

Studieuppgift 18: Underhåll i förhandling

I utbildningsmaterialet har vi gått igenom att en större renovering finansieras dels genom att hyresgästkollektivet solidariskt betalar på sin hyra för det ekonomiska utrymme som krävs, dels att de hyresgäster vars lägenheter som renoveras får en riktad hyreshöjning motsvarande den bruksvärdesökning renoveringen för med sig. Men vad i renoveringen är bruksvärdeshöjande och vad är allmänt underhåll som ska betalas av alla solidariskt?

I tabellen nedan listas åtgärder som kan ingå i en typisk omfattande renovering av ett miljonprogramshus. Ta för var och en av åtgärderna ställning till om den åtgärden påverkar bruksvärdet och bör föranleda en hyreshöjning för de lägenheter som renoveras eller om det är en ren underhållsinsats som bör hanteras av hyresgästerna solidariskt genom de generella förhandlingarna. Utgå ifrån att huset har originalstandard i kök och badrum från byggåret 1958.

		Rent underhåll	Kan påverka bruksvärdet
Åtgärder i kök	Avloppsstammar byts		
	Vattenledningar i koppar byts mot nya i plast		
	Elledningar dras om		
	Samtliga köksskåp byts ut mot ny skåpinredning		
	Ny spis med glaskeramikhäll och varmluftsugn istället för spis med 4 gjutjärnsplattor		
	Halv kyl och frys byts ut mot helhög kyl och helhög frys		
	Anslutningsmöjlighet för diskmaskin installeras		
	Diskmaskin installeras		
	Ny engreppsblandare vid diskbänk		
	Kakel över diskbänk där det tidigare varit våtmatta.		
	Fler elluttag över diskbänk och arbetsbänk installeras		
	Ny LED-belysning över diskbänk och arbetsbänk installeras där det tidigare varit mindre lysrörsarmatur		
	Gammal matta på golv byts ut mot ny linoleum-matta		
	Tidigare tapetserade väggar målas enfärgat		
	Kolfilterfläktar installeras där det tidigare varit självdragsventil under taket.		

Åtgärder i badrum	Avloppsstammar byts		
	Vattenledningar i koppar byts mot nya i plast		
	Elledning dras om		
	Halvkaklade väggar byts mot våtmatta på vägg		
	Klinker på golv byts ut mot nytt klinker		
	Ny WC-stol installeras		
	Nytt handfat installeras		
	Nytt badrumsskåp med påmonterad belysningsramp och eluttag istället för emaljerat plåtskåp med klotlampa ovanför och inget eluttag		
	Snålspolande blandare vid handfat och i duschhörna installeras		
	Gamla badkaren tas bort och ersätts med duschhörna med duschraperistång (hyresgästen skaffar själv duschraperi)		
	Handdukstork, eldriven (på hushållselen), avstängningsbar.		
Övriga åtgärder	Säkerhetsdörr till lägenheterna installeras		
	Nya elcentraler med jordfelsbrytare samt all el dras om och alla eluttag jordas i lägenheternas alla rum.		
	Samtliga sovrum och vardagsrum får väggarna målade där det tidigare varit tapet.		
	Parkettgolv i vardagsrum slipas.		
	Golvmattor i sovrum byts vid behov mot nya.		
	Samtliga gamla tvåglasfönster byts ut mot nya vänderbara treglasfönster		
	Yttertaket läggs om med nytt tegel		
	Fasaden målas		
	Balkongräcken byts ut mot nya och ny betong gjuts på framtill på balkongerna		
	Ytterportar byts ut mot nya		
	Porttelefon och elektroniskt portlås med tagg installeras.		