

## Protokoll extra stämma för Brf Stenhuggaren 3-5, 2021-08-16

**1. Stämmans öppnande**

Stämman öppnades av Peter Müller.

**2. Godkännande av dagordning**

Stämman godkände dagordningen.

**3. Val av ordförande till stämman.**

Till ordförande för stämman valdes Peter Müller.

**4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare**

Styrelsen anmälde Peter Müller, vilken stämman godkände.

**5. Val av två justeringsmän**

Till justeringsmän utsågs Mikael Carlström och Fridtjof Lindeman.

**6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst**

Stämman svarar att utlysning skett i behörig ordning.

**7. Fastställande av röstlängd**

Röstlängden fastställdes, 13 närvarande medlemmar.

**8. Proposition från styrelsen med anledning av relining.**

Stämman beslutade enhälligt JA (100%) att godkänna propositionen från styrelsen angående reglering vid eventuella badrumsskador i samband med relining.

**9. Stämmans avslutande**

Peter Müller avslutar stämman.

Justeras:

.....  
Mikael Carlström

Ordförande / protokollförare:

Justeras:

.....  
Peter Müller

.....  
Fridtjof Lindeman

## **Proposition från styrelsen till extra föreningsstämma 2021-08-16, Brf Stenhuggaren nr 3-5**

### Bakgrund

Föreningens avloppsstammar ska renoveras.

Styrelsen har beslutat att det ska ske genom att ledningarna relinas.

Relining medför att ledningarna först rengörs både genom spolning samt via mekanisk påverkan. I samband med rengöringen finns viss risk att ledningarna går sönder.

I värsta fall kan det leda till att golv och/eller vägg i badrum måste öppnas upp för att kunna åtgärda skadan. Det medför att badrummet därefter måste renoveras i sin helhet.

Lag, stadgar och rättspraxis visar att bostadsrättshavare har ett strikt ansvar för de delar som framgår av lag och stadgar, oavsett orsak till att de behöver åtgärdas. (Det finns några undantag, men det är inte aktuellt i det här projektet)

Det faktum att det är åtgärder som utförs via föreningen som leder till att badrummet kan behöva renoveras ger således inte bostadsrättshavaren någon rätt till ersättning.

Styrelsens syfte med propositionen är att den som drabbas av en skada pga. av reliningen ska kunna få viss ersättning av föreningen. Då detta avviker från lag och stadgar krävs stämmobeslut.

Styrelsen har beaktat att ingen ska kunna tjäna på en skada.

Det är alltså inte meningen att någon med ett gammalt badrum ska få ett nytt på föreningens bekostnad.

### Förutsättningar-förslag

Renovering av ett badrum till normal standard värderas till 150 000 kr inkl. moms.

I det fall ett badrum behöver renoveras med anledning skador som uppkommer vid reliningen, är bostadsrättshavaren berättigade till ersättning av föreningen.

Ersättningen ska baseras på 150 000 kr samt åldersavdrag som baseras på 30 års livslängd.

Exempel 1: Badrum 10 år gammalt, ersättning 100 000 kr.

Exempel 2: Badrum 20 år gammalt, ersättning 50 000 kr.

Exempel 3: Badrum 30 år gammalt, ersättning 0 kr.

Om badrummet inte är fackmässigt utfört eller om viss inredning etcetera är nyare och kan återanvändas äger föreningen rätten att göra avdrag för detta.

För bedömning av ersättning underlättar det om det kan uppvisas våtrumsintyg, kvitton etcetera.

Föreningens projektledare värderar och fastställer ersättningen.

Föreningens ansvar avser enbart skador som uppkommer i direkt anslutning till genomförandet av reliningen. När reliningen är färdigställd och slutbesiktigad återgår ansvaret fullt ut enligt vad som gäller enligt lag, stadgar och rättspraxis.

Föreningen utbetalar ersättningen till bostadsrättshavaren som svarar för att badrummet åtgärdas. Våtrumsintyg ska redovisas till styrelsen.

### Styrelsens förslag till beslut

Styrelsen förordar att propositionen antas av extra stämman för att reglera eventuella ansvar och ersättningar vid skada på badrum med anledning av föreningens renovering av avloppsledningar genom relining.