**När du råkar ut för en vattenskada Brf Herkules**

Idag ligger fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar (täcker fastighetens skador)

Det kollektiva bostadsrättstillägget är tecknat hos Länsförsäkringar (täcker ytskiktet i lägenheten i din egen lägenhet )

Hemförsäkringen – täcker det lösa bohaget – Hemförsäkringen måste du teckna själv

Reglering av skador underlättas genom att fastighetens försäkring och bostadsrättstillägget ligger i samma bolag.

Försäkringsbolaget gör fördelningen mellan de kostnader som ska åvila fastighetens försäkring och vad som ska åvila bostadsrättstillägget.

**Anmäl skadan**

Vid akut vattenskada är första åtgärden att stänga av vattenflödet. Varje trapphus har två egna avstängare en för kök, en för badrum. Avstängarna finns i bottenvåningens tak. Avstängningarna är markerade i taket. Skiss och fota bifogas detta infoblad.

Det andra Du som boende ska göra är att anmäla skadan. Dels ska Du kontakta styrelsen – men Du ska också kontakta Ditt eget försäkringsbolag. Detta ska Du göra så fort som möjligt när Du upptäcker en skada ( Länsförsäkringar). Vi i styrelsen kommer också att anmäla skadan till vårt försäkringsbolag vad gäller fastighetens eget försäkringsbolag (Länsförsäkringar)

**Utreda skadan**

Bostadsrättsföreningen via Länsförsäkringar ser till att en fukttekniker kommer och besiktigar skadan. Detta görs omgående vid akuta skador för att snabbt fastställa om någon annan boende i föreningen har drabbats. Vad den utredningen kommer fram till kan vara avgörande för hur kostnaderna sedan skall fördelas.

Du som boende måste bidra med att ta emot fuktteknikern och de besök som behövs för att utreda skadan. Om du inte kan bidra med detta själv så måste Du se till att någon annan person kan hjälpa till med att komma in i lägenheten.

**Utrivning av skadan**

Om utredningen visar att det finns fukt i bostaden så måste föreningen/försäkringsbolaget boka utrivning av det skadade området. Vanligtvis om det rör sig om en skada i ett badrum med tätskikt så måste man riva ut hela badrummet. Ett skadat tätskikt måste i princip göras om i sin helhet om det har skadats.

**Uttorkning av skadan**

Föreningen/försäkringsbolaget ser till att boka avfuktningsutrustning via firma, den fördyrade elkostnaden kan den boende begära ut via sin försäkring. Försäkringsbolaget ersätter den ström som har registrerats vid användandet av torkaggregatet. Därefter lagar föreningen det som föreningen är skyldig att laga enligt våra stadgar. Det kan till exempel vara trasiga avloppsrör eller en brunn som gått sönder

**Färdigställande av utrymmet**

Föreningen färdigställer utrymmet fram till ytskiktet. Därefter står Du som boende för färdigställandet. Här slutar föreningens ansvar – föreningen återställer inte tätskikt, ytskikt eller återinstallation av inredning.

**Bostadsrättshavarens ansvar**

När föreningen har slutfört uttorkningen och eventuellt lagat sådant som är trasigt inne i själva huset så får bostadsrättshavaren ta över. Detta eftersom våra stadgar anger att ansvaret för ytskikt och inredning ligger på medlemmen. Bostadsrättshavaren bör därför alltid kontakta sitt försäkringsbolag och göra upp med dem om hur skadan ska regleras. Det är viktigt att bostadsrättshavaren själv får hålla i kontakterna med sitt försäkringsbolag, då det kan finnas värdeberäkningar, åldersavdrag och ansvarsfrågor. Det är att rekommendera att föreningen bara tecknar avtal med entreprenör för att åtgärda de skador som , enligt stadgarna, föreningen ska åtgärda. Bostadsrättshavaren får själv teckna avtal med en entreprenör om återställandet av sitt ytskick. Inget hindrar att det är samma entreprenör som utför båda åtgärderna , vilket kan vara praktiskt, men avtalen bör vara åtskilda . På så vis uppstår ingen tvist mellan bostadsrättsföreningen och medlemmen om hur kostnaderna i efterhand ska fördelas.

**Vem betalar**

Den som enligt stadgarna ska underhålla något ansvarar också för att betala för detta. Men i vissa fall kan de föreligga försumlighet eller vållande. Det kan vara en bostadsrättshavare som fortsätter att duscha mot ett skadat ytskikt eller en förening som inte byter avloppsstammar fast det är känt att de sedan länge är uttjänta. Om någon har förfarit ovarsamt kan motparten begära skadestånd. Den som vållat skadan får då betala den andre partens merkostnader på grund av skadan. Avdrag ska göras för ålder, men i övrigt får den som vållat skadan betala. Om det är tydligt att en bostadsrättshavre har förorsakat skadan genom försumlighet eller vållande kan föreningen kräva ersättning av bostadsrättshavaren för sin självrisk.