leilighetens areal inngår som forklaringsfaktor. Dette valget gir som egenskap at leieprisen pr kvadratmeter er høyest for de første kvadratmeterne. Tillegget i prisen blir mindre og mindre for hver ekstra kvadratmeter. Leiepris forklarer vi med:



- Et konstantledd (dvs. alle leiligheter uansett egenskaper har en leiepris pr kvadratmeter)
- En dummyvariabel for antall soverom (dvs. et tillegg i prisen avhengig av antall soverom)
- En dummyvariabel for prissone (dvs. et tillegg i prisen avhengig av hvilken prissone den ligger i)
- En dummyvariabel for hvilket av de siste fire kvartaler leiligheten er annonsert (dvs. et tillegg / fradrag i prisen avhengig av når den er annonsert til leie)
- Dummyvariable for ulike attributter ved leiligheten
- Antall kvadratmeter (egentlig naturlig logaritmen av størrelsen) for hver av de ulike størrelsene (hybel, ett, to soverom osv.)

Vår modell forklarer (R^2 er et vanlig mål på forklaringskraften) vanligvis ca. 75% av variasjonen i leieprisene pr kvadratmeter. Det må sies å være meget bra.

5.3 Frafalls- og utvalgsfeil

Annonserte leiligheter er utgangspunktet for vår statistikk. Det kan være skjevheter på den måten at spesielle leiligheter avrettes hyppigere enn andre og på den måte gir et skjevt utvalg.

I forhold til beregningen av gjengsleie kan det bety at leiligheter med kortere leietid får større vekt. Det kan igjen føre til raskere endringer i gjengsleie enn ellers og priser som er forskjellige fra gjennomsnittet av leieforhold.

Om lag 15 prosent av de som mottok Utleierundersøkelsen svarte. Her kan det være systematiske avvik på hvem som svarer / ikke svarer. Når vi bruker resultatene, bruker vi et gjennomsnitt fra de siste fire undersøkelsene. Det reduserer mer tilfeldige avvik fra gang til gang.



Vedlegg 1

Variable med estimater og t-verdier i regresjonen som benyttes for å beregne markedsleie i ulike prissoner og for forskjellige størrelser av leiligheter. Den avhengige variabel er leie pr måned. Basisleiligheten kan variere litt fra kvartal til kvartal. I 1. kvartal 2017 var basisleiligheten en umøblert leilighet med ett soverom beliggende i bydelene "Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene". Leiligheten var annonsert til leie i samme (1. kvartal 2017) dette kvartal.

Variable	Estimat (kroner - månedsleie)	t-verdi	Forklaring
(Constant)	-6 191	-23	Konstantleddet, dvs teknisk startpunkt
0-SOVEROM	2 304	4	Tillegg i forhold til om leiligheten hadde 1 soverom
1-SOVEROM			Basisverdi
2-SOVEROM	56	0	Tillegg i forhold til om leiligheten hadde 1 soverom
3-SOVEROM	-649	-1	Tillegg i forhold til om leiligheten hadde 1 soverom
4-SOVEROM	6 745	3	Tillegg i forhold til om leiligheten hadde 1 soverom
5-SOVEROM	10 607	2	Tillegg i forhold til om leiligheten hadde 1 soverom
St Hanshaugen og Frogner	358	11	Tillegg i forhold til om leiligheten ligger i "Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene"
Ullern, Nordre og Vestre Aker	-1 410	-30	Fradrag i forhold til om leiligheten ligger i "Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene"
Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene			Basisverdi
Bjerke, Grorud, Stovner og Alna	-1 493	-29	Fradrag i forhold til om leiligheten ligger i "Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene"
Østensjø, Nordstrand og Søndre Nordstrand	-1 656	-31	Fradrag i forhold til om leiligheten ligger i "Gamle Oslo, Grünerløkka, Sagene"
Tre kvartaler siden	164	5	Tillegg i forhold til om leiligheten ble annonsert for tre kvartaler siden
To kvartaler siden	158	4	Tillegg i forhold til om leiligheten ble annonsert for to kvartaler siden
Ett kvartal siden			Basisverdi
Dette kvartalet	330	9	Tillegg i forhold til om leiligheten ble annonsert for to kvartaler siden
Møblert	1 753	49	Tillegg i forhold til umøblert leilighet
Delvis møblert	414	12	Tillegg i forhold til umøblert leilighet
ute plass	90	3	Tillegg i forhold til leilighet uten "ute plass"
garasje	306	8	Tillegg i forhold til leilighet uten "garasje eller p-plass"
ildsted	-281	-5	Tillegg i forhold til leilighet uten "ildsted"
Heis	363	11	Tillegg i forhold til leilighet uten "heis"
Fellesvaskeri	-747	-21	Fradrag i forhold til leilighet uten "fellesvaskeri"
Kabel-TV	-204	-5	Fradrag i forhold til leilighet uten "kabel-TV"
Bredbånd	149	4	Tillegg i forhold til leilighet uten "bredbånd"
Ingen gjenboere	-142	-3	Fradrag i forhold til leilighet uten "gjenboere"
Turterreng	-606	-15	Fradrag i forhold til leilighet uten "turterreng"
Parkett	1 052	31	Tillegg i forhold til leilighet uten "Parkett"
Barnevennlig	122	3	Tillegg i forhold til leilighet som ikke er "barnevennlig"
0-SOVEROM MULTIPLISERT MED LN(P-rom)	3 639	23	Estimatet multiplisert med logaritmen til P-rom gir tillegget
1-SOVEROM MULTIPLISERT MED LN(P-rom)	4 534	63	Estimatet multiplisert med logaritmen til P-rom gir tillegget
2-SOVEROM MULTIPLISERT MED LN(P-rom)	4 950	40	Estimatet multiplisert med logaritmen til P-rom gir tillegget
3-SOVEROM MULTIPLISERT MED LN(P-rom)	5 589	26	Estimatet multiplisert med logaritmen til P-rom gir tillegget
4-SOVEROM MULTIPLISERT MED LN(P-rom)	4 348	10	Estimatet multiplisert med logaritmen til P-rom gir tillegget
5-SOVEROM MULTIPLISERT MED LN(P-rom)	4 199	4	Estimatet multiplisert med logaritmen til P-rom gir tillegget
Hybel	-509	-9	Fradrag i forhold for "hybel" i forhold til "leilighet"
Proff	1 495	43	Tillegg i forhold til hybler/leiligheter som ikke er formidlet eller leid ut via profesjonell aktør

T-verdien må ha absoluttverdi lik 2 eller høyere for at egenskapen skal ha signifikant utslag på prisen. Her er ikke månedsleien for en leilighet med både 2 og 3 soverom signifikant forskjellig fra månedsleien med 1 soverom (alt annet likt)

Minus tall kommer til fradrag i forhold til basisalternativet. Her fradrag på 509 kr pr måned hvis "leiligheten" var en "hybel" i forhold til en leilighet med ett soverom (alt annet likt).

Del 3 - Leiefastsetting trinn 2

Konkret vurdering av den enkelte leilighet, metode og praktisk tilnærming

Rapport vedrørende "Gjengs leie"

www.eiendomstaksering.no



GJENGs LEIE

Rapport 2011



av

Pål André Thronsen

Per Christian Mathiesen

NORSK EIENDOMSTAKSERING AS

Side 1



Innholdsfortegnelse

Forord

Erfaring fra starten

Faglig tilnærming

Lov om husleieavtaler

Måleverdighet/oppmåling

Teknisk gjennomgang/registrering

Beskrivelse av metode

Beskrivelse av gangen i en leievurdering

Del 1 - Befaring med registrering og oppmåling

Del 2 - Beskrivelse, faktorvurdering og konklusjon

Justering hensyntatt standard

Justering hensyntatt arealeffektivitet

Eget databasesystem i – Microsoft access



Forord

Norsk Eiendomstaksering - vi - har beskrevet litt om vår erfaring i forbindelse med taksering og da spesielt med leievurdering av store antall med boliger over en årrekke der "gjengs leie" er lagt til grunn.

Med bakgrunn i at Boligbygg Oslo KF sin modell for beregning og fastsetting av gjengs leie til stadighet utsettes for prøvelse og generelt behov for dokumentasjon, har Boligbygg Oslo KF påstartet arbeidet med en rapport. Dette skal være en rapport med en juridisk tilnærming som omfatter en beskrivelse og dokumentasjon på hvordan leien fastsettes.

For å sikre den nødvendige objektiviteten, samt å gi rapporten legitimitet ønsker Boligbygg Oslo KF bidrag fra Norsk eiendomstaksering AS i den forbindelse – dog ikke mht på det juridiske men selve utførelsen av det oppdrag Norsk Eiendomstaksering gjør ut fra de gitte rammer.

Dette er bl.a å beskrive beskrivelse av metode, faglig tilnærming, beskrivelse av gangen i en leievurdering (praktisk), dokumentasjon av leiefastsettingen (bilder, skjematikk, med mer), justering iht. standard osv.

Utgangspunktet vil kunne være ut fra det konkurransegrunnlaget som er gitt i forbindelse med oppdragene samt blant annet den erfaring og kompetanse som ligger til grunn og blir brukt i forbindelse med oppdragene.

Vi har prøvd i denne rapport å fortelle litt om det underliggende som ligger til grunn for de rammer og regler vi har å forholde oss til, det skjønn vi må utøve osv. Dette samles og brukes som fundament i prinsippet i hver enkelt vurdering av de separate boligene for hver enkelt vurdering.

Håper dette kan gi en innsikt i det arbeid legger ned i dette til daglig.

Pål André Thronsen

Daglig leder, takstmann og bedriftsøkonom BI
Norsk Eiendomstaksering
pat@eiendomstaksering.no



Med fra starten...

Norsk Eiendomstaksering har utarbeidet de første "Gjengs leie rapporter" for Oslo og gjort det i en årrekke.

Norsk Eiendomstaksering har betydelig erfaring fra fastsetting av leiepriser. Erfaringen er opparbeidet over lang tid og gjennom mange tusen befaringer av ulike boliger i Oslo. Norsk Eiendomstaksering har fra Boligbygg Oslo KF først begynte med å skulle fastsette leiepriser hensyntatt "Gjengs leie" vært med på utforming og gjennomføring av arbeidet med å fastsette leiepriser.

Pål André Thronsen, daglig leder/takstmann i Norsk Eiendomstaksering med ansatte har laget en rekke rapporter over flere år for å fastsette "Gjengs leie" i Oslo i de ulike bydeler og områder. Vi har via dette arbeidet brukt mye ressurser på å kartlegge de leiepriser som var i det generelle leiemarkedet i Oslo. Vi innhentet opplysninger fra større og mindre utleiery, utleiefirmaer, eiendomsselskaper, leie i private boliger, leiepriser på diverse nettportaler (f. eks finn.no, bolignorge.no osv). Vi samlet og behandlet data om dette i større database program for å tolke og vurdere disse for deretter å utarbeide en rapport om disse forhold. Våre rapporter var så vidt vi vet de første som ble utarbeidet for "gjengs leie" i Norge og vi utarbeidet kvartalsvise rapporter over flere år.

Vi holdt på med dette inntil et annet firma – Opinion nå pr dags har rammeavtale om utarbeiding av "Gjengs leie rapporter" for Boligbygg Oslo KF. Etter det vi har brakt i erfaring er det i stor grad samme informasjonskanaler de bruker, dog er det i tiden det at man i stort sett nå baserer seg på leiepriser innhentet fra finn.no med behandling av disse samt spørreundersøkelser til de som annonserer der. I forbindelse med overgangen fra da Norsk Eiendomstaksering utførte disse rapportene til et nytt firma overtok dette oppdraget var endringene i prisene av utleieobjektene i de ulike prissoner/bydeler svært liten og beskrev samme tendens.

Helt siden den første "Gjengs leie rapporten" ble utarbeidet og ferdigstilt 15. mai 2002, tyder dette slik vi ser det at vi har beskrevet markedet godt og likt over tid. Dette grunnet det betydelige arbeidet vi la ned i startfasen.

Parallelt med at vi utarbeidet Gjengs leie rapporter var vi ute og befarte større deler av Oslo kommune (Boligbygg) sine leiligheter/boliger/gårder. Dette var stor omvelting for alle impliserte i denne forbindelse. Dette gjaldt i særlig grad for alle beboerne i de boligene vi befarte. Dette da "alle" nå skulle få leien fastsatt via et system og av en frittstående part som skulle vurdere vær enkelt bolig separat. Det var ingen tvil de første årene at de som hadde kommunale boliger generelt hadde betalt en gunstig leie over lang tid. Vi som takstmenn opplevde at dette kom som et sjokk på et betydelig antall leietagere da leien ble kraftig justert opp. Dette var helt klart på grunn av de endringene i rammevilkårene som lå til grunn for leievurderingene.

Leieprisen for kommunale boliger i Oslo er etter dette helt endret. Leien er nå vurdert ut fra fastsatte rammer hensyntatt "Gjengs leie" og utføres av et frittstående takstfirma. Norsk Eiendomstaksering har derav de siste 10 år fått en betydelig erfaring på dette feltet. Helt siden "Gjengs leie" har blitt benyttet i forbindelse med leiepris- fastsetting har vi fulgt utviklingen.



Faglig tilnærming

Det er flere faktorer som er vesentlige når vi har en faglig tilnærming til begrepet "Gjengs leie" og vurdering av boliger under dette begrepet.

Vi kan dele det opp i flere punkter.

- Lov om husleieavtaler
- Måleverdighet/oppmåling
- Teknisk gjennomgang/registrering
- Vurdering - Markedskunnskap/lokalkunnskap

I forbindelse med å kunne gjøre omfattende registreringer og med behandling av all informasjon som blir innhentet for hvert leieobjekt har Norsk Eiendomstaksering utviklet et databaseprogram.

- Eget databasesystem i – Microsoft access

Vi kommer i de påfølgende beskrivelser inn på disse punkter på ulikt vis.

Lov om husleieavtaler

Gjengs leie er det som Oslo kommune, Boligbygg Oslo KF, bruker som utgangspunkt for å fastsette husleien i de kommunale boligene. Gjengs leie er et begrep som er hentet fra husleieloven og er et beregnet gjennomsnitt av husleien for tilsvarende leieobjekter med liknende leieforhold (jf husleieloven § 4-3). I og med at gjengs leie også tar med historiske leiepriser blir gjengs leie et slags forsinket bilde av markedsleie, og i situasjoner hvor markedsleien synker kan gjengs leie bli høyere enn markedsleie.

Her følger kun utdrag av lovteksten :

§ 4-3. Tilpassing til gjengs leie

Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.

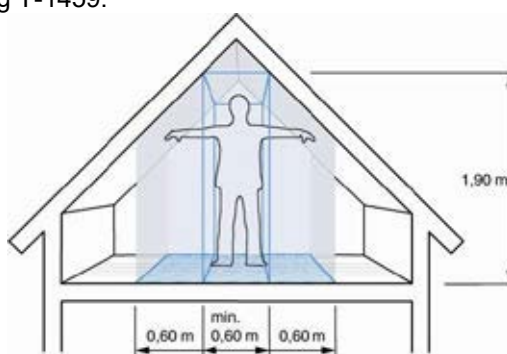
Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Måleverdighet/oppmåling

Vi beskriver i dette avsnitt litt av det som legges til grunn i forbindelse med oppmåling av de ulike boliger ved våre befaringer.

Takstbransjen har valgt at "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2009" skal brukes ved arealmåling av alle typer bygninger; boliger, hytter, fritidsboliger, landbruksbygg og næringsbygg. Det vises her også til NS3940: 2007.

Ved måling for beregning av utnyttelse / grad av utnytting osv, gjelder egne regler og det vises til NS3940:2007 og T-1459.



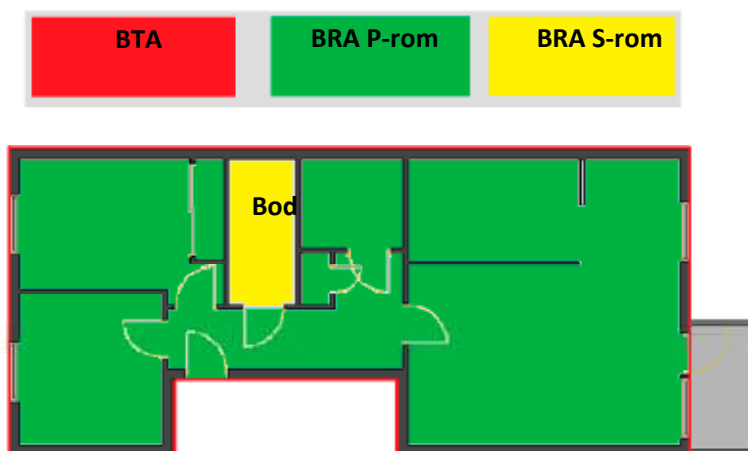
Arealer beregnes ut i fra måleverdige deler. Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Del av skråtak regnes som måleverdig inntil 0,60 m utenfor høyden 1,90 m målt mot skråhimling.

Fri høyde er høyde fra overkant gulv til underkant himling eller konstruksjoner som foreksempel bjelker.

Måleverdige arealer er tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige.

Areal som skal måles skal ha gangbart gulv (gjelder ikke båtnaust og lignende). Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Arealene angis i hele m² (uten desimaler). Presisjonsnivået er tilpasset praktisk arealmåling.



Rapport vedrørende "Gjengs leie"

www.eiendomstaksering.no



I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre

hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Det er ulike momenter som har betydning i forbindelse med beskrivelse og definering av ulike rom osv – Litt om dette som hensyntas i forbindelse med vurdering beskrives nedenfor:

Preaksepterte ytelser

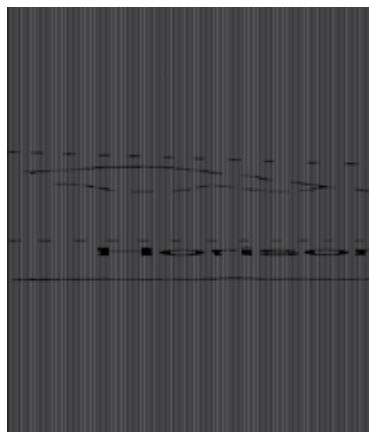
Krav til dagslys kan verifiseres enten ved beregning som bekrefter at gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet er minimum 2 %, eller ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10% av rommets gulvareal. Ved bruk av gjennomsnittsverdi for dagslysfaktor oppnås et godt utgangspunkt for tilfredsstillende tilgang på dagslys i alle typer rom – både store og små.

En enkel kontroll av dagslysarealet kan gjennomføres iht.

svensk standard:

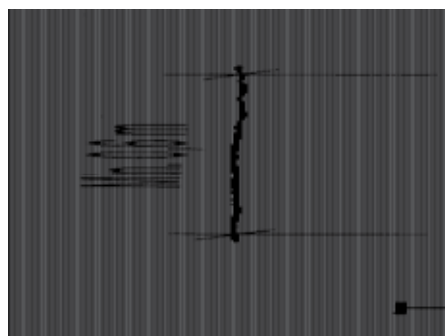
Svensk standard SS 91 42 01 «Byggnadsut-formning – dagsljus – förenklad metod för kon-troll av erforderlig fönsterglasaria»

Dersom tilstrekkelig dagslys verifiseres ved 10 % -regelen medregnes hele rommets gulvareal uavhengig av måleverdighet etter NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Dagslysflaten er det samlede, uskjermede glassareal som formidler dagslys til rommet. I tillegg til rommets gulvareal må en ta med arealet av eventuelle balkonger eller andre lignende utkragede bygningsdeler i rommets bredde på overliggende plan utenfor vindusfasaden. Dersom skjerming utgjør mer enn 20° i høyde, målt fra horisontalplanet gjennom vinduets midthøyde, må dagslysflaten økes. Når vindu er plassert i lysgrav, er det ved bruk av 10 % -regelen kun den delen av glassarealet som stikker opp over overkant lysgrav som kan tas med i rommets samlede dagslysflate.



Anbefalinger

I etasjer og plan i boliger som ikke har utgang til rømningsvei bør minst hvert annet rom ha rømningsvindu. Avstand fra golv til underkant av vindusåpningen bør være maksimalt 1,2 m med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. Dersom vindu har underkant mer enn 3 m over planert terreng bør det monteres stige for å lette rømningen. Rømningsvinduer bør være sidehengslete for å gi god brukbarhet ved rømning. Vindu i skrå takflater er vanligvis ikke egnet som rømningsvindu. § 11-13 figur 4: Minimumsmål (fri bredde og høyde) på vinduer som brukes som rømningsvei



Norsk Eiendomstaksering måler opp hver enkelt bolig i forbindelse med oppdragene og følger de retningslinjer bransjen til en hver tid bruker.

Teknisk gjennomgang/registrering

Beskrivelse av metode

Vurdering av leilighet for gjengs leie.

Metoden som brukes ved leievurderinger består av oppmåling av areal, visuell befaring av leiligheten/boligen vurdering av beliggenhet i bygget, lokalområdet, i bydelen og hvilken bydel boligen ligger i, samt en vurdering/sammenligning.

På befaring registreres boligens standard og bruksslitasje. Har leiligheten en god planløsning, eller spesielle elementer som vil påvirke vurderingen, registreres disse.

Deretter bruker vi sammenligningsprinsippet hvor vi vurderer leilighetenes kvaliteter opp mot hverandre. Dette gjør vi ved å se på tidligere befarte sammenlignbare leiligheter og leiligheter i det åpne marked.

Vi vil da få en leievurdering som begrunnes i leilighetens ytre og indre kvaliteter.



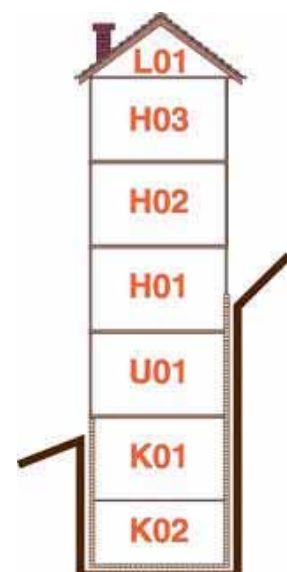
Eks. 2-roms leilighet.

Eksempel på sammenligning vil være:

- Leilighet beliggende i lav 1.etasje vil kunne være mindre attraktiv, grunnet innsyn og risiko for innbrudd.
- 4. etasje (uten heis) vil være mindre attraktiv med tanke på adkomst/trapper.

Det vil også være faktorer som er felles for leiligheter beliggende i samme bygg.

- Beliggenhet i bydel
- Byggets ytre standard
- Opparbeidelse av utearealer.



Beskrivelse av gangen i en leievurdering

Befaring av leiligheten er en vesentlig del av vurderingen. For å kunne skille på leilighetene er det viktig å opparbeide seg et inntrykk av leiligheten ved å befare den.

Del 1 – Befaring med registrering og oppmåling

1. Det første vi registrerer er utearealer og fasade på eiendommen. I hvilken grad disse er opparbeidet og vedlikeholdt. Bilder tas av fasade/utomhus.
 - a. Beliggenhet i prissonen
 - b. Støy
 - c. Miljø
 - d. Lysforhold
 - e. Byggets standard



Høy standard



Lav standard

2. Deretter ser vi på oppgangen og de innvendige fellesarealene. Er det rent, ryddig og vedlikeholdt. Fungerer forskjellige tekniske installasjoner som bl.a. heis, lys og ringeklokker.
 - a. Beliggenhet i bygget
 - b. Heis



Eksempel på meget høy bruksslitasje i fellesarealer i oppgang.

Rapport vedrørende "Gjengs leie"

www.eiendomstaksering.no



3. Leiligheten vurderes ut fra hvilken standard leiligheten har og det vurderes slitasje og tidsmessighet.
 - a. Overflater.
 - b. Kjøkken
 - c. Bad
 - d. WC
 - e. Vinduer og dører
 - f. Teknisk.
 - g. Balkong/terrasse/uteplass



God standard på kjøkken.



Lav og eldre standard på kjøkken

4. Det tas i utgangspunktet ikke hensyn til om boligens innvendige arealer er rengjort.
5. Leilighetene kontrollmåles ved alle befaringer.
6. Bilder tas av hvert rom hvis det er tomme leiligheter som befares og hvis leietager/beboer gir aksept for dette i bebodde boliger.

Når befaringen er gjennomført med oppmåling, utfylling av graderingsskjema og dokumentasjon med bilder, er første del ferdig for takstmann i Norsk Eiendomstaksering.

Rapport vedrørende "Gjengs leie"

www.eiendomstaksering.no



Del 2 - Beskrivelse, faktorvurdering og konklusjon

Teknisk beregning av leilighetene ut fra de faktorer som er lagt til grunn, samt areal. Deretter sammenligner vi den aktuelle leiligheten med tidligere befarte leiligheter i blokka og/eller området. Dette for at leilighetens leievurdering skal tåle sammenligning internt i oppgang/bygg, og i forhold til beliggenheten i området.

Faktorene rangeres slik:

- TG0: Tilsvarende nytt og tidsmessig.
- TG1: Normal standard og lite bruksslitasje.
- TG2Høy: Normal/enkel standard og noe høy bruksslitasje.
- TG2Lav: Lav standard og høy bruksslitasje.
- TG3: Må utbedres snarest. Ikke akseptabel bo-standard.

For å finne riktig faktor for leiligheten er det viktig å vekte de forskjellige punktene etter hvilken grad som anses som hensiktsmessig. Vi anser at de viktigste bidragsyterne til faktoren er tekniske kostbare rom som kjøkken og bad.

Del av Norsk Eiendomstaksering sitt beregningsprogram for leievurdering. Det er i dette programmet ulik vektning av alle de ulike faktorer både utvendig og innvendig – dette ikke fremkommer i utsnittet over – det sladdet bort.

Justering hensyntatt standard

Standard:

Standarden på leiligheten begrunnes i leilighetens tidsmessighet og hensiktsmessighet.

Områdene som vektlegges iht. standard er bl.a :

- Overflater (gulv, vegg og himling)

Enkle overflater er vinylbelegg og støpt dekke.
Normale overflater er tregulv, laminat, kork, teppe.
God standard er gjerne parkett og fliser.

- Tekniske installasjoner som el-anlegg og utstyr.

Eldre ledninger, lamper og stikkontakter ansees som lav standard. Integrerte hvitevarer som komfyr og oppvaskmaskin vil også registreres etter standard.

- Kjøkken

Eldre originale kjøkken fra <70 tallet ansees som regel som utidsmessig og derav lav standard. Kjøkken med normal standard og bruksslitasje kan være fra 80/90-tallet, men det ofte lav standard / slitt. Kjøkken med normal bruksslitasje fra 2000< ansees som normal standard, som utgangspunkt, det vurderes selvfølgelig om det er velutrustet, kun enkel benk, integrert utstyr osv. Det er viktig at kjøkkenet i hvert tilfelle vurderes etter kompleksitet og tilstand.

- Bad/WC

Enkelt bad med vinylbelegg og malt strie anses som regel som enkel standard. Bad /WC med nyere tidsmessig innredning og eventuelt fliser på gulv vil ligge på normalen. Nytt bad med fliser på gulv/vegg samt ny tidsmessig innredning vil vurderes som god standard. Det er alltid viktig at badet i hvert tilfelle vurderes etter kompleksitet og tilstand.

- Vinduer og dører

Entrédør og vinduer av ny type vil i hovedsak være normal standard. Eldre enkle vinduer betraktes som lav standard. Hvis leiligheten er nyrenovert med nye vinduer og dører vil trolig dette vurderes som god standard.

Justering hensyntatt arealeffektivitet

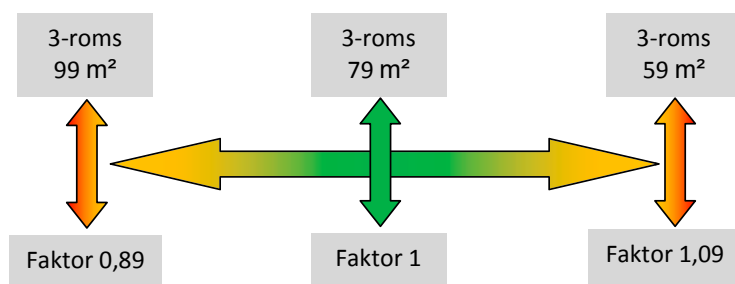
Når vi skal vurdere en leilighets arealeffektivitet må vi ha et utgangspunkt for hva som regnes som normalt. Dette er hentet fra statistikk over leilighetene som leies ut i Oslo.

I skjema ved siden av er det snittstørrelse på boliger i forhold til antall rom.

Utgangspunktet er hvor mange rom leiligheten/boligen har, og deretter hvor stor den er. Er det en unormalt liten 3-roms, eller en unormalt stor 3-roms?

Ant. Rom.	Snit areal
1-roms	35 m ²
2-roms	55 m ²
3-roms	79 m ²
4-roms	108 m ²
5-roms	138 m ²

Som det vises i denne tabellen gir en 3-roms leilighet på 79 m² en utleiefaktor på f.eks 1. Hvis denne 3-roms leiligheten hadde vært større, ville faktoren blitt redusert gradvis, og hvis leiligheten hadde vært mindre ville faktoren steget tilsvarende. Leiligheten bedømmes altså ut fra antall rom, og deretter størrelse.



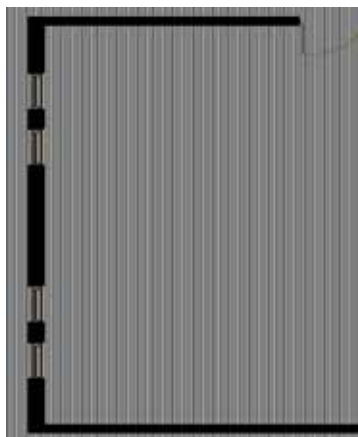
Rapport vedrørende "Gjengs leie"

www.eiendomstaksering.no



Eksempler på arealkorrigerings i forhold til antall rom, hvor størrelsen er lik.

1-roms



1-roms uten arealkorrigerings

Kvm: 50

Pris pr kvm: 171,-

Faktor: 1

Leiepris: 8 567,-

Arealeffektivitet: Denne leiligheten har en dårlig planløsning og utnyttet arealet dårlig. Lite arealeffektiv leilighet.

1-roms med arealkorrigerings

Kvm: 50

Pris pr kvm: 133,-

Faktor: 0,78

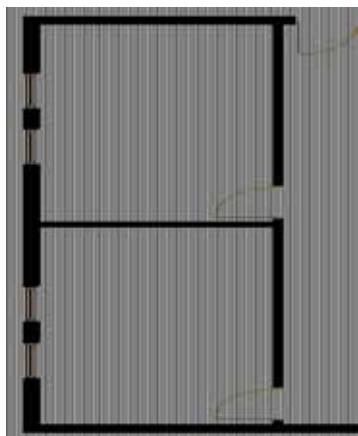
Leiepris: 6 682,-

Arealeffektivitet: Denne leiligheten har en dårlig planløsning og utnyttet arealet dårlig. Lite arealeffektiv leilighet.

Grønt felt over er med arealkorrigerings:

I vårt beregningsprogram hensyntas bl.a dette med arealeffektivitet slik at den korrigerte faktoren som hensyntar denne lite arealeffektive boligen får riktig Gjengs leie pris i forhold til andre 1-roms boliger i området.

3-roms



3-roms uten arealkorrigerings

Kvm: 50

Pris pr kvm: 145,-

Faktor: 1

Leiepris: 7 271,-

Arealeffektivitet: Denne leiligheten har en meget arealeffektiv planløsning.

3-roms med arealkorrigerings

Kvm: 50

Pris pr kvm: 189,-

Faktor: 1,3

Leiepris: 9 452,-

Arealeffektivitet: Denne leiligheten har en meget arealeffektiv planløsning.

Grønt felt over er med arealkorrigerings:

I vårt beregningsprogram hensyntas bl.a dette med arealeffektivitet slik at den korrigerte faktoren som hensyntar denne meget arealeffektive boligen slik at den får riktig Gjengs leie pris i forhold til andre 3-roms boliger i området. Legg merke til høy faktor.

Begge eksempler ovenfor er kun for å prøve å visualisere det som er vesentlig med arealkorrigerings.

Rapport vedrørende "Gjengs leie"

www.eiendomstaksering.no



Eget databasesystem i – Microsoft access

Norsk Eiendomstaksering har utviklet i samarbeid med et datautviklingsfirma et database program som bruker Microsoft access, samt excel.

Adresse	Etasjetekest	Postnr/sted	Oppgitt areal	Pakkenr.	☒ Overskriftene er låst	Lagre eiendom
Thorvald Meyers gate 23C		0555	OSLO	78	0	
Forekomstnr	Seksjonsnr	Leietager	Frist	Kopier	Lim inn	
7755	4056-0000	Nøkkeltakst	14.01.2011			

Bolig	Detaljer	Tillegg	Brann etc.	Bilder	Søk og eksport
Bydel	2 Grunerløkka	Importdato	07.01.2011	☐ Detaljer for denne boligen er låst	
Gjengs tabell nr	3 2010 GJENGs LEIE	Befaringsdato	12.01.2011	Ringt på 1. gang	
Areal	67	Levert Dato		Ringt på 2. gang	
Antall rom	2	☒ Heis	☒ Befaring er utført	Til stede ved befaring	
Antall boder		☒ Balkong	☒ Vurdering er utført	Nøkkel	
Kommentar arealavvik		☒ Bad/WC	☒ Nøkkeltakst	Takstfirma	NET
Offisiell kommentar		☒ WC	☐ Levert papirkopi	Takstmann	PCM
			☐ Eksportert		
		Dagens husleie	kr 8 448		
		Beregnet faktor	0,83		
		Vurdert faktor	0,82	☒ Bruk vurdert faktor	
		Gjengs leie (kvm/år)	1 956		
		Leievurdering (kvm/år)	1 604		
		Beregnet leie pr mnd	8 955		

For den gjeldende boligen:	
Vis gammel vurdering	Referanse-graderingskjema
Ny vurdering 2009	Tomt graderingskjema
☐ Ta med bilder i vurdering	

Som det fremkommer litt av det ovenstående er det en rekke ulike registreringer som blir gjort både før, under og etter en befaring som registreres i systemet.

Systemet ble utviklet og startet opp helt fra starten i 2002 og har blitt utviklet over tid hele tiden. Det har helt klart vært en utvikling over tid hvordan vi vurderer og sammensetter den leievurdering vi utfører.

I programmet legger vi inn de ulike faktorer for både utvendig og innvendige faktorer vi hensyntar, vi legger inn antall rom, antall kvadratmeter osv. Dette programmet gjør at vi kan vurdere og sammenligne alle de ulike boligene som er innlagt i denne store interne databasen.

Rapport vedrørende "Gjengs leie"

www.eiendomstaksering.no



Vi har også registrert de ulike befaringene etter som årene har gått for hver bolig slik at vi kan gå tilbake og se på utviklingen både standardmessig samt at vi kan se utvikling i faktorer, vi har bilder av boligene fra lang tid tilbake osv.

Vi kan med et enkelt tastetrykk se hvordan leieprisene endrer seg hvis vi øker rom antallet på den konkrete boligen fra en 2-roms til en 3-roms leilighet. Dette gir ofte et godt bilde på potensialet en leilighet kan ha, hvis man setter opp en vegg for å få et ekstra soverom, der det er mulig.

	Vurdering	Verdi	Vekt	Resultat
Beliggenhet i bydel	TG 2 - høy			
Beliggenhet i bygg	TG 1			
Støy	TG 1			
Miljø	TG 1			
Lystforhold	TG 1			
Byggets stand	TG 1			
Heis	Ingen			
Balkong	TG 2 - høy			
Helhetsvurdering utvendig				91,1
Overflate	TG 2 - høy			
Bad	TG 2 - høy			
WC	TG 1			
Kjøkken	TG 2 - høy			
Vinduer	TG 1			
Teknisk	TG 1			
Helhetsvurdering innvendig				91,0

Beregnet tilstandsgrad gård

TG 1

Beskrivelse utvendig

Boligblokk på 4 etasjer utvendig pusset og malt.

Hovedparameter 3 - Øvrige utvendige forhold

Beregnet tilstandsgrad leilighet

Tilstandsfaktor: 0,91

Arealfaktor: 1,03

Beregnet totalfaktor: 0,94

Beskrivelse innvendig

Kommentar arealeffektivitet

Ovenfor ser man en del av de faktorer som hensyntas for hver enkelt bolig i forbindelse med leievurdering for Boligbygg Oslo KF.

Det er ovenfor sladdet bort vektning og verdi for ulike vurderte faktorer.

Dette systemet kan selvfølgelig også brukes i forbindelse med øvrig leievurdering av eiendom/boliger.

Weisæth Eiendom AS

Smiuvegen 87, 0981 Oslo,
Org.nr: 984 752 083,
Tlf 45 20 77 77

Boligbygg Oslo AF
Postboks 1192 Sentrum
0170 Oslo

Oslo, 03.01.11

Att: Markedsdir. John Ingar Danielsen
Husleiesjef Kjersti Engen

Vedr beregning av gjengs leie i kommunens boenheter for utleie.

Det vises til vår kontrakt vedr husleieberegninger av kommunens boenheter, samt Boligetatens ønske om et innspill fra oss om hvordan vi kommer frem til gjengs leie i de boenhetene vi vurderer.

Vi forutsetter at mottager av denne rapporten kjenner til matrisetallene og hvordan disse fremkommer. Matrisetallene kombinert med en justeringsfaktor som vi kommer frem til, danner grunnlaget for den husleien vi til slutt konkluderer med.

Det er i all hovedsak vurdering av 2 type leiligheter. Det er fastsettelse av ny husleie i tomme boenheter hvor det skal flytte inn en ny leietaker, eller vurdering av beboede leiligheter hvor husleien skal justeres.

I praksis er det gjengs leie som er blitt vurdert de siste årene da dette har gitt de laveste leiene.

Det utføres også vurderinger av rekkehusenheter, eneboliger og "hytter" men det gjelder kun unntaksvis.

Vurdering av tomme boenheter klargjort for nye leieboere:

Vårt oppdrag starter med at vi får melding om ledig leilighet hvor vi skal avlegge vår rapport innen 5 arbeidsdager. Vi får utlevert nøkler til boenheten, og starter med å dra på befaring. Det tas bilder av fasade/inngangsparti samt alle rom. Vi har laget et eget befaringsskjema (vedlegg 1) for disse oppdragene hvor vi går gjennom de momenter som vi mener er vesentlige mht en riktig sluttvurdering. Vi vurderer de forskjellige faktorene fra svært dårlig til svært bra (6 varianter). De forskjellige faktorene vektet igjen ulikt slik at for eksempel en god beliggenhet i eiendommen/bydelen gir bedre "uttelling" enn en god kjøkkeninnredning (Vedlegg 2). Vi vurderer følgende momenter: Beliggenhet i bydelen, beliggenhet i eiendommen, standarden på bygningsmasse/fellesarealer utenfor leiligheten, innvendig standard på kjøkken, bad, overflater, tekniske installasjoner, samt modernitet og arealeffektivitet. Vi registrerer også evt. heis, balkong og ildsted. Fukt/sopp, innvendig bod, brannslukningsutstyr/røykvarsler etc. vurderes også. Tomme boenheter som er klare for nye leieboere holder jevnt over en god, men nøktern kvalitet. Det er svært ofte nymalte overflater, istandsatte/nye kjøkkeninnredninger og ofte flislagte bad med varmekabler.

Weisæth Eiendom AS, Smiuvegen 87, 0981 Oslo, Org.nr: 984 752 083, Tlf 45 20 77 77

Weisæth Eiendom AS

Smiuvegen 87, 0981 Oslo,
Org.nr: 984 752 083,
Tlf 45 20 77 77

Selve leilighetene er oftest etter vår vurdering i normal til god standard. Det som ofte trekker i negativ retning er beliggenheten i form av at leilighetene ofte er en av mange kommunale leiligheter i samme gård. Her kan det til tider være både støyende og mindre gode bomiljøer som følge av klientellet som bor i gården. Dette erfares i form av skitne oppganger, søppel i fellesarealer, en del engstelige eldre beboere osv.

(Vedlegg 3 og 4 viser skjema fra befart nyrehabilitert leilighet med god standard)

Vurdering av bebodde leiligheter: Oppdraget starter med at vi får en liste med leiligheter som skal være ferdig vurdert ca 2 mnd frem i tid. Vi setter selv befaringsstidspunktene som Boligbygg igjen videreformidler til beboerne. Vurderingen foregår på samme måte som i ubebodde leiligheter men med noen tilleggsvurderinger. Vi spør alltid beboeren om lov til å fotografere, og vi informerer om at de er i sin fulle rett til å nekte dette. De aller fleste synes likevel det er greit at vi tar bilder. Der hvor beboer ikke ønsker foto tas det kun et bilde av fasaden/inngangspartiet. Beboerne vil også ofte vise oss ting som er galt, og da er det også greit å kunne dokumentere dette med et bilde. Den største utfordringen ved denne typen vurdering er at beboere ikke er til stede på avtalt tidspunkt. Såfremt vi klarer å få tilgang til postkasse/entredør legger vi igjen et skriv om at vi har vært der, og at beboeren kan ta kontakt på et oppgitt telefonnr for å avtale nytt befaringsstidspunkt. En del beboere tar kontakt i ettertid for nytt befaringsstidspunkt. Der hvor beboeren ikke har tatt kontakt i løpet av 1-2 uker, lager vi en vurdering hvor vi baserer oss på de data om leiligheten som ligger inne i systemet til Boligbygg, i kombinasjon med den kunnskap vi har om området, samt tidligere vurderinger i samme gård/område. Vi er på så mange befaringer at vi stort sett har vurderinger liggende fra andre leiligheter i samme oppgang eller umiddelbar nærhet. Det ligger dog en liten usikkerhetsmargin her da vi ikke har hatt tilgang til leiligheten. Andre faktorer som vi vurderer i bebodde leiligheter er om beboeren selv har påkostet oppussing som medfører en høyere husleieverdi (alt bedrevet hørverk). Hvis så er tilfelle kompenseres dette etter beste evne i oppsettet i dataapplikasjonen slik at beboeren ikke betaler ekstra for dens egen påkostning. Vi skiller for øvrig også på påkostning kontra forventet vedlikehold. En annen "utfordring" er vurdering av tilnærmet like leiligheter, men hvor beboerne selv har store avvik i hva de mener er akseptabelt mht rot, skitt, søppel etc. Det er viktig at vi klarer å vurdere leilighetene uten å vektlegge det som ikke har med selve leiligheten å gjøre.

(Vedlegg 5 og 6 viser skjema fra bebodd leilighet med akseptabel til normal standard)

Se også vedlagte 3 bilder som viser kjøkken satt til 0,8 i bebodd leilighet, samt 1,1 på hhv kjøkken og overflater i nyrenovert leilighet. Bildene er fra de samme 2 leiligheter som det er vist til i dette dokumentet.

Weisæth Eiendom AS

Smiuvegen 87, 0981 Oslo,
Org.nr: 984 752 083,
Tlf 45 20 77 77

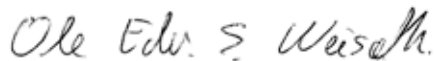
Spesielle objekter:

Enkelte ganger vurderer vi også mer spesielle objekter hvor vi ikke kan benytte kombinasjon av matrisetall og justeringsfaktor på vanlig måte for å komme frem til en riktig vurdering. Dette kan f.eks være store leiligheter/rekkehus/eneboliger som pga stort m² antall vil få uforholdsmessige høye husleier. Her settes justeringsfaktoren ofte mer som en følge av hva vi mener er en riktig utleieverdi av tilsvarende bolig i samme område basert på kunnskap fra FINN, leieanslag etter verditaksninger osv, samt generell kunnskap om eiendoms/leiemarkedet.

Weisæth Eiendom AS benytter 3 takstmenn. Dersom vi kommer ut for tilfeller som er spesielle og det dermed kan oppstå tvil, diskuteres dette internt slik at vi kan få belyst tilfellene fra flere synsvinkler. Dette føler vi er med på å sørge for at det produktet vi sender inn holder mål kvalitativt.

Dersom det ønskes ytterligere utdypende informasjon står vi gjerne til tjeneste.

Vennlig hilsen
Weisæth Eiendom AS



Ole Edvard S. Weisæth
Aut. takstmann
Tlf 45 20 77 77

BEST ID: _____ AVTALT BEFARING: _____ JUSTERINGSFAKTOR: _____

Registreringsskjema ved leievurdering - Oslo Takstforretning

Adresse :		Dato:				
Etasje :		Antall rom :				
Leilighetsnr.:		Målt areal :		Takstmann:		
Opplyst leie :	Svært bra 1,2	God 1,1	Normal 1,0	Akseptabelt 0,9	Dårlig høy 0,8	Dårlig lav 0,7
Beliggenhet						
Beliggenhet i bydelen						
Beliggenhet i eiendommen						
Utvendige standard						
Tomt / bygning / fellestrapp						
Innvendig standard						
Kjøkken						
Bad/ WC						
Overflater generelt						
Tekniske installasjoner						
Modernitet og arealeffektivitet						
Tilleggsregistreringer						
Heis						
Balkong						
Ildsted						
		Ja	Nei	Bilder		
Fukt og/eller sopp				Fasade Kjøkken Bad 1 Bad2 WC Sov Sov Sov Stue Spisestue Gang Bod		
Innvendig bod						
Forskr.messig brannvarsling og slukningsapparat						
Gjennomgående						
Eget bad						
Målenr:						
Leieøkning pga leietagers egeninnsats:						
Leiereduksjon pga leietagers mislighold:						
Beregnet justeringsfaktor:						
Hovedparameter 1- innvendig tilstand						
Hovedparameter 2- utvendig tilstand						
Hovedparameter 3- Øvrig utvendig tilstand						

Kommentarer:

	Ja	Nei
KabelTV		
Calling		
Fellesvaskeri		
Sentralfyr		

Veisath Eiendom AS

Matrise for vekting av registreringer ved leievurdering - Oslo Takstforretning

Adresse : Målt areal : Dato: Takstmann :
 Etasje : Antall rom :
 Løslighetsnr.:

Opplyst leie:	Vekttaill	Svært bra	God	Normal	Akseptabelt	Dårlig høy	Dårlig lav
		1,2	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7
Beliggenhet	35 %						
Beliggenhet i bydelen	70 %						
Beliggenhet i eiendommen	30 %						
Beliggenhet i eiendommen	100 %						
Utvendige standard	15 %						
Tcmr / bygning / felleslepp	100 %						
Tcmr / bygning / felleslepp	100 %						
Innvendig standard	35 %						
Kjøkken	30 %						
Bad / WC	30 %						
Overflater generelt	15 %						
Tekniske installasjoner	5 %						
Modernitet og arealeffektivitet	20 %						
Modernitet og arealeffektivitet	100 %						
Tilleggsregistreringer	15 %						
Heis	5 %	Ja	Nei				
Balkong	5 %	1,0	0,0				
Lidsied	5 %	1,0	0,0				
Innvendig bod	5 %	1,0	0,0				
Fukt og/eller sopp	20 %	0,0	1,0				
Gjennomgående	5 %	1,0	0,0				
Eget bad	50 %	1,0	0,0				
Forskr.messig brannvarsling og slukningsapparat	5 %	1,0	0,0				
	100 %						

Blide nr.:

Økning i leieverdi pga leietagers egeninnsats : 100 %

Reduksjon i leieverdi pga leietagers mislighold: 100 %

Faktor for justering av gjennomsnittsmarkedsleie: 100 %

Vedlegg 2



Boligbygg Oslo KF
Besøksadresse: Wergelandsveien 1-3
Post: Postboks 1192 Sentrum, 0107 Oslo
Epost: postmottak@bby.oslo.kommune.no
Telefon: 23 46 05 00 Faks: 23 46 05 01