



Information till bostadsrättsinnehavare

Skada i lägenhet

Allmänt

Generellt gäller att varje part står kostnaderna för åtgärdande av sin del av uppkomna skador, själv eller genom hem- respektive fastighetsförsäkring.

Lösöre

För lösöre ansvarar alltid, utan undantag, bostadsrättsinnehavaren och dennes hemförsäkringsbolag.

Yt- och tätskikt

Generellt ansvarar bostadsrättsinnehavaren och dennes hemförsäkringsbolag för både rivning och återställande av yt- och tätskikt samt behandling av underlag för att möjliggöra applicering av yt- och tätskikt. Undantag finns när det gäller brand och vattenledningsskada. Tänk på att även undergolvhör till bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Bjälklag och stomme

Föreningen ansvarar alltid för åtgärdande av skador på bjälklag och stomme, oftast innebär det torkning av betongbjälklag. Föreningen ser då även till att rivning utförs i den omfattning som krävs för att skadan skall kunna torkas.

Brand

Vid brand ansvarar föreningen för hela skadan, undantaget lösöre. Föreningen åtgärdar skadan och återställer lägenheten i det skick lägenheten höll innan skadan. Bostadsrättsinnehavaren står för eventuella åldersavdrag på ytskikt och fast inredning som fastställs av föreningens fastighetsförsäkringsbolag.

Vattenledningsskada

Till vattenledningsskada räknas skada uppkommen genom utforsande vatten från en trycksatt ledning, dold eller synlig. Tappvattenledningarna är trycksatta vattenledningar, värmesystem och avlopp räknas inte till de trycksatta. Kopplingar, ballofixer och blandare räknas ej som ledning.

Vid vattenledningsskada åtgärdar föreningen hela skadan och återställer lägenheten i det skick lägenheten höll innan skadan. Bostadsrättsinnehavaren står för eventuella åldersavdrag på ytskikt och fast inredning. Lösöre är undantaget föreningens ansvar.

Läckage genom yttertak hanteras på samma sätt som vattenledningsskada.

Att tänka på

Hemförsäkring

Ta alltid kontakt med ditt hemförsäkringsbolag. Det bästa är om de kan vara informerade och delaktiga från början. De kommer även vilja ta del av besiktningsprotokoll och föreningens stadgar. Eventuellt även denna information.

Flytt och mat mm

Är skadan så omfattande att du måste flytta från din bostad under åtgärdstiden skall du kontakta ditt hemförsäkringsbolag. Föreningen har inga utrymmen som man kan hyra utan det är något som försäkringsbolaget ska ordna med. Det samma gäller för ersättning för måltider i det fall du inte kan använda ditt kök eller simkort utifall du inte kan använda badrummet hemma. Hemförsäkringsbolaget hjälper även till med förvaring av möbler odyl.

Återställande

Tänk på att föreningen i de flesta fall endast har ansvaret för torkning av skadan, ej återuppbyggnad eller återställande. De enda undantagen är vid vattenledningsskada och brand. Hur underlag och ytskikt skall återställas beslutar du om tillsammans med ditt hemförsäkringsbolag. Ofta har det bolag föreningen anlitat möjlighet att även åta sig återställning på beställning av dig eller ditt hemförsäkringsbolag.



Information till bostadsrättsinnehavare

Skada i lägenhet

Åldersavdrag

På alla ytskikt som inte är helt nymonterade kommer ett åldersavdrag att göras. Endera av ditt hemförsäkringsbolag eller av föreningen, när det gäller vattenledningsskador och brand.

Åldersavdraget är en reglering för att se till att lägenheten återställs i det skick den var innan skadan men då det inte går att köpa och lägga dit exv ett begagnat golv så läggs ett nytt in och istället görs ett åldersavdrag som alltså innebär att bostadsrättsinnehavaren själv får bekosta en del av de nya ytskikten.

Avgiftsnedsättning

Reglerna mellan hyresrätter och bostadsrätter skiljer sig en hel del på denna punkt. Föreningen betalar endast ut ersättning då föreningen kan anses vållande till skadan eller genom sitt uteblivna underhåll alternativt om föreningen inte utan dröjsmål åtgärdat skadan eller trots tillsägelse underlåtet att åtgärda skadan. Detta enligt Bostadsrättslagen.

Ersättning för ökad elförbrukning

Föreningen ersätter alltid bostadsrättsinnehavaren för ökade elkostnader i samband med torkning av bjälklaget. Det enda undantaget är när föreningen anser bostadsrättsinnehavaren vara vållande till skadan.

Ersättning betalas ut med 1,50 kr per kWh. Den entreprenör som utför torkningen avrapporterar elåtgången till förvaltaren och ersättningen betalas ut som ett avdrag på kommande månadsavi.

Skadestånd

Ett skadestånd kan inte överstiga det minsta av endera självrisken för uppkommen skada eller verkliga kostnader för åtgärdande av skadan. Det är den som riktar ett krav om skadestånd som har bevisbördan.

I din hemförsäkring finns en ansvarsförsäkring som behandlar denna del.

Skadestånd till bostadsrättsinnehavare

Föreningen betalar ut skadestånd till bostadsrättsinnehavaren då föreningen kan anses vållande till skadan eller genom sitt uteblivna underhåll orsakat skadan alternativt om föreningen inte utan dröjsmål åtgärdat skadan eller trots tillsägelse underlåtet att åtgärda skadan. Detta är vad Bostadsrättslagen kräver.

Skadestånd till föreningen

Föreningen kräver bostadsrättsinnehavaren på skadestånd då bostadsrättsinnehavaren kan anses vara vållande till skadan eller genom sitt uteblivna underhåll kan anses ha orsakat skadan alternativt underlåtit att vidta åtgärder. Tänk på att bostadsrättsinnehavaren även ansvarar för andra gäster och entreprenörer som vistas i lägenheten. Om föreningen kräver dig på skadestånd skall du även göra en anmälan om ansvarsskada till ditt hemförsäkringsbolag.

Frågor

Har du frågor går det alltid bra att kontakta förvaltningskontoret eller din förvaltare.

Brf Porkalas föreningskontor finns på Sibeliusgången 32 på 08-750 66 30.

Förvaltare Daniel Brinck nås på 08-586 344 43 alt daniel.brinck@fastum.se