

Boendekostnader och stambyte

Stambytesrapporten

En utredning från NHB,
Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet
med stöd från Konsumentverket Stockholm maj 2006

Förord

Den här rapporten sammanfattar en begränsad undersökning för att skingra något av mystiken kring renoveringskostnader i hyreshus i samband med stambyten. Syftet har också varit att presentera trovärdiga, om än något generella, nyckeltal för kostnader och finansiering av renoveringsåtgärderna.

Det som lite slarvigt brukar sammanfattas i begreppet stambyte är en händelse som för de boende är en stor källa till oro. Inte minst de ekonomiska konsekvenserna är svåra att förstå. Stambytet, dvs. bytet av de vertikala rörledningarna för avlopp, varm- och kallvatten, gör det nödvändigt att renovera badrummet och ibland även köket. Det leder till hyreshöjningar som kan göra det omöjligt för den drabbade hyresgästen att bo kvar i huset. Den som inte själv är insatt i byggnadsfrågor kan inte veta om kravet på hyreshöjning är rimligt. Stambytet tas ofta som förevändning för att kraftigt höja hyrorna genom att man hävdar att en standardhöjning sker. I verkligheten är det få av åtgärderna som är standardhöjande, de flesta är rena underhållsåtgärder.

I den här rapporten visar vi att de hyreshöjningar på tusentals kronor per månad som ofta krävs för att finansiera ett vanligt stambyte inte står i rimlig relation till investeringens storlek. De baseras antingen på extremt korta och orimliga återbetalningstider eller på att fastighetsägarna helt enkelt passar på att öka vinsterna långt utöver det anständiga gränser. De utnyttjar det kunskapsunderläge som hyresgästerna befinner sig i till egen fördel. Varken Hyresgästföreningen eller Hyresnämnden verkar vara tillräckligt rustad rent kunskapsmässigt i dessa frågor.

Förhoppningsvis kan den här rapporten bidra till att de boendes kunskaper ökar och därmed skapa förutsättningar för bättre och rimliga hyresförhandlingsresultat.

Stockholm i maj 2006

Margareta Friman-Scharin
Ordförande, NHB

Glenn Linder
Projektledare

Rapporten har utarbetats av en projektgrupp inom NHB, Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet, bestående av Glenn Linder, projektledare, Björn Alfredsson, Bengt Lindahl, Göte Lindfors och Nils Olsén. NHB:s medlemmar har informerats under projektets gång. Vid ett första möte i oktober 2005 diskuterades projektets inriktning varefter projektgruppen konstituerades. Resultaten redovisades vid ett möte i mars 2006. Rapporten är också publicerad på NHB:s hemsida, www.boendetrygghet.se.

Alla belopp i rapporten redovisas i 2005 års prisnivå och inklusive moms. Återbetalningsperiodens längd antas vara 40 år och räntefoten 3 procent.

Strategi för boendetrygghet

Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet, NHB, startades i Stockholm våren 2000 som en reaktion mot kraven på marknadsanpassning av hyrorna och mot att det i stort sett bara är fastighetsägarnas argument som syns i massmedia. Sedan februari 2002 är NHB en ideell förening. Föreningen växer stadigt och har medlemmar i hela landet med merparten i Stockholmsregionen.

Fakta efterlyses

Det pågår och har under en längre period pågått en debatt om hyror och hur hyrorna sätts inom flerbostadshusbeståndet. Debatten är speciellt intensiv inom de områden där det råder bostadsbrist. Här presenteras ofta lösningar som pekar i riktning mot en högre grad av marknadsanpassning.

Debatten måste betraktas som förhållandevis endimensionell. Alternativa utvecklingsvägar diskuteras inte. Faktaunderlaget är ofta bristfälligt, tro och förhoppningar används i stället för seriösa analyser.

Förutom att det behövs fler röster i debatten måste också faktaunderlaget utvecklas och de alternativa analyserna ges utrymme. Detta är bakgrunden till NHB:s ansökan hos Konsumentverket om medel för att erhålla fördjupade kunskaper samt ge ökad spridning åt fakta och analyser som ökar hyresgästernas medvetenhet om en hyressättning som återspeglar de grundläggande värderingarna i den sociala bostadspolitiken

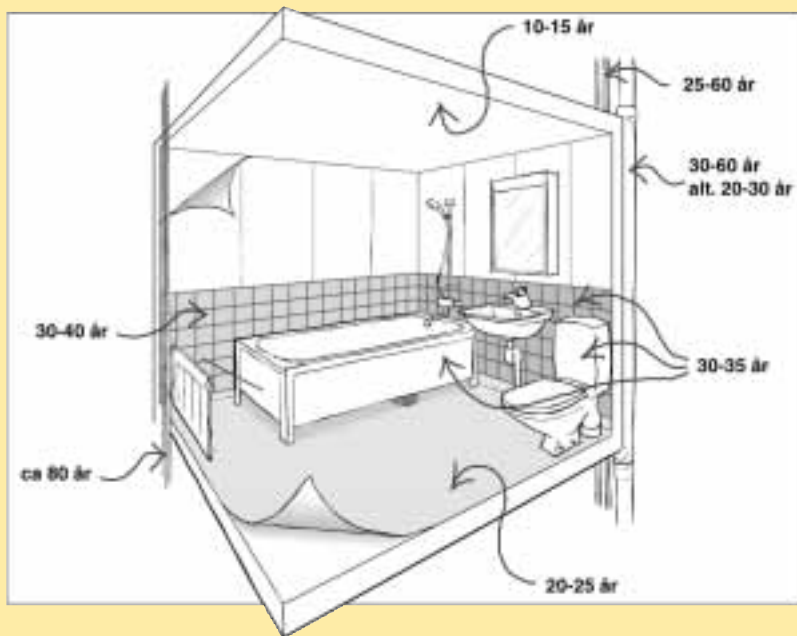
Stambyten i fokus

Undersökningen, som Konsumentverket beviljat medel för och som presenteras i denna rapport, fokuserar på stambyten i flerbostadshus. I huvudsak handlar analysen om stambytet ekonomiska dimension. För den hyresgäst som drabbats av stambyte är den ekonomiska dimensionen liktydigt med hyreshöjningskrav. Rapporten belyser rimligheten i dessa krav.

Stambyte, som begreppet används i denna rapport, handlar om att riva ut de gamla rörinstallationerna och ersätta dem med nya rör som placeras i de gamla rörschakten. Bytet av de vertikala rörledningarna är i stort sett nästan alltid förknippat med renovering av anslutna bad- eller duschrum.

De vanligaste orsakerna till stambyte är återkommande fuktskador i bad- och duschrum, hög energi- och vattenförbrukning och höjda försäkringspremier. De boendes krav på att få modernt inredda och utrustade våtrum inverkar också. Främst är det behovet av renovering av våtutrymmena (som i sin tur styrs av den tekniska livslängden hos produkter och material) som avgör om ett stambyte ska ske.

Den tekniska livslängden för ett idag genomfört stambyte med badrumsrenovering är åtminstone 40 år. Renovering av våtutrymmen utan stambyte rekommenderas inte. Det finns dock teknik som gör att stammarna kan renoveras utan nämnvärda ingrepp i bad- eller duschrum.



Villkoren för när och hur ett stambyte ska genomföras dikteras av den tekniska livslängden hos material och produkter. I figuren anges några genomsnittsvärden. Källa: Stambyte med våtrumsrenovering. En idéhandbok från VVS-Installatörerna och Föreningen Sveriges VVS-inspektörer.

Allt måste betalas, även stambyten

Alla inser säkert att ett inköp eller en investering så småningom måste betalas, oavsett om de finansieras med krediter, ränte- och betalningsfria månader eller långfristiga lån. Plus och minus måste långsiktigt ta ut varandra. I den enskilda hushålls- och boendeekonomin är detta inget mysterium. Köper man ett kylskåp måste det betalas. När villaägaren byter panna och trendriktigt överger oljan för pellets eller bergvärme råder det inget tvivel om att investeringen måste finansieras.

När en bostadsrättsförening behöver byta stammar för vatten och avlopp i huset är det likadant. Föreningen tar in anbud för stambytet med mer eller mindre omfattande ingrepp i kök och badrum och man väljer det som är bäst och billigast. Föreningen tar ett lån som amorteras under lång tid, vanligtvis 30–40 år. Lånet ökar medlemmarnas boendekostnad med ett antal hundralappar i månaden under amorteringstiden. Samtidigt kan de glädja sig åt att husets värde stiger. Räntebidrag, investeringsstöd och ROT-bidrag kan hjälpa till att sänka kostnaderna.

Men när det kommer till hyreshusboende, blir finansieringen av stambyte plötsligt ett stort mysterium. Hyresgästerna har ingen aning om vad arbetena kostar och har inte mycket att sätta emot när

fastighetsägaren begär tusentals kronor per månad i hyreshöjning i samband med stambytet.

Stambyte betyder oro

För att komma åt att byta ut rören för vatten och avlopp måste vissa ingrepp göras i väggar och golv. Det blir därför aktuellt också med badrumsrenovering och vissa insatser i köket. Ofta blir stambytet en del i en omfattande upprustning, en *extreme makeover* på nusvenska.

Ett stambyte är ingen lätt sak för hyresgästen ens i sin lindrigaste form – man måste leva i veckor utan badrum och fungerande kök. Men det som skapar den verkliga oron är att stambyte leder till hyreshöjningar, som ibland är så stora att man inte kan bo kvar.

Det är uppenbart att ett stambyte kräver betydande arbetsinsatser och kostar mycket pengar. Ingreppen i lägenheten är uppenbara och man kan bara ana sig till vad som händer i källaren, i rörsliisar och bjälklag. Men hur mycket kostar det egentligen? Fastighetsägaren gör ingenting för att skingra dimmorna – allmännyttan och privatvärdar är härvidlag lika tystlåtna. För hyresgästerna är kraven på hyreshöjning som motiveras av stambytet närmast chockartade.

Är den begärda hyreshöjningen anständig?

Fastighetsägaren bidrar endast i undantagsfall till tydligt förhandlingsunderlag som gör sakliga diskussioner möjliga. Några konsumentorganisationer som prisbevakar och följer kostnadsutvecklingen inom bostadsbyggnadssektorn finns inte. I den mån offentlig statistik existerar är den oftast alltför generell för att kunna ge vägledning. För att ta reda på kostnader för stambyten och renoveringar är man därför hänvisad till enskilda exempel.

Ett exempel – 4 000 kr mer i månaden

Ett av de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholm äger en fastighet i innerstaden. Fastigheten står införd ett stambytte och hyresgästerna har sagt nej till standardhöjande åtgärder, utöver vad som blir nödvändigt. Trots detta kräver företaget en hyreshöjning på 40–50 procent. Det ger en hyreshöjning på omkring 4 000 kronor per månad och lägenhet, oavsett storlek, eller 48 000 kronor på ett år. Det är mycket pengar och åtskilliga hyresgäster kommer inte att ha råd att bo kvar efter stambytet. Men det är inte det som frågan gäller utan i stället om den begärda hyreshöjningen står i någon som helst proportion till investeringen.

För att få veta om hyreshöjningen är rimlig konsulterade hyresgästerna ett välkänt konsult- och projekteringsföretag i Stockholm och fick då följande information: Kostnaden för stambytte med åtföljande ombyggnad av kök och badrum ligger normalt på 230 000–280 000 kronor per lägenhet inklusive moms. Då ingår även projektledningskostnader, myndighetskostnader och duschbodrar etc. under byggtiden. Man byter allt vatten och avlopp i fastigheten och avlopp under bottenplattan. Badrummen får nya tätskikt, kakel och klinker, nytt porslin och blandare av hög kvalitet.

En hyreshöjning på 4 000 kr per månad innebär att investeringen är betald redan efter fem till sex år. Därefter är hela höjningen vinst för fastighetsägaren, en vinst som dessutom räknas upp varje år med den ”normala” hyreshöjningen. Efter 30 år kan fastighetsägarens investering på 230 000–280 000 kronor för en ren underhållsåtgärd ha kostat hyresgästen 2 500 000 kronor. Om man tänker sig att investeringen i stället täcks av ett långsiktigt lån på 40 år (eftersom stammarna håller så länge och vi förutsätter att huset inte rivs) till en ränta på tre procent så skulle månadskostnaden ligga mellan 830 och 1 011 kronor. Med andra ord, långt under det krav som bostadsföretaget presenterat.

Vårt exempel är inte unikt, det är snarare typiskt för den situation som råder vid stambyten och renoveringar. Den skapar otrygghet hos de boende såväl socialt som ekonomiskt. Har jag råd att bo kvar efter ett stambytte eller måste jag flytta? Vad måste jag avstå från till förmån för de nya avloppsroren?

Kostnader

Det finns en uppenbar motvilja hos fastighetsägarna mot att öppet redovisa sina kalkyler. Vi har därför varit hänvisade till att använda olika källor och exempel. Projekten är olika stora och något enhetligt belopp kan vara svårt att bestämma. Men låt oss göra några försök:

I AB Svenska Bostäders årsredovisning för 2004 redovisas totala kostnader för badrumsombyggnader och stambyten till ett belopp av 276 miljoner kronor. Beloppet avser 1 600 lägenheter och kostnaden var alltså 172 500 kronor per lägenhet. Av detta bokfördes 58 procent som investering och 42 procent kostnad. Även från andra håll, till exempel från Fastighetsägarna och AB Familjebostäder vid förhandlingar med Hyresgästföreningen, redovisas kostnadsuppgifter som ligger runt dessa nivåer.

Schablonbelopp från en intresseorganisation

För att skaffa information om kostnaderna har vi även konsulterat en intresseorganisation för privata bostadsrättsföreningar, nämligen SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum. Projektledare Lars Rosell vid ombyggnadsgruppen på SBC Stockholms Regionkontor har redovisat de schablonbelopp för renoveringsarbeten som SBC använder vid samarbetet med sina bostadsrättsföreningar i Stockholm. Uppgifterna bygger på statistik från renoveringar i Stockholm och kan ses som takpris vid normala stambyten. Givetvis blir det högre om det finns fukt i väggar som måste rivs och liknande, men normalt blir det billigare.

För en normal 3-rumslägenhet på 77 m² med del i stammar och elstigar i allmänutrymmen är SBC:s schablonbelopp följande:

Badrum: Efter byte av stammar i badrum med wc sätts nytt tätskikt, porslin, kakel, klinkers, badrumsskåp, handdukstork, krokar och belysning: 113 000 kronor.

Kök: Köksskåpen behålls. Där stammar och el går genom skåp demonteras dessa och återställs: 31 000 kronor.

Del i övrigt: Beräknat på källarombyggnad på 250 000 kronor för 20 lägenheter, och 375 000 kronor för 30 lägenheter: 13 000 kronor per lägenhet.

För extra fristående toalett: 44 000 kronor inklusive porslin.

För helrenoverat kök: 94 000 kronor inklusive vitvaror.

Summering av schablonkostnader

Åtgärd	Kostnad per lägenhet, kr
Badrum med wc	113 000
Kök, delvis renovering	31 000
Övrigt	13 000
Sa: Stambytte, badrumsrenovering	157 000
Total köksrenovering	94 000
Sa: Stambytte, bad- och köksrenovering	251 000
Extra wc	44 000
Samtliga kostnader inklusive moms	

De summer som redovisas stämmer väl överens med redovisade belopp från andra källor. Eftersom schablonen används för beräkning av kostnaden för stambyten i Stockholm och baseras på för SBC tillgänglig statistik kan man nog inte få en noggrannare siffra. Det enda som kan sägas är att detta är högt räknat. Det går att göra billigare än så, men

knappast dyrare, vid normal upphandling och ombyggnad.

Jämför vi detta material med de enskilda fall vi fått in från andra håll så är samstämmigheten stor. Ett exempel: Vid en ombyggnad nära Odenplan, i en fastighet från 1906 med 20 lägenheter kostade stambytet inklusive renovering av badrum och kök mellan 112 800 kronor och 238 000 kronor per lägenhet.

En alternativ väg att ta reda på vad det kostar

I arbetet med rapporten har ytterligare en väg prövats för att få investeringsuppgifter, nämligen via Stockholms stads stadsbyggnadskontor och Skatteverket. Den vägen baseras på följande administrativa process: Ett stambyte kräver åtminstone en bygganmälan hos Stockholms stads stadsbyggnadskontor. På deras hemsida kan man söka efter aktuella bygganmälningar. Dessa anmälningar vidarebefordras alltid till Skatteverket som via allmän eller särskild fastighetstaxering behöver uppgifter om det investerade beloppet. Detta sätts vid taxeringen i relation till ett tänkt nybyggnadsvärde för fastigheten. Ju större investering, desto mer "föryngras" fastigheten och desto högre blir taxeringsvärdet.

Det investerade beloppet registreras i Skatteverkets dataregister och är tillgängligt via de allmänna terminaler som finns på Skatteverkets lokalkontor

Metoden har visat sig användbar i enskilda fall. Mer omfattande och systematiska genomgångar har däremot visat sig svåra att genomföra, vilket mest beror på ett gammalmodigt datasystem hos Skatteverket. För den som har gott om tid och vill kontrollera kostnaden för sin egen bostad är metoden dock mycket användbar, men man bör veta att investeringsuppgifterna har en fördröjning på ett till två år efter det att ärendet slutanmälts till stadsbyggnadskontoret.



Högt placerade synliga rör och vägganslutet porslinter ger minimalt med håltagning i golvet tätskikt samt ett lättstädat golv. Källa: Stambyte med våtrumsrenovering. En idéhandbok från VVS-Installatörerna och Föreningen Sveriges VVS-inspektörer.

Finansiering

Vi utgår från de uppgifter som vi fått från SBC: ett vanligt stambyte med badrumsrenovering kostar genomsnittligt 157 000 kronor per lägenhet. Om denna kostnad finansieras med ett annuitetslån med en amorteringsperiod på 40 år till en ränta på 3 procent blir den årliga kostnaden för ränta och amortering 6 798 kronor eller 567 kronor per månad.

En totalrenovering som kostar genomsnittligt 251 000 kronor per lägenhet skulle leda till en årlig hyreshöjning på 10 868 kronor eller 906 kronor per månad givet samma förutsättningar som ovan.

Värdena för amorteringsperiodens längd och räntefoten kan diskuteras. Men en livslängd på minst 40 år är ett minimum att räkna med för ett stambyte. Räntefoten utgår från en nivå som något överstiger den som gällt under de senaste åren.

Snare lägre än högre

Om man som fastighetsägare enbart behöver täcka sina kostnader behövs en intäktshöjning på 567 kronor per månad för stambyte med badrumsrenovering och på 906 kronor per månad för en totalrenovering, alltså med nytt kök. Observera att dessa belopp måste betraktas som "takbelopp". Olika bidrag eller stöd kan dessutom sänka den ursprungliga investeringskostnaden. Räntebidrag minskar de årliga kostnaderna.

Bostadsföretaget kan också ha fonderade medel eller balanserat resultat som kan tas i anspråk för att finansiera delar av renoveringskostnaderna. I teorin ska tidigare avskrivningar täcka de nödvändiga investeringarna men detta är snarare undantag än regel. I nedanstående tabell exempli-



fieras hur räntebidrag respektive ianspråktagande av fonderade medel påverkar månadskostnaden.

Nödvändiga intäkter för att täcka kostnaden

Badrumsrenovering	Totalrenovering
SBC:s modell, vår beräkning, totalt utan subvention, kr/månad	
567	906

Räntebidrag, avgår kr/månad	-38/-102*	-103/-166*
-----------------------------	-----------	------------

10 procent finansieras med fonderade medel, avgår kr/månad	-40	-64
--	-----	-----

*Projekt med stambyte i en lägenhet respektive i 20 lägenheter

Sammantaget är det mer som påverkar de beräknade totalbeloppen nedåt i stället för uppåt. Räntebidrag utgår generellt efter ansökan med prövning och minskar kostnaderna med knappt 20 procent.

Ännu lägre?

De flesta fastighetsägare anser det självklart att ett stambyte med badrumsrenovering med automatik ska leda till en hyreshöjning. Detta kan man verkligen ha anledning att ifrågasätta. En hyreshöjning ska egentligen motsvaras av en standardhöjning: höjningen ska spegla ett nytt bruksvärde. Frågan är om stambytet och badrumsrenoveringen verkligen innebär en standardförbättring som berättigar till en hyreshöjning.

Det som kan betraktas som standardförbättring vid badrumsombyggnad är exempelvis bättre tätskikt, mer kakel, eluttag för rakapparat eller liknande och förberedelse för tvättmaskin. Dessa åtgärder uppskattas kosta mellan 12 000 och 15 000 kronor och kan på sin höjd motivera en hyreshöjning på 40–50 kronor per månad. Övriga åtgärder vid stambyte och badrumsrenovering bör ses som rena underhållsåtgärder, som hyresgästkollektivet redan betalt via avskrivningar och fonderingar.

Man ska inte hoppas på att de flesta insatserna räknas som icke standardhöjande underhållsåtgärder och som resulterar i en hyreshöjning på i runda tal 50 kronor per månad. Den praxis som utbildats förutsätter att i stort sett hela investeringen, helt felaktigt ur ett långsiktigt fastighetsekonomiskt perspektiv, betalas via en hyreshöjning.

Jämförelser

Det kan vara av intresse att redovisa de hyreshöjningarna som ingår i de så kallade badrumsavtalen mellan Hyresgästföreningen å ena sidan och de allmännyttiga bostadsföretagen i Stockholms stad samt Fastighetsägarna å andra sidan. Här anges höjningsbelopp för specificerade åtgärder. I nedanstående tabell visar vi de överenskomna (i ett fall föreslagna) månatliga hyreshöjningarna för stambyte, badrumsrenovering och byte av armaturer i kök.

Månatliga hyreshöjningar på grund av stambyte, badrumsrenovering

Avtalspart	Kronor per månad
AB Svenska Bostäder	565
AB Familjebostäder	589
Med Fastighetsägarna saknas för närvarande ett relevant avtal.	

Beloppen i badrumsavtalen kräver en kommentar. De verkar visserligen stämma rätt väl med de belopp som vi tidigare redovisat. Men de månatliga höjningarna enligt badrumsavtalen med AB Svenska Bostäder och AB Familjebostäder finansierar inte hela kostnaden enligt bolagen själva. I AB Svenska Bostäder antas schablonmässigt att beloppen i badrumsavtalet täcker ungefär hälften av kostnaden för ett stambyte med badrumsrenovering. Den bekostas med en hyreshöjning hos den som fått renoverat, medan ett lika högt belopp bakas in i den vanliga hyran för alla hyresgäster i bolaget. För att vara någorlunda jämförbart med det belopp som vi beräknat ska beloppen i badrumsavtalen med de allmännyttiga bolagen dubblas. De räknar uppenbarligen med en räntefot på 7–8 procent.

Kostnaderna enligt badrumsavtalen blir alltså i praktiken dubbelt så höga som de höjningar som våra beräkningar resulterat i. Då ska man komma ihåg att de belopp som i praktiken krävs i samband med renoveringar ligger skyhögt över badrumsavtalens belopp. Fastighetsägarna, såväl allmännyttiga som privata, passar på att med stambytet och badrumsrenoveringen som förevändning höja hyran rejält.

Billigare än man tror

Hyresläget bestäms i huvudsak av de allmännyttiga bostadsföretagens självkostnader. Åtminstone är det tänkt så i teorin och det är också grundbulten i bruksvärdessystemet. Kostnaden för själva stambytet, främst i det allmännyttiga bolaget, är därför en strategisk uppgift att känna till. Som vi tidigare påpekat finns en tydlig motvilja från fastighetsägarnas sida, allmännyttiga såväl som privata, att öppet redovisa kalkyler och dess konsekvenser för hyran.

Hyresgästerna är hänvisade till att söka uppgifter på andra håll och genom exempel illustrera sakkförhållandena. Vad vi kunnat konstatera är följande:

- En intäktshöjning på mellan 500 och 600 kronor per månad innebär att fastighetsägaren täcker sina kostnader för ett stambyte med badrumsrenovering.
- Stambyte med totalrenovering innebär en ökning på ytterligare 400 kronor per månad.
- De belopp som återfinns i de så kallade badrumsavtalen med allmännyttiga bolagen är dubbelt så höga som de som motiveras av självkostnaden.

Vi kan därmed också konstatera att fastighetsägare ofta tar ut en mångdubbelt högre hyreshöjning än vad som är ekonomiskt motiverat. Det är svårt att

värja sig från misstanken att de utnyttjar ett informationsövertag för att tillägna sig omotiverade och oskäliga extravinst. Till detta ska också läggas att det inte är självklart att hela kostnaden ska belasta hyresgästerna i form av en hyreshöjning. Endast där stambytet och badrumsrenoveringen innebär en reell standardhöjning är det motiverat med en hyreshöjning.

Vi vill också fästa uppmärksamheten på att fastighetsägarens driftskostnader minskar efter ett stambyte med badrums- och eventuell köksrenovering vilket vanligtvis inte tillåts påverka hyreskalkylen till hyresgästernas fördel. Åtgärderna innebär också en värdestegring som påverkar kreditvärdighet och ränteläge vilket inte heller inverkar på kalkylen.

NHB kräver en förtorendebyggande öppenhet i förhandlingarna om hyreshöjningar i samband med stambyte, och att dessa begränsas till rimliga och skäliga nivåer, även inräknat en beräknad och skälig avkastning för fastighetsägaren. Frågan om vad som är underhållsåtgärder och standardhöjande åtgärder måste uppmärksammas.

På grundval av denna rapport hoppas vi att vi kunnat bidra till ökad kunskap om de ekonomiska konsekvenserna av stambyten i hyreshus. Förhoppningsvis kan materialet komma till användning i de olika förhandlingssituationer där hyresgästerna hittills varit handikappade på grund av kunskapsbrist. Det är också vår förhoppning att våra slutsatser ska ge enskilda hyresgäster möjlighet att konstruktivt engagera sig i stambytes- och renoveringsärenden när de drabbas.

Vi hoppas också att den här rapporten leder till en omprövning både inom Hyresgästföreningen och inom de allmännyttiga bolagen i Stockholm vad gäller de så kallade badrumsavtalen, så att de bättre speglar faktiska förhållanden och självkostnader.

Stambyte på Internet

För den som vill veta mera om hur stambyte/våtrumsrenovering går till har flera entreprenörföretag information på sina hemsidor:

- På VVS-Installatörernas hemsida www.vvsi.se kan man hämta Idéhandboken Stambyte med våtrumsrenovering (32 sidor).
- ROTpartner i Kungälv AB har ganska utförlig information på www.rotpartner.se
- AB Ångpanneföreningens information finns www.afconsult.com sök på "stambyte".
- En alternativ metod är att låta de gamla stammarna till badrummen bli kvar i väggarna. Nya stammar dras efter håltagning i golv och tak genom fastigheten. Dessa byggs sedan in i en "våtrumskassett". Flera tillverkare finns. Se exempelvis Modulsystem's hemsida www.modulsystem.nu
- En ganska ny metod är att renovera de befintliga avloppsrören genom att de beläggs invändigt med ett ytskikt av plast. Information från företag i branschen finns på www.dakki.se och www.prolineab.se

Annuiteter

I rapporten har genomgående en återbetalningstid på 40 år och en räntefot på 3 procent använts vid beräkningarna. I nedanstående tabeller redovisas annuiteter vid andra återbetalningstider och andra räntenivåer.

Annuitetsfaktorer	Återbetalningstidens längd, år							
	Ränta, %	20	25	30	35	40	45	50
2,5	0,0641	0,0543	0,0478	0,0432	0,0398	0,0373	0,0353	0,0389
3	0,0672	0,0574	0,0510	0,0465	0,0433	0,0408	0,0389	0,0426
3,5	0,0704	0,0607	0,0544	0,0500	0,0468	0,0445	0,0426	0,0466
4	0,0736	0,0640	0,0578	0,0536	0,0505	0,0483	0,0466	0,0506
4,5	0,0769	0,0674	0,0614	0,0573	0,0543	0,0522	0,0506	0,0548
5	0,0764	0,0676	0,0651	0,0611	0,0583	0,0563	0,0548	0,0591
5,5	0,0837	0,0745	0,0688	0,0650	0,0623	0,0604	0,0591	0,0634
6	0,0872	0,0782	0,0726	0,0690	0,0665	0,0647	0,0634	0,0676

Månadskostnad i kronor vid en investering på 100 000 kronor

Ränta, %	Återbetalningstidens längd, år						
	20	25	30	35	40	45	50
2,5	535	452	398	360	332	311	294
3	560	479	425	388	361	340	324
3,5	586	506	453	417	390	370	355
4	613	533	482	446	421	402	388
4,5	641	562	512	477	453	435	422
5	637	563	542	509	486	469	456
5,5	697	621	573	541	519	504	492
6	727	652	605	575	554	539	529

Av tabellerna framgår att en minskning av återbetalningstidens längd med fem år innebär en kostnadsökning på 7,5 procent. En ökning av räntan med en halv procentenhet betyder en kostnadsökning på 8,0 procent.



Drabbad boende

*Drabbad boende
Förberedelse för annorlunda stambyte:
Gammalt avverkas till förmån för nytt
i kvarteret Droskkusken på Södermalm.*

Nätverket för Hyresgästernas Boendetrygghet är en (NHB) ideell förening för hyresgäster.

NHB bildades 2002 som en reaktion mot kraven på marknadsanpassning av hyrorna.

NHB tar fram fakta för att få förståelse hos allmänhet, politiker och hyresnämnder för hyresgästernas behov av boendetrygghet.

NHB hjälper medlemmar i renoveringsobjekt att få kontakt med personer som har erfarenheter av praktiska, ekonomiska och juridiska aspekter i renoveringsprocessen

Medlemsavgift för 2006 är 150 kr

NHB:s plusgiro: 1 36 11-9

Organisationsnummer: 802411-8658

Mer information finns på hemsidan eller kan beställas från

NHB c/o Loosme,

Älvsborgsgatan 3,

118 58 Stockholm



www.boendetrygghet.se