



## Råd och tips vid renovering av din bostadsrätt

### Tänk på

- Att ta reda på vad som är ditt och vad som är föreningens ansvar
- Läs stadgarna noga
- Diskutera dina planer med styrelsen
- Vid behov ta även kontakt med kommunens avdelning för byggfrågor
- Se till att du har ett skriftligt beslut, från styrelsen och/eller kommunen innan du sätter i gång

### Generellt

Grundläggande regler för ombyggnad/förändring framgår av föreningens stadgar § 31 som du hittar sist i dokumentet. Använd blanketten *Tillstånd för ändring i lägenhet* när du vill ansöka om tillstånd till förändringar. Den skickar du till [info@vingen.com](mailto:info@vingen.com). Blanketten hittar du på hemsidan under *Blanketter och Avtal*.

Allmänt kan sägas att föreningen svarar för *huset*, den boende svarar för *lägenheten*.

Bostadsrättslagen ger varje boende stora möjligheter att göra förändringar i sin lägenhet, men föreskriver också ett stort underhållsansvar för den egna lägenheten och krav om att fråga styrelsen om tillstånd enligt nedan.

Vissa ändringar innebär också att du, enligt plan- och bygglagen, måste göra bygganmälan hos kommunen minst tre veckor före byggstart.

## OMBYGGNADER inom DIN BOSTADSRÄTT

### När behöver jag tillstånd?

Styrelsens **skriftliga** tillstånd krävs för följande åtgärder:

- Ingrepp i bärande konstruktion (betong)
- Ändring av befintliga ledningar för värme inklusive värmeelement (s k radiatorer).
- Ändring av icke synliga ledningar för avlopp och vatten.
- Ändring av ventilationsdon och -kanaler

## **TA ALLTID KONTAKT MED STYRELSEN OM DU SKA RENOVERA BADRUM OCH KÖK**

### **Fråga första – ändra sen!**

#### **Vattenrör och element**

Du får inte flytta element utan tillstånd. Om du ska spika eller skruva längs golvsöckeln eller vid tröskeln till entrédörr eller balkongdörr måste du förvissa dig om att du inte gör hål på värmerören, som löper längs ytterväggarna runt hela lägenheten, i bredare socklar (plast eller trä) eller under trösklar vid dörrar i yttervägg. Förvissa dig alltid om att inga rör ligger i vägen. Övertrycket i vattenrören är stort och skulle du råka spika hål i rören sprutar vattnet ut och kan snabbt ge upphov till stora skador.



**WARNING: Spika inte i värmerör!**

#### **Badrum**



Du får inte flytta badrummet eller flytta tillstånd från styrelsen. Vattenskador om avloppsrören utan att söka renovering. Tänk på att "locka", det vill säga sätta för ventilationen om du skall utföra dammande arbeten i badrum. Om man inte lockar sugts betongdammet in i ventilationssystemet och kan sätta igen rör och filter! Detta har hänt och blivit kostsamt för föreningen.

#### **Golvbrunn**

Det är OK att flytta golvbrunnen och byta den mot en modernare, godkänd brunn. Du ska dock alltid söka tillstånd.

Du ska se till att:

1. Inte gå igenom bjälklaget ned till grannen vid bilningen/sågningen för avloppsledningen och brunnen. Max 150 mm djup ränna/hål.
2. Du får ett ordentligt fall i golvet mot den nya brunnen
3. Anlita en auktoriserad entreprenör för utförandet av tätskiktet.
4. Från 1 maj 2021 kan du söka om ersättning för byte av golvbrunn. Blankett hittar du under *Blanketter och Avtal*.

**OBS!** Genomföra de störande arbetena under en kort tid och informera grannarna om när störningen kommer att ske

**Påtala detta för din entreprenör!**

## Kök

Spiskåpa – läs under Ventilation.

Byte av spis, kylskåp och övrig köksutrustning ansvarar du för själv.

## Ventilation i lägenheter

Ventilationen är en av de saker som man som boende aldrig får förändra utan att kontakta styrelsen. Man får inte täcka för eller byta ut ventilationsdonen som sitter i tak eller på vägg i badrum eller ovanför spisen i köket. Man får absolut inte byta ut spiskåpan över spisen mot en tryckande fläkt. Då förändrar man ventilationen i hela trapphuset så att luftflödena ändras hos grannarna. T.ex. kan övriga lägenheter drabbas av matos från grannarna. Vid byte av spiskåpa ska denna ha ställbart spjäll. Kolfilterfläkt är en sämre lösning och rekommenderas inte.

En annan anledning är att föreningen är skyldig att genomföra s.k. Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK). Denna kontroll utförs vart tredje år varvid bl.a. mätning utförs på ventilationsdonen och ofta rensas samtidigt kanalerna bakom donen. En ombyggnad eller möblering nära donen t.ex. en hög garderob kan göra det omöjligt att göra dessa arbeten. Med andra ord, täcka inte för inspektionsluckorna.

**FRÅGA ALLTID STYRELSEN OM DU VILL GÖRA FÖRÄNDRINGAR AV VENTILATIONS DON  
ELLER I NÄRHETEN AV DESSA!!**

Då kan du slippa tråkiga (och dyra) överraskningar.

## OMBYGGNADER UTANFÖR DIN BOSTADSRÄTT

Styrelsen har ansvar för god ordning och att byggnaderna hålls i gott skick och ser välskötta ut. Därför måste alla typer av förändringar som ger försämrat intryck undvikas.

Ändringar ska också överensstämma med byggnadernas ursprungliga stil. Därför måste styrelsens skriftliga godkännande inhämtas i de flesta fall vid ändringar enligt nedan.

För alla ombyggnader/förändringar utanför din lägenhet krävs i **princip alltid styrelsens godkännande**. Då avses inte möbler, lös inredning etc.

### **Balkong- och loftgångsinglasning**

Inglasning kräver godkännande av styrelsen och bygglov måste sökas av den boende.

### **Belysning på balkong**

Det är tillåtet att installera belysning på balkongen, den får dock inte blända omgivningen. Installationen ska göras fackmässigt och armaturen vara av enkel typ.

### **Målning av golv och tak på loftgång eller balkong**

Observera att målning av golv eller tak inte bör göras om fukten kan komma åt dessa ytor. Golven blir hala och färgen lossnar på såväl golv som tak. Om det är torra förhållanden ska målning utföras med rätt färg med rätt kulör. Se nedan.

### **Målning av träpaneler på loftgång eller balkong**

Om du önskar att måla balkong eller loftgång kan du hämta ut målarfärg i rätt kulör hos Brf. Vingens fastighetskötare.



## Markis

Ansökan om uppsättning av markis ska lämnas till styrelsen med uppgift om placering, montör och med förslag till val av markisduk.

Den boende tar över fastighetsägaransvaret för ev skador på fastigheten orsakade av markisen och även skada på tredje man. Den boende är dessutom ansvarig för att återställa vid ev. borttagning av markisen.

Avtal skall tecknas med föreningen. Avtal hittar du under fliken *Blanketter och avtal*.

## Parabol



Ansökan om uppsättning av parabol ska lämnas till styrelsen med uppgift om placering och montör. Den boende tar över fastighetsägaransvaret för ev skador på fastigheten orsakade av parabolen och även skada på tredje man. Den boende är dessutom ansvarig för att återställa vid ev. borttagning av parabolen.

Avtal skall tecknas med föreningen. Avtal hittar du under fliken *Blanketter och avtal*

## Tak över balkonger

Vissa balkonger (ej loftgångar) är inte försedda med tak.

Om du vill skaffa tak ska du tänka på följande:

- Kontakta styrelsen för godkännande innan du söker bygglov
- Taket ska utföras i enlighet med styrelsens anvisningar
- Taket behöver normalt utföras med snörasskydd och hängrännor
- Bostadsrättshavaren har ansvar för att bevaka ev. olycksrisker. Under vintern, främst istappar som måste ta bort.
- Avtal skall skrivas mellan medlemmen och föreningen för att klargöra ansvaret för eventuella risker som kan uppkomma på grund av taket.

## Nät på balkong eller loftgång (för katter)

Styrelsen för brf Vingen ska informeras när balkong eller loftgång ska utrustas med nät. För att nätet ska se prydligt och snyggt ut har styrelsen beslutat om att det måste göras enligt nedan:

Hönsnät eller liknande ofärgat nät med tunna trådar ska användas. Det måste dock vara så stabilt att inte fåglar kan fastna i det (ex vis fiskenät eller bärnät får inte användas).

Nätet ska spännas upp i en ramkonstruktion som helst ska vara av aluminium, alternativt kan det göras av trä som målats så att det ser ut som aluminium.

Konstruktionen måste förankras så stabilt att den varken kan lossna eller föra oväsen då den utsätts för väder och vind.

Utifrån synliga hörnstolpar, över- och underliggare får inte vara gjorda av kraftigare dimension än 50 x 50 mm. Helst bör inga ytterligare stödribbor användas, men om de anses nödvändiga så ska de inte vara kraftigare än 20 x 20 mm och dessutom vara placerade med minst 1 m avstånd.

### **Klinker på terrass**

Den medlem som vill lägga klinker på sin terrass som har ett bostadsrum under terrassen (dvs inte frihängande balkonger, eller loftgångar) ska anmäla detta till styrelsen.

Styrelsen kommer i så fall att lägga ett nytt tätskikt innan klinkern monteras.

### **Loftgångar**

Loftgångarna tillhör föreningen. Generellt gäller därför att tillstånd för förändringar ska inhämtas av styrelsen. Speciella regler ska utarbetas av styrelsen för förändringar. Ett principbeslut har tagits att det – under förutsättning att gällande regler för utförande följs – är tillåtet att sätta en dörr i valvet på loftgången. För uppsättning av dörr eller gallergrind i valvet mellan lägenheter på samma loftgång krävs tillstånd och speciella regler gäller. Kontakta styrelsen för mer information. Vid borttagande av konstruktionen måste ev borrhål tätas. Om du sätter lås på dörren mellan loftgång och trapphus ska du kontakta styrelsen, du får ej sätta dit ett privat lås eftersom föreningen ibland behöver ha tillträde till loftgången.

### **ÄNDRING AV YTTERDÖRR**

Om man vill förändra sin ytterdörr genom t ex att byta den, måla den eller montera i ett fönster måste man alltid kontakta styrelsen och visa vad man vill göra. De anvisningar som redovisas här ska följas. Om ni byter till s.k. säkerhetsdörr måste den nya dörren ha minst samma brandklass, värmeisolering och ljudklass som den tidigare dörren. Dörren ska ha utseende enligt nedan.

### **Glas i dörr**

Om man vill sätta in fönster i ytterdörren måste man ansöka om styrelsens tillåtelse. Styrelsen har fattat principbeslutet att man får montera in fönster i sin ytterdörr under följande förutsättningar:

- Diagonalt fönster ska ha måttet 250×250 mm, monteras med hörnen upp respektive ned. Monteras 1320-1400 mm från tröskelns övre kant
- Fönster som inte monteras diagonalt ska ha måtten 300x300mm
- Krav på brandklass på inglasningen finns inte

Styrelsen vill också påpeka att inbrottsrisken kan öka, varför det kan vara skäl att ha ett starkt glas och en stark infästning.

Byte eller ändring av dörr bekostas av bostadsrättshavaren.

## **1. Säkerhet**

Dörren kan utföras med eller utan fönster. En fönsterlös dörr är något säkrare än en med fönster.

Om man vill ha en säkerhetsdörr med fönster är det säkerhetsdörrar Y43 med runt eller kvadratisk fönster som gäller. Tillverkare t ex DALOC, Se bild 1C.

## **2. Yta**

Utseende/material på dörrens utsida

2.1 Dörr med mahogny fanér / lika befintlig/ med eller utan sparkplåt. På loftgångar, i trapphus och i markplan. Se dörrar 1A – 1B.

2.2 Dörr med röd färg S 3560 Y80R med eller utan sparkplåt.  
Både på loftgångar och i markplan (inte i trapphus). Se dörrar 2A – 2B.

2.3 Dörr med vit färg S- 0502 Y med eller utan sparkplåt enbart som loftgångsdörr (inte i trapphus och på markplan). Se dörrar 3A – 3B

### **2.4 Brevinkast**

Brevinkast av rostfri plåt lika befintligt inkast. Dörren är dock säkrare utan brevinkast. I stället kan du få tillstånd att sätta upp en brevlåda bredvid din dörr alternativt på dörren från trapphuset.

## **4. Tillverkare/leverantörer**

Säkerhetsdörrar: se punkt 1.

Övriga dörrar: Alla leverantörer som kan uppfylla kraven ovan (det finns en mängd sådana).

## Anlita hantverkarhjälp

Om du behöver hjälp av hantverkare finns det ett antal firmor inom de flesta hantverkskategorier som föreningen använder. Som enskild bostadsrättsinnehavare har du möjlighet att kontakta dessa företag, som är väletablerade och seriösa. Vi hänvisar även till HSB Stockholms entreprenörslista.

**Aktuell lista över entreprenörer hittar du på HSB Stockholms hemsida.**

## Byggavfall



Det är du som bostadsinnehavare som ansvarar för att ditt byggavfall forslas bort. Det får inte läggas i grovsoprummet eller i gemensamma utrymmen, exempelvis trapphus eller gård.

## Inre fonden

Av din månadsavgift är en del avsättning till din inre fond, som du kan använda till reparationer och förbättringar av din lägenhet.

Skicka in en kopia på kvittot till HSB. Om det inte klart framgår av kvittot vad varan eller tjänsten avser skall förklarande text skrivas.

## Visa hänsyn!

**När du tar itu med renovering av din lägenhet, så tänk på att detta kan medföra störningar. Meddela därför gärna dina grannar om renovering pågår under längre tid eller om arbetet är störande. Ombyggnadsarbetet får inte utföras på kvällen eller nätter. Om vattnet ska stängas av, måste tider för avstängning meddelas i god tid.**



## Utdrag ur Brf Vingens stadgar 2024

### § 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsupplåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätninglistor, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, nyckeltub, handtag mm. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens ytersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.
6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätninglistor samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
7. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
8. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
9. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
10. eldstäder och braskaminer.

11.kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.

12.säkringskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.

13.elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.

14.målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.

15. brandvarnare.

#### *Lägenhetsförråd och -komplement*

Ingår i bostadsrättsupplåtelsen förråd eller annat lägenhetskomplement har bostadsrättshavaren samma underhålls- och reparationsansvar för dessa utrymmen som för lägenheten enligt ovan.

#### *Utrymmen utanför lägenheten*

Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra installation/åtgärd inom utrymmen utanför lägenheten såsom balkong, terrass, loftgång eller mark/uteplats. Det åligger bostadsrättshavaren att följa de villkor styrelsen ställer för sådan installation/åtgärd.

Bostadsrättshavaren har ansvar för skötsel och underhåll av sådan installation/åtgärd.

Bostadsrättshavarens skyldigheter enligt närmast föregående stycke gäller även tidigare genomförda installationer eller åtgärder t.ex. montering av lås på dörr mellan trapphus och loftgång, inhägnad/lås på dörr i markplan, inglasning av balkong, terrass eller loftgång eller montering av antenn.

För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning, snöskottning och halkbekämpning av dessa ytor.

Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Vad avser mark/uteplats är bostadsrättshavaren skyldig att följa bostadsrättsföreningens anvisningar gällande skötsel av marken/uteplatsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning/ledningar som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

### **§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar**

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).

2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande eller bärande vägg.

3. vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.

4. rökgångar (ej rökgångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilationssystemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.