



## Isbrytarläget nr 3 - 2008

2008-04-21, sedan start nr 117

Utgivare: Styrelsen

---

## Bäst renovera badrum nu!

I vår fastighet är samtliga badrum, bortsett från de som renoverats nyligen, i behov av renovering efter 40 år.

Vid medlemsmötet på Piperska Muren 17 april anmälde över 20 bostadsrättsinnehavare sitt intresse. Men möjligheten att vara med gäller för *alla* medlemmar i föreningen. (Om du har anmärkning på nivå 2, tänk då på att en åtgärd som redan har genomförts, t.ex. byte av klämring, ofta endast innebär att badrummet förändrats från anmärkning på nivå 2 till anmärkning på nivå 1. Se ditt eget besiktningsprotokoll.)

**Med detta Isbrytarläge bifogas en blankett med intresseanmälan att ingå i föreningens badrumsprojekt. Den ska lämnas i föreningens brevlåda före 5 maj.**

### Ansvar för framtida fuktskada

Även om det för dem som har anmärkning på nivå 1 och 2 inte är tvingande att totalrenovera badrummet nu, så är det sannolikt att det kommer att bli tvingande under kommande år som en följd av uppkommen fuktskada.

I en sådan framtida situation måste fuktskadan betraktas som vållad av den enskilde som en följd av bristande underhåll. Fullgott underhåll innebär enligt försäkringsbolagen obrutet tätskikt i hela badrummet.

I bostadsrättsinnehavarens ansvar ligger att tillse att det egna badrummet har fungerande tätskikt. Detta framgår av bostadsrättslagens 7 kap § 12 och detta är verifierat genom dom i Hovrätten för Västra Sverige. Enligt SBC:s juridiska expertis ska våra stadgar tolkas på detta sätt även om begreppet tätskikt inte nämns explicit. I hovrättsdomen talas om "lägenhetens inre, det s.k. inre underhållet".

Detta innebär att bostadsrättshavaren vid fuktskada i framtiden får stå för alla kostnader. Föreningens fastighetsförsäkring, som bekostas av alla, kan inte tas i anspråk för att betala enskilds bristande underhåll. (Hemförsäkringsproblematiken behandlas inte av föreningen. Den är den enskildes sak.)

Den enskilde bostadsrättsinnehavaren har i och med detta fått problemet och sitt ansvar påtalat, att våra stadgar framgent måste tolkas på detta sätt.

### Uppläggning av projektet

Det är den enskilde som avgör om han eller hon vill vara med i föreningens badrumsprojekt eller utföra renoveringen på annat fackmannamässigt sätt, nu eller senare. Att gå med i projektet innebär flera fördelar. Det blir en enda stor upphandling, vilket bör påverka priset per badrum, och vi får garantier för att allt arbete kommer att utföras i

enlighet med alla regler som gäller. Vi torde även få bättre garantier.

Var och en betalar för sina kostnader beroende av hur omfattande renovering som var och en väljer att göra. Möjlighet för den enskilde kommer att finnas att välja olika material m.m. Styrelsen återkommer till hur detta ska gå till.

Så här ser tidsplanen ut. Intresseanmälan, som inte är bindande, ska lämnas i föreningens brevlåda före 5 maj. På grundval av inkomna intresseanmälningar sluter föreningen avtal med SBC om projektledning. Därefter publiceras i mitten av maj i Isbrytarläget två kostnadskalkyler, en för badrummen i

femrums- och trerumslägenheterna och en för enrumslägenheterna. Kalkylen utgår från en basrenovering: klinkers på golvet, ny brunn, fuktspärr samt kakel på väggarna.

Sedan krävs ett bindande avtal mellan föreningen och den enskilde bostadsrättsinnehavaren i föreningen. SBC har ett ”standardavtal” som vi kommer att använda. Avtalen bör vara påskrivna 30 maj för att det ska vara möjligt att göra upphandlingen under sommaren så att projektet kan påbörjas tidigt i höst.

**Det kommer att krävas betalning i förskott.**