**Till alla bostadsrättshavare i BRF Rektorsgatan 12–16**

Den senaste tiden har det varit många försäljningar av lägenheter i föreningen och i samband med det har styrelsen fått frågor om vad som gäller vid renoveringar samt vilket ansvar föreningen har till exempel vid vattenskador.

Därför har styrelsen sammanställt information från vår medlemsorganisation Bostadsrätterna.

Rent generellt gäller att en bostadsrättsförening inte är en hyresvärd
dit man kan vända sig med allehanda problem.

Som bostadsrättshavare har du ansvar för det inre underhållet i din lägenhet och i första hand får du vända dig till ditt försäkringsbolag om du råkar ut för en skada.

Misstänker du att skadan beror på en grannes försumlighet eller har uppkommit i samband med en renovering hos grannen bör du kontakta din granne så får era försäkringsbolag göra upp. Givetvis bör du även informera styrelsen, men styrelsen utför inga besiktningar av skador som uppkommit inne i din lägenhet. Läs mer nedan.

**Sammanställning av information från Bostadsrätterna.se**

Du har rätt att utföra renoveringar och underhåll av din lägenhet.

Men du har också en skyldighet att ta hänsyn till föreningens egendom och inte göra något som påverkar dina grannar på ett negativt sätt.

Vissa åtgärder i lägenheten kräver styrelsens tillstånd och från den
1 januari 2023 har reglerna i viss mån ändrats. De förändringar som kräver tillstånd är numera:

* Ingrepp i en bärande konstruktion,
* Installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, vatten eller gas,
* Installation eller ändring av anordning för ventilation,
* Installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet
* Någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bland annat innebär detta att en bostadsrättshavare inte kan ta upp en dörr i en bärande vägg utan att först fråga styrelsen.
Medlemmen får inte heller flytta kök eller badrum eftersom sådana ändringar förutsätter ändrade ledningsdragningar. Även en så begränsad förändring som att ta bort ett element med vattenburen värme kräver tillstånd då det innebär påverkan på ledning för värme. Att installera eller ändra en eldstad eller rökkanal kräver även det styrelsens tillstånd.

Det är bostadsrättshavaren som ansvarar för att styrelsen får ett så bra underlag som möjligt, t.ex. ritningar och bygglov. Detta för att kunna göra en bedömning om tillstånd ska lämnas eller inte. Utan underlag kan ansökan komma att avslås eftersom bedömningen inte är möjlig.

En ansökan om tillstånd till åtgärder bör ske skriftligt till styrelsen. **Blankett för ansökan om renovering/ombyggnad finns på vår hemsida samt bifogas detta informationsbrev.**

Om det blir problem
Om du inte sköter det inre underhållet av lägenheten drabbar det främst dig själv, till exempel genom lägre pris vid försäljning. Däremot, om misskötseln leder till exempelvis vattenskador i och utanför lägenheten kan du drabbas av skadeståndskrav från föreningen och från grannar.

Gränsdragningen mellan vad föreningen och vad medlemmen ansvarar för framgår av föreningens stadgar. I juni 2023 antog vår förening nya stadgar och i samband med det delades dessa ut till samtliga bostadsrättshavare. Stadgarna finns även att läsa på vår hemsida.

Vattenskada

När en vattenskada inträffar som drabbar både lägenheten och andra delar av fastigheten, till exempel trossbotten, är utgångspunkten att var och en tar sin kostnad. Föreningen torkar alltså ut mellanbjälklag, väggar och tak. Medlemmen tar vid från och med ytskiktet.

Rent allmänt anses lägenhetens tak, väggar och golv ingå i lägenhetens inre. I ett badrum ansvarar medlemmen för ytskiktet i badrummet, alltså det material som klär ytorna. Men beroende på hur ansvarsfördelningen är specificerad i föreningens stadgar kan medlemmens ansvar även omfatta väggytan som materialet är fäst på samt fuktspärren som ska finnas under kakel, klinker, plastmatta eller målarfärg.

Detta innebär att om en skada uppstår på grund av fukt som finns i golvet under badrummet ska bostadsrättshavaren själv, och på egen bekostnad, åtgärda de skador som uppkommer på ytskiktet inne i lägenheten, det vill säga att medlemmen får åtgärda kakel, klinker, matta och tätskiktet.

Föreningen åtgärdar det som ligger utanför lägenhetens inre, alltså ur medlemmens perspektiv, bortom fuktspärren.

Vattenskada utifrån
En annan mycket tråkig vattenskada som kan uppstå är när vatten tränger in utifrån, exempelvis genom tak, fasader eller via terrass med felaktig avrinning. Dessa skador täcks nämligen inte av någon försäkring, varken föreningens fastighetsförsäkring eller medlemmens hem- eller bostadsrättsförsäkring. Utifrån inträngande vatten betraktas som en underhållsfråga i stället för försäkringsfråga. Undantag finns för inträngande vatten vid skyfall som då klassas som en naturkatastrof.

Ett vanligt exempel på denna skada är när det läcker in genom taket. Ansvarsfördelningen blir då att föreningen reparerar taket och bostadsrättshavaren får, på egen bekostnad, reparera inne i lägenheten. Det är bara om föreningen varit försumlig, det vill säga vetat om att skadan funnits och sedan låtit bli att reparera den, som föreningen kan bli skyldig att bekosta skadorna i lägenheten.

Det är med andra ord väldigt viktigt att föreningen gör löpande kontroller av tak och fasad så den här typen av situation undviks. Styrelsen har under 2023 upprättat en ny underhållsplan och i samband med detta utfördes en besiktning av hela fastigheten.

*Källa: Bostadsrättena.se*

Vänliga hälsningar från styrelsen:

Rasmus Lundkvist (ordförande), Cecilia Jensberg (sekreterare), Frida Johansson (ledamot), Ann-Christine Rosell (ledamot) Lars Eriksson (suppleamt)