

Frågor och svar vid vattenskada

Du har fått en vattenskada, vad händer nu?

Storholmen är förvaltare till föreningen och bistår i hanteringen av den del av en vattenskada som är föreningens ansvar, vilket regleras av föreningens stadgar. Om skador finns på stommen kommer föreningen ta hand om rivning, avfuktning och återställning till och med *stomme*. När stommen är återställd är det ditt ansvar som bostadsrättshavare att se till så att bostadsrättens tät- och ytskikt återställs.

När ditt ytskikt ska återställas kan du antingen använda dig av den entreprenör som hjälpt föreningen att återställa till och med stommen eller så använder du dig av entreprenör som du själv eller ditt försäkringsbolag väljer.

Vad är föreningens ansvar och vilka kostnader står föreningen för?

Föreningens ansvar är att utreda om en vattenskada föreligger genom att se till att en fuktutredning görs. Visar fuktutredningen att stommen är skadad ansvarar föreningen för rivning enligt fuktrapporten, avfuktning och återställande av ev skador på stommen. Detta regleras i föreningens stadgar.

Vad är ditt ansvar och vilka kostnader står du för?

Som bostadsrättshavare är ditt ansvar tät- och ytskikt, och ev andra delar som tex golvbrunn och innerväggar. Det är föreningens stadgar som reglerar ditt ansvar.

Vad är stomme?

Med stomme menas husets konstruktion. Stommen ligger under ytskiktet/tätskiktet och är föreningens ansvar att underhålla och renovera.

Vad är tätskikt?

Tätskikt ska enligt gällande regler finnas i varje badrum och våtutrymme. Det är tätskikt som gör att vatten och fukt inte tränger ut i stommen och ner till grannen. Tätskikt skiljer stommen från ytskiktet och finns under kakel/klinker/plastmatta/badrumstapen. Ett tätskikt håller ungefär 25 år och är ditt ansvar att det underhålls.

Vad är ytskikt?

Ytskikt är det som syns i ett rum. I ett badrum är ytskiktet till exempel, klinker, plastmatta, kakel, badrumstapet, färg och tapeter. Ytskiktet är ditt ansvar och det är du som bostadsrättshavare som beställer arbetet och står för kostnaden. Om du har en försäkring med bostadsrättstillägg kan de eventuellt hjälpa dig med kostnaden, kontakta ditt försäkringsbolag för gällande försäkringsvillkor.

Vem betalar?

Om stommen är skadad ansvarar föreningen för, och tar kostnaden för, fuktmätning, rivning enligt fuktrapporten, avfuktning och återställning av ev skador på stommen. För detta har föreningen tecknat en fastighetsförsäkring.

Därefter tar du över ansvaret. Du som bostadsrättshavare har underhållsansvar för din bostad. Vilka byggnadsdelar du som boende har underhållsansvar för regleras i bostadsrättslagen och framgår i föreningens stadgar. Som tidigare beskrivits i dokumentet är du som boende i föreningen ansvarig för ditt tät- och ytskikt. Du kan få hjälp av din försäkring, bostadsrättstillägget, med dina kostnader. Ta kontakt med ditt försäkringsbolag för försäkringsvillkor. Trots försäkringen kan det bli kostsamt att drabbas av en vattenskada eftersom du som boende förutom att betala din självrisk även betalar för dina åldersavdrag. Försäkringen täcker inte heller själva skadeorsaken dvs är tex skadeorsaken bristande tätskikt täcker inte försäkringen återställning av tätskiktet. Din hemförsäkring kan eventuellt hjälpa till med merkostnad för evakueringsboende, lösöre samt eventuellt flytt och magasinering av möbler. Kontakta ditt försäkringsbolag för att få information om vad du har för försäkringsvillkor.

VÄLKOMMEN TILL EN FLEXIBEL FÖRVALTNING

Vad är åldersavdrag?

För alla skadade ytskikt och för olika installationer, t ex rörsystem, dusch och toalettstol, gör försäkringsbolagen åldersavdrag enligt tabeller i försäkringsvillkoren. Åldersavdrag görs på både material- och arbetskostnad, det vill säga det arbete som har med materialet att göra. Avdraget motsvarar åldern på det material som skadats och som måste bytas ut. Du får därför själv betala mellanskillnaden upp till nypriset för återställandet av skadan.

Vad betyder bostadsrättstillägg?

Ett bostadsrättstillägg bör alla som äger en bostadsrätt ha. Bostadsrättstillägget kan hjälpa till vid skador på det som du som bostadsrättshavare ansvarar för enligt föreningens stadgar. En del bostadsrättsföreningar har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Har din förening inte tecknat ett kollektivt tillägg bör du teckna ett eget.

Vad täcker din försäkring?

Beroende på skadeorsak kan ditt bostadsrättstillägg minus självrisk och åldersavdrag täcka skadan på det du ansvarar för enligt föreningens stadgar. Försäkringen täcker inte själva skadeorsaken. Kostnad för evakueringsboende och lösöret samt eventuell flytt och magasinering av möbler minus självrisk täcks av din hemförsäkring. Kontakta ditt försäkringsbolag för aktuella försäkringsvillkor.

Hur lång tid kommer arbetet ta?

Hanteringen av vattenskador tar ofta lång tid och det är bra om du förbereder dig på att det kan ta upp till 5 månader. Det som tar längst tid är avfuktningen som kan pågå upp till 3 månader. Vid alla vattenskador är det många olika parter inblandade som föreningen, olika entreprenörer, både ditt och föreningens försäkringsbolag samt Storholmen. Dessutom kan flera boende vara inblandade i en och samma vattenskada då skadehanteringen kan behöva ske parallellt.

Var ska jag bo?

Om du inte kan bo kvar behöver du ett evakueringsboende. Det är din hemförsäkring som kan hjälpa dig med detta. Det är viktigt att du anmäler vattenskadan till din hemförsäkring.

Vem svarar på mina frågor?

Storholmen besvarar dina inledande frågor. I det här dokumentet har vi tagit upp några av de frågor som boende brukar ha i samband med en vattenskada. När entreprenören startat arbetet med din vattenskada är det främst denne du är i kontakt med. Därutöver behöver du själv se till att skaffa svar på dina frågor via din hemförsäkring, jurist eller annan sakkunnig.

Ska jag betala månadsavgiften när jag drabbats av en vattenskada?

Ja, om du har en bostadsrätt har du oftast inte rätt till sänkning av månadsavgiften även om du ej kan bo i din bostadsrätt under tiden arbete med skadan pågår.

Hur blir det med elförbrukningen?

Vid en vattenskada behövs oftast en avfuktare kopplas in som torkar upp fukten efter en vattenskada. Beroende på hur blött det är efter skadan behövs avfuktning pågå under ca 4-12 veckor. Eftersom avfuktaren kopplas till din el innebär det en ökad elförbrukning under en period. Den elförbrukningen blir du ersatt för när skadan är slutreglerad.

Bor du i hyresrätt?

Har du en vattenskada i din lägenhet och det är en hyresrätt du bor i gäller andra regler då föreningen har ett större ansvar och får ta en större del av kostnaden. Om du har hyresrätt ska din hyra reduceras utifrån hur mycket du kan nyttja din lägenhet. Det finns fastlagda procenttal för hur hög den reduktionen ska vara.