

# Renovering av din bostadsrätt

## - detta ska du känna till!



Tänk på att.....	2
Generellt.....	2
Ombyggnader inom din bostadsrätt.....	2
När behöver jag tillstånd?.....	2
Exempel på åtgärder som kräver bygganmälan:.....	3
Viktigt att komma ihåg:.....	3
Vattenrör och element.....	3
Badrum.....	4
Golvbrunn.....	4
Kök.....	5
Nya regler för vatteninstallationer i kök från 1 januari 2026.....	5
Extra installationer som krävs vid nya eller ändrade vatteninstallationer.....	6
Ventilation i lägenheter.....	6
Ombyggnader utanför din bostadsrätt.....	7
Balkong- och loftgångsinglasning.....	7
Belysning på balkong.....	8
Målning av loftgång eller balkong.....	8
Tak över balkonger.....	8
Nät på balkong eller loftgång (för husdjur).....	8
Loftgångar.....	9
Markis.....	9
Parabol.....	9
Ändring av ytterdörr.....	9
Glas i dörr.....	9
Säkerhet.....	10
Yta.....	10
Brevinkast.....	10
Anlita hantverkshjälp.....	10
Byggavfall.....	10
Inre fonden.....	11
Visa hänsyn!.....	11
Utdrag ur Brf Vingens stadgar 2024.....	11

## Tänk på att

- ta reda på vad som är ditt och vad som är föreningens ansvar
- läsa stadgarna noga. De finns på vår hemsida och § 31 och 32 längst ner i detta dokument.
- diskutera dina planer med föreningens underhållsansvarige **i god tid**
- vid behov även ta kontakt med kommunens avdelning för byggfrågor, (se nedan om Bygganmälan)
- se till att du har ett **skriftligt beslut** från styrelsen och, vid behov, även kommunen **innan** du sätter i gång. Tänk på att sådana beslut alltid kan ta lite tid.

## Generellt

Grundläggande regler för ombyggnad/förändring framgår av föreningens stadgar § 31 som du hittar sist i dokumentet. Använd blanketten ”Tillstånd för ändring i lägenhet” som du hittar under rubriken ”För boende/information/Blanketter och avtal” när du vill ansöka om tillstånd till förändringar. Den skickar du sedan till [underhall@vingen.com](mailto:underhall@vingen.com).

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

När det gäller **vattenskador** så sker en uppdelning av kostnaderna. Förenklat är det så att föreningen står för utrivning, avfuktning och återställning fram till dess att bostadsrättshavarens delar börjar, alltså ytskiktet. Då tar boendes egna kostnader vid. **Om boende är vållande (dvs ansvarig för att skadan uppstått) så faller även kostnaden för utrivning, avfuktning och återställning på den boende.**

Bostadsrättslagen ger varje boende stora möjligheter att göra förändringar i sin lägenhet, men föreskriver också ett stort underhållsansvar för den egna lägenheten.

Den föreskriver också krav om godkännande från styrelsen enligt nedan.

Vissa ändringar innebär också att du, enligt plan- och bygglagen, måste göra **bygganmälan** hos Stockholms stadsbyggnadskontor **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
- Badrum
- Kök
- Ändring i planlösning

Bygganmälan hos Stockholms stadsbyggnadskontor krävs, numera, i ganska många fall så **ta alltid kontakt med styrelsen i god tid**

### **Exempel på åtgärder som kräver bygganmälan:**

- Ingrepp i bärande väggar: Att riva eller ändra en vägg som bär upp husets struktur.
- Ändringar i ventilation/vvs: Ändra eller dra om ventilation, avlopp eller vattenledningar.
- Installation av eldstad: Att sätta in en braskamin eller liknande eldstad.
- Ändring av brandskydd: Åtgärder som påverkar lägenhetens eller husets brandcellsskiljande väggar.
- Mindre ändring av planlösning: Även om det är "inne" i lägenheten, kan ingrepp som påverkar bärande konstruktion kräva anmälan.

### **Viktigt att komma ihåg:**

**Startbesked:** Du får inte börja bygga innan du fått ett startbesked från Stockholms stadsbyggnadskontor.

**Slutbesked:** Efter avslutad renovering krävs också ett slutbesked för att få börja använda det ändrade utrymmet.

**Tillstånd från BRF:** Utöver bygganmälan krävs alltid styrelsens godkännande innan du påbörjar större ändringar i en bostadsrätt.

**Fråga första – ändra sen! Annars kan du bli återställningsskyldig.**

## **Vattenrör och element**

Du får inte flytta element utan tillstånd. Om du ska spika eller skruva längs golvsockeln eller vid tröskeln till entrédörr eller balkongdörr måste du försäkra 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. Försäkra 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. Se till att du vet hur – och var – du kan stänga av vatten i din lägenhet och vart du ska vända dig om det uppstår ett större läckage.

**WARNING: Spika inte i värmerör!**

## Badrum

Du får inte flytta badrummet eller flytta om avloppsrören utan att söka tillstånd från styrelsen. Vattenskador uppstår tyvärr ofta i samband med renovering. Tänk också på att "locka", det vill säga sätta för, ventilationen om du skall utföra dammande arbeten i badrum. Om man inte gör detta så sugts betongdammet in i ventilationssystemet och kan sätta igen rör och filter! Detta har hänt och blivit kostsamt för föreningen **och dig själv då du är vållande**.

## Golvbrunn

- Golvbrunnen får flyttas och bytas mot en modernare, godkänd brunn. Men du ska dock **alltid söka tillstånd**. Du får inte gå igenom bjälklaget ned till grannen vid bilningen/sågningen för avloppsledningen och brunnen.
- **Max 150 mm djup ränna/hål.**
- Se till att du får ett ordentligt fall i golvet mot den nya brunnen
- Anlita en auktoriserad entreprenör för utförandet av tätskiktet.
- Från 1 maj 2021 kan du söka om ersättning för byte av golvbrunn. Blankett hittar du under *Blanketter och Avtal*.

## Följande gäller:

- **Styrelsen ska ha informerats skriftligen, och lämnat sitt godkännande, innan arbetet påbörjas.**
- **Renoveringen ska utföras av en auktoriserad firma enligt gällande branschregler (se framför allt nya regler om Säker vatteninstallation).** Om vattnet behöver stängas av ska detta aviseras till berörda grannar i god tid (minst 3 arbetsdagar innan). Vid behov av assistans med avstängningen kan föreningens fastighetsskötare kontaktas.
- Vid dammande arbeten (t.ex. bilning eller slipning) måste ventilationsdonen täckas för helt. Föreningen har centralventilation och byggdamm förstör filter i värmeväxlare samt sätter igen kanalerna.
- Det är strängt förbjudet att bila i betongväggar och tak.
- Var medveten om att bjälklaget kan innehålla ingjutna ventilationskanaler för våningen under, samt elkablar från husets huvudnät. Var därför extra försiktig när du bilar i golvet.

- Trapphus, hiss och entré får inte smutsas ner. Vi kräver inte obligatorisk inplastning eller täckpapp, men ordning och renlighet är ett absolut krav under hela byggtiden.
- Byggavfall och storsäckar (t.ex. Big Bags) får under inga omständigheter blockera utrymningsvägar eller entréer. Eftersom hantering av avfall är ett återkommande problem i föreningen, ska detta forslas bort löpande och så snart som möjligt.

Efter avslutad renovering ska **varmvattenmätaren återmonteras**. Mätaren ska placeras så att den är **lättillgänglig för framtida inspektion**, avläsning och byte. **Den får inte byggas in permanent utan inspektionslucka.**

**OBS! Genomför de störande arbetena under så kort tid som möjligt och informera grannarna i god tid om när störningen kommer att ske. Påtala detta för din entreprenör!**

## **Kök**

- Vid byte av spiskåpa är det viktigt att **välja en modell som är anpassad för centralventilation**, utan inbyggd egen motor. Den ska vara utrustad med ett reglerbart spjäll och en timer. Läs mer om ventilation nedan.
- Användning av kolfilterfläkt rekommenderas inte. Om du trots detta väljer en sådan, måste köket vara utrustat med ett **reglerbart frånluftsdon som är lättillgängligt för inspektion vid OVK**.
- Inga ändringar eller ingrepp får göras i fastighetens ventilationskanaler.
- Det är inte tillåtet att installera avfallskvarn

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

## **Nya regler för vatteninstallationer i kök från 1 januari 2026**

**Från och med 1 januari 2026 träder nya branschregler i kraft för vatteninstallationer i kök enligt Säker Vatteninstallation 2026:1.** Reglerna har införts för att minska risken för vattenskador – en av de vanligaste och mest kostsamma skadorna i bostadsrättsföreningar.

*De nya reglerna innebär inga krav på ombyggnad av befintliga kök eller äldre installationer efterhand. Kraven gäller endast när en ny vatteninstallation utförs eller när vattenansluten köksutrustning byts ut, exempelvis vid byte av diskmaskin, köksblandare eller annan utrustning som ansluts till tappvatten. Reglerna gäller oavsett om arbetet utförs av föreningen eller av en enskild bostadsrättshavare.*

**En av de viktigaste förändringarna är kravet på aktivt läckageskydd i kök.** Vid nya eller ändrade installationer ska nu extra skydd installeras för att snabbt upptäcka ett läckage och minska risken för omfattande vattenskador.

## Extra installationer som krävs vid nya eller ändrade vatteninstallationer

Köksinstallationer som omfattas av de nya reglerna skall förses med minst ett av följande skydd:

- Vattenlarm, som varnar vid läckage placerat i anslutning till den vattenanslutna produkten
- Läckagebrytare, som automatiskt stänger av vattnet till den aktuella installationen
- Vattenfelsbrytare, som övervakar hela bostadens tappvattensystem och kan stänga av vattnet vid avvikelser.

Det räcker inte med endast fuktsensor – sensorn ska vara kopplad till vattenlarm eller automatisk avstängning.

Utöver kraven på aktivt skydd har även kraven på passivt läckageskydd skärpts. Det innebär bland annat att vattenanslutna köksutrustningar antingen ska ha ett uppsamlande tråg eller att diskbänksskåp ska förses med vattentät insats. Syftet är att förhindra att vatten sprider sig till golv, väggar och bärande konstruktioner om ett läckage uppstår.

Säker Vattens branschregler utgör ett etablerat kvalitetssystem och används av försäkringsbolag vid bedömning av vattenskador. Om en skada inträffar och installationen inte uppfyller gällande regler kan detta påverka försäkringsersättningen. I vissa fall finns risk att ersättningen minskar eller uteblir helt, om bristerna haft betydelse för skadans uppkomst eller omfattning.

Det är viktigt att du alltid kontaktar styrelsen innan arbeten, som rör vatteninstallationer, påbörjas. Tydliga rutiner minskar risken för felaktiga installationer, skador och framtida tvister.

Mer information om regelverket finns på Säker Vattens webbplats <https://sakervatten.se/>

## 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 annat än under dammande renovering. Man får inte heller stänga igen eller skapa rum som saknar fungerande ventilationsdon. Varje rum måste ha tillgång till föreskriven ventilation. **Man får absolut inte byta ut spiskåpan över spisen mot en tryckande fläkt.** Då förändrar

man ventilationen i hela trapphuset så att luftflödet ändras hos grannarna. Till exempel kan övriga lägenheter drabbas av matos från grannarna.

En annan anledning är att föreningen är skyldig att genomföra så kallad Obligatorisk Ventilationskontroll (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, täck inte för inspektionsluckorna.

**FRÅGA ALLTID UNDERHÅLLSANSVARIG 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 överensstämja 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 hos Stadsbyggnadskontoret av den boende. Ofta kan det företag du anlitar hjälpa till med detta.**
- Balkongerna har en maximal tillåten belastning på **100 kg/m<sup>2</sup>**.
- Vi **avråder starkt** från att placera tunga föremål såsom stora planteringskärl eller tunga möbler på balkongen, då detta kan påverka konstruktionens säkerhet.
- Klinker på terrass/balkong är **inte tillåtet** då dessa inte klarar den extra tyngden.

## Belysning på balkong

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

## Målning av loftgång eller balkong

### Målning av träpaneler på loftgång eller balkong

Om du önskar att måla dessa ska du hämta ut målarfärg i rätt kulör hos föreningens fastighetsskötare.

**Målning av tak på loftgång eller balkong är inte tillåtet.**

## 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 eventuella olycksrisker.** Under vintern är det främst istappar som måste tas bort.
- Avtal skall skrivas mellan medlemmen och föreningen för att klarlägga ansvaret för eventuella risker som kan uppkomma på grund av taket.

## Nät på balkong eller loftgång (för husdjur)

**Styrelsen 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:**

Svart nät med tunna trådar ska användas. Det måste dock vara så stabilt att inte fåglar kan fastna i det (exempelvis 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.

## Loftgångar

**Loftgångarna tillhör föreningen.** Generellt gäller därför att tillstånd för förändringar ska inhämtas av styrelsen. Ett principbeslut har tagits att det – under förutsättning att gällande regler för utförande följs – är tillåtet att sätta en dörr i valvet mellan lägenheterna 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.

**Du får inte sätta in ett privat lås på någon av dörrarna** eftersom föreningen ibland behöver ha tillträde till loftgången och det dessutom är en utrymningsväg som ska vara lätt tillgänglig.

Vill du sätta lås på någon av dörrarna måste du kontakta styrelsen.

**Man får inte heller ha insynsskydd på dörren i valvet eller loftgångsdörren** då inspektion ska kunna utföras utan hinder.

## Markis

Ansökan om uppsättning av markis ska lämnas till styrelsen med uppgift om placering, montör och med förslag till val av markisduk. **Avtal skall tecknas med föreningen.** Avtal hittar du under fliken *Blanketter och avtal på Vingens hemsida*. 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.

## 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 på Vingens hemsida*.

## Ändring av ytterdörr

Om man vill förändra sin ytterdörr genom till exempel 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 så kallad 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. Inre fonden kan användas.

## 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 med kvadratiska fönster som gäller.

## Yta

Utseende/material på dörrens utsida:

- Dörr med mahogny fanér - lika original - med eller utan sparkplåt. På loftgångar, i trapphus och i markplan.
- Dörr med varm, djupt röd färg med dragning åt gult NSC färgkod S 3560 Y80R med eller utan sparkplåt. Både på loftgångar och i markplan (*inte i trapphus*).
- Dörr med vit färg NSC S- 0502 Y med eller utan sparkplåt enbart som loftgångsdörr (*inte i trapphus och på markplan*).

## Brevinkast

Brevinkast av rostfri plåt lika befintligt inkast. Då vi idag har postboxar i entrén är det dock inte nödvändigt med brevinkast och dörren är säkrare utan.

## Anlita hantverkshjälp

Om du behöver hjälp av hantverkare rekommenderar vi att du ser till att de har nödvändiga certifikat, är försäkrade och registrerade för F-skatt.

## 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 i trapphus eller på gårdarna. Det får heller inte lämnas på gatan utanför, annat än under en kortare tid i avvaktan på upphämtning, då det lätt drar till sig annat skräp.

## Inre fonden

Av din månadsavgift är en del avsättning till din inre fond, som du kan använda till reparationer och förbättringar av din lägenhet. Hur mycket du har i din fond framgår på din avgiftsavi eller på "Mina sidor" hos HSB. Blankett för uttag ur inre fonden hittar du under *Blanketter och avtal på Vingens hemsida*.

Skicka in en kopia på kvittot till HSB tillsammans med blanketten. 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 dina grannar om renovering pågår under längre tid eller om arbetet är störande. Ombyggnadsarbetet får inte utföras efter kl 21.00. Om vattnet ska stängas av, måste tider för avstängning meddelas i god tid.

## Föreningen förbehåller sig rätten att göra en besiktning under och efter renoveringen!

### 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: sanitetsporlin, 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 yttersida. 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. säkringsskåp, 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.