



Så fungerar SKBs lägenhetsfond

Renovering av målade
och tapetserade ytor i
din lägenhet

Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING

Så fungerar SKBs lägenhetsfond

Du som bor hos SKB ansvarar själv för målning och tapetsering i din bostad. I den här broschyren förklarar vi hur en renovering bör gå till och hur du får ersättning för utlägg i samband med den. Men låt oss först reda ut vem som ansvarar för vad i lägenheten.

Ditt ansvar

Du ansvarar för målning och tapetsering av:

- väggar
- tak
- snickerier (målade ytor i trä till exempel köksluckor, lister och insida/mellan fönster)
- innerdörrar
- element

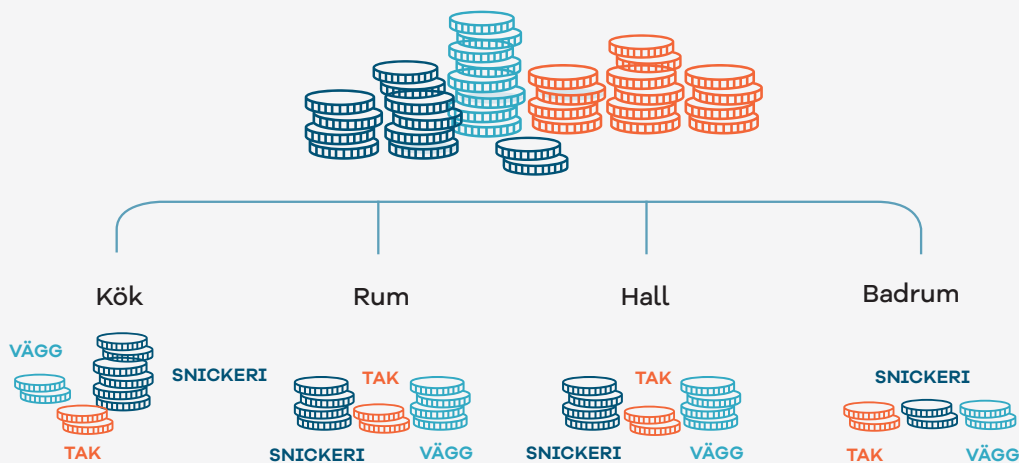
SKBs ansvar

Det är SKB som avgör när övrig utrustning och inredning behöver underhållas, som till exempel:

- golv
- spis, kyl och frys
- kakel och klinker
- toalett, handfat och badkar



Pengar i fonden



Illustrationen ovan visar exempel på lägenhetsfond för en lägenhet med ett rum och kök.

Detta är lägenhetsfonden

SÅ HÄR ÄR FONDEN UPPBYGGD

Vi har räknat ut hur mycket det kostar att renovera varje lägenhet. En fullständig renovering av målade och tapetserade ytor ska kunna göras vart femtonde år. Varje år avsätter SKB därför en femtondel av lägenhetsfondens totala belopp, så att fonden är full efter 15 år. Efter det tillförs inte längre några pengar till lägenhetsfonden utan du får istället tillbaka motsvarande summa genom ett årligt avdrag på hyresavin för mars månad.

ANVÄND FONDEN RÄTT

Som nämnts ovan bygger fonden på att lägenhetens målade och tapetserade ytor kan renoveras vart femtonde år. Den är kopplad till lägenheten och inte till dig som hyresgäst. Fondens medel är uppdelad i flera delar, dels per rum, dels i tre zoner i varje rum: tak, väggar och snickerier. (Se illustrationen ovan).

När du målar eller tapetserar kan det betalas med medel ur fonden om det finns pengar för det rummet och den zonen du vill renovera. Tänk på att inte använda alla pengar i fonden till endast ett av rummen eller en av zonerna – de ska räcka till underhåll av hela lägenheten.

Det går att utföra underhåll av de målade och tapetserade ytorna i förtid, det vill säga innan 15 år har gått, för en viss zon i ett visst rum. Om du utnyttjar fonden i förtid för ett rum som du vill måla eller tapetsera, blir du återbetalningskyldig för mellanskillnaden om du inte bor kvar tills fonden är full. Mellanskillnaden betalar du antingen i samband med själva renoveringen eller när du flyttar ut.

ANVÄND PENGARNA I FONDEN EFFEKTIVT

Det kan vara dyrare att renovera enstaka delar av lägenheten separat än flera delar samtidigt. Renoverar du bara en del så syns också skillnaderna tydligare mellan det som är nytt mot det som är äldre. Passa gärna på att till

exempel måla taket och snickerierna när du ändå tapetserar väggarna. Val av tapet, färg och hantverkare påverkar också kostnaden.

FÄRGER OCH MÖNSTER

På väggar, köksluckor och lådfronter är det tillåtet att välja kulör, men för snickerier, tak och dörrar är det endast tillåtet att måla i vit ton. Fonden är beräknad för tapeter och färg ur ett standardsortiment. Väljer du en annan färg eller tapet bekostar du detta själv.

Tänk på att välja färg och mönster som kan accepteras av nästa hyresgäst. Väljer du en extrem färg eller om arbetet inte är fackmannamässigt utfört kan du bli återbetalningskyldig eller vara tvungen att återställa till SKB-standard. Så ha alltid återställningskravet i åtanke när du väljer färg och tapet.

Fonden är till för *underhåll* av lägenheten och ska inte användas för att anpassa lägenheten rent estetiskt. Det går till exempel inte att ta pengar ur fonden för att ändra färg på en vägg som målades om för ett år sedan bara för att du tröttnat på färgen. Om du väljer att själv bekosta den extra ommålningen, går det självklart bra.

HÄR HITTAR DU AKTUELLT FONDSALDO

Aktuellt saldo för lägenhetsfonden finns på Mina sidor på SKBs webbplats skb.org. Där visas även hur stort beloppet är vid full fond och eventuella uttag som gjorts hittills under året. Du hittar sammanställningen under rubriken "Mina avtal".

Under samma rubrik på Mina sidor finns även besiktningens protokoll med detaljerad information om fondens saldo när du flyttade in i din lägenhet. Fondstatus redovisas också på det medlemsbevis som skickas ut i början av året. Se exempel längst bak i broschyren.

Två sätt att renovera

Du kan uppfylla ditt underhållsansvar på två sätt:

1. Du låter en hantverkare med F-skattebevis utföra arbetet. Vi rekommenderar att du använder någon av de måleriföretag SKB har ramavtal med. Under rubriken Boinfo på Mina sidor på skb.org hittar du kontaktuppgifter till dem. Be om offert innan du beställer och kontrollera innehåll och pris. Det är också du som ska granska det färdiga resultatet och reklamera eventuella fel. Fakturan ska adresseras till dig.
2. Du gör arbetet själv och SKB ersätter materialkostnaden. Tänk på att arbetet måste utföras fackmannamässigt. (Läs om vad det innebär på sida 6.) Om det visar sig att arbetet inte är fackmannamässigt utfört vid den besiktning som görs när du ska flytta ut från lägenheten, riskerar du att behöva betala för en fackmannamässig renovering.

Så begär du pengar ur fonden

Utbetalning från fonden sker retroaktivt, alltså efter att du har gjort renoveringen. Använd blanketten *Uttag från lägenhetsfonden* som finns på Mina sidor på skb.org under rubriken Boinfo/SKBs lägenhetsfond. Du kan även beställa den från SKB servicecenter via skb@skb.org eller 08-704 60 00.

1. OM DU ANVÄNT HANTVERKARE

Fyll i och skriv under blanketten och skicka den till SKB tillsammans med offerten och fakturan när du har godkänt arbetet. SKB betalar då fakturan eller skickar summan till dig om du redan betalat.

2. OM DU HAR UTFÖRT ARBETET SJÄLV

Skicka in dina kvitton tillsammans med blanketten. Det ska tydligt framgå av kvittot vad som är köpt och det måste vara originalkvitto.

Du kan bara få ersättning för material som använts till målningen och/eller tapetseringen. Kvittot ska därmed endast innehålla dessa varor och inga andra inköp.

SKB kan bara betala fakturan eller ditt utlägg om summan som finns i fonden täcker kostnaden. Pengar betalas ut högst två gånger per år. Kvitton och fakturor måste uppgå till minst 500 kronor per tillfälle och ska lämnas in inom ett år från köptillfället. Har du kvitton på lägre belopp än 500 kronor, går det bra att samla ihop dem och skicka in, så länge inget kvitto är äldre än ett år.

Återbetalning av utlägg

Återbetalning av egna utlägg sker via Swedbanks utbetalningssystem. Du behöver inte vara kund i Swedbank utan kan ha kontot i vilken svensk bank som helst.

Läs mer och registrera ditt konto via denna länk: swedbank.se/kontoregister

Där kan du också ta reda på om ditt bankkonto är registrerat sedan tidigare.

När du ska flytta

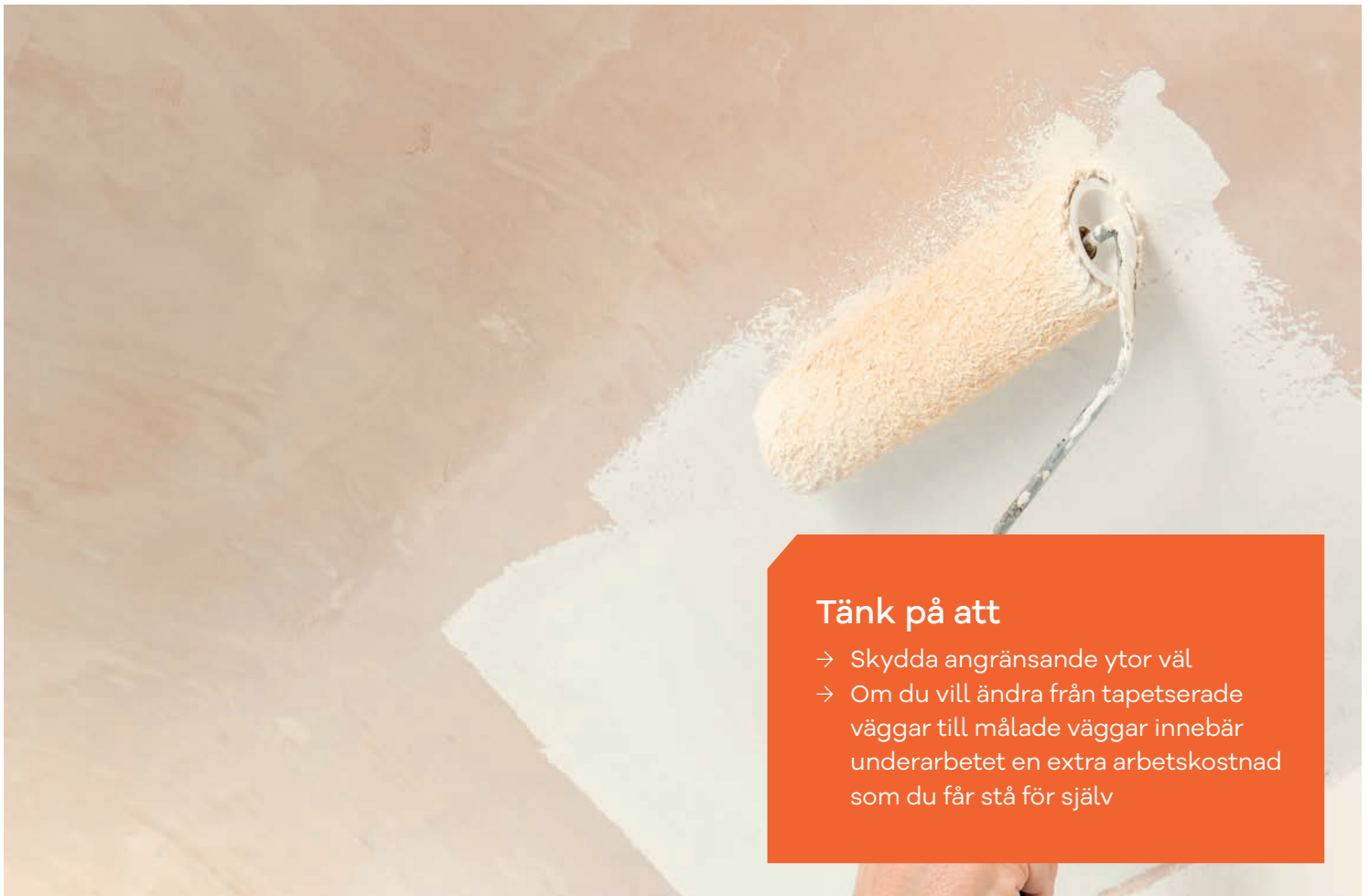
När du har sagt upp lägenheten får du inte utnyttja fonden under uppsägningstiden. Om du planerar att flytta snart, men inte har sagt upp lägenheten ännu, rekommenderar vi att du inte utnyttjar fonden. Låt istället inflyttande hyresgäst få välja färg och mönster.

När du ska flytta besiktigar SKB alltid lägenheten. Då avgör förvaltaren om slitaget i lägenheten är normalt i förhållande till lägenhetsfondens storlek. Om nivån däremot har överskridits väsentligt genom skadegörelse eller överslitage (fettfläckar, tapetrivskador m.m.), om renovering gjorts i förtid med fondpengar eller om arbetet som utförts inte är fackmannamässigt blir du ersättningskyldig. Är nivån däremot väsentligt underskriden, exempelvis genom att du renoverat med egna medel, kan du få ersättning från SKB.



Har du frågor?

I vårt frågeforum fraga.skb.org, som du når via skb.org, finns svar på många frågor. Om du inte hittar det du söker där kan du alltid vända dig till vårt servicecenter via skb@skb.org eller 08-704 60 00.



Tänk på att

- Skydda angränsande ytor väl
- Om du vill ändra från tapetserade väggar till målade väggar innebär underarbetet en extra arbetskostnad som du får stå för själv

Vad innebär fackmannamässigt?

Enligt en allmän definition innebär det att ett arbete ska utföras på ett sådant sätt som normalt kan förväntas av en seriös fackman och i enlighet med branschstandard. För att underlätta har vi listat vad du ska tänka på för att arbetet ska vara fackmannamässigt utfört.

VID MÅLNING

- Målat tak ska vara jämnt och heltäckande målat och inte flammigt eller randigt. Glansvärdet för tak i rum och hall är 3, för kök 20 och för tak i badrum 20–40.
- Målad vägg ska vara jämnt och heltäckande målad och inte flammig eller randig. Glansvärdet för vägg är 7. Målning mot sockel, karmar och tak ska vara rak och täcka väl.
- Snickerimålning ska täcka väl och vara fri från rinning och främmande föremål (damm, sand, hårstrån). Snickerifärg har glansvärde 40.
- Tidigare sprutlackerade ytor ska sprutlackeras. Tidigare slätstrukna (penselmålade) ytor ska slätstrykas parallellt med långsidan. Snickerier får ej rollas.
- Ojämnheter, hål och liknande ska spacklas och slipas så att de inte syns efter färdigt arbete.
- Luckor och dörrar ska målas på båda sidor. De flesta luckor och dörrblad ska sprutlackeras. Undantag är spegeldörrar och -luckor. Sprutlackering har glansvärde 30.

- Målning av våtrum ska utföras med färg och behandlingssystem avsett för våtrum.
- Beslag, strömbrytare, eluttag och liknande utrustning ska demonteras innan målning/tapetsering och återmonteras efter utfört arbete.

VID TAPETSERING

- Tapetsering ska ske utan dubbel skarv (gamla skarvar får alltså inte synas).
- I vägghörn ska tapeten skarvas. Hörnen får inte vara rundade.
- Löst sittande tapet ska tas bort innan ny sätts upp.
- Tapetskarvning mot sockel och takvinkel ska vara rak och jämn.
- Mönsterpassning på tapet ska utföras enligt tillverkarens anvisning.

Exempel från medlemsbeviset

Lägenhetsfond	Datum	Saldo	Antal års slitage	Belopp vid full fond
Ingående balans	210101	27 036	11,14	36 404
Uppräkning	211231	3 311	1,00	
Utgående balans	211231	30 347 kr	12,14 år	37 496 kr

Anger summan pengar som finns i fonden idag

Anger summan pengar som finns i fonden när den är helt full

Anger den summa som avsatts till fonden förra året

Snitttiden sedan målning/tapetsering utfördes i hela lägenheten är 11,14 år vid årets början

Vid årets slut har antalet års slitage ökat till 12,14. Vid 15 år är lägenhetsfonden full

Den här summan skiljer sig från den ovanför eftersom fonden växer över tid p.g.a. eventuell inflation och indexuppräkningar

Exempel från besiktningsprotokoll

Besiktningsutlåtande	Full fond	Fonden är full i dessa tre rum			Slitage
		Tak	Vägg	Snickerier	
Hall	3 708	15	15	15	3 708
Sovrum	7 651	15	15	15	7 651
Vardagsrum	9 982	15	15	15	9 982
Kök	8 863	2	2	7	3 220
Badrum	2 903	15	2	15	2 400
	33 107 kr				26 961 kr

I köket finns inte tillräckligt med pengar för att renovera någon av zonerna

Fonden är full för tak och snickeri i badrummet, men väggarna har nyligen renoverats



**Stockholms Kooperativa
BOSTADSFÖRENING**

Drottningholmsvägen 320, Box 850, 161 24 Bromma
08-704 60 00, skb@skb.org, [www\(skb.org](http://www(skb.org)