

Riktlinjer för förändring av bostadens in- och utsida

Skönstaholm är ett område ritat med stor omsorg om detaljer och planerat i landskapet för att bilda ett litet samhälle. Området är idag mycket välbevarat och sammanhållet. Det gör området unikt och höjer det ekonomiska värdet på våra bostäder. Det ligger därför i allas vårt intresse att området fortsätter vara enhetligt och sammanhållet.

Om du som bostadsrättshavare eller hyresgäst vill göra förändringar inne eller ute, finns ett antal begränsningar i vad som är tillåtet, med eller utan ansökan om tillstånd. Styrande är att såväl byggnader som mark ägs av föreningen, och innehav av en bostadsrätt innebär att du, i stora drag, endast får ändra på det som är ditt underhållsansvar. Övriga ändringar *kan* vara möjliga, men först efter styrelsens medgivande.

Som vägledning för vad som är tillåtet, och när man behöver styrelsens medgivande har föreningen sammanställt dessa riktlinjer.

Riktlinjerna bygger på [föreningens stadgar](#) och de styrdokument som föreningen antagit. Stadgarna är grundläggande och beskriver bostadsrättsinnehavarens ansvar (12 §), föreningens ansvar (13 §) vilka förändringar av bostadsrättsinnehavarens bostad som kräver tillstånd (14 §), samt att all mark tillhör föreningen och att styrelsen måste godkänna de flesta bygg- och markarbeten utomhus (44 §).

I stadgarna framgår också att Skönstaholm är en kulturhistorisk värdefull miljö (44 §) och styrelsen har mot bakgrund av detta tagit fram dokumentet [Antikvariska råd och riktlinjer](#). Detta dokument antogs vid föreningens årsstämma 2012 och är vägledande för föreningens fastighetsunderhåll, men är också en grund för vilka bygg- och markarbeten som tillåts. Styrelsen har också låtit ta fram motsvarande underlag för park- och trädgård samt inredning och ombyggnad av källare, för att undvika fuktskador.

När du vill bygga om, gör din ansökan i god tid

Tänk på ansökan ska göras skriftligt i god tid före arbetet ska påbörjas och minst sex veckor innan planerad start. Ansökan skickas enklast till info@skonstaholm.se. Bifoga en bild av hur det ser ut i dag och en skiss eller ritning över vilka

förändringar du har tänkt göra. Beakta att styrelsen har möte ungefär var fjärde vecka under höst, vinter och vår, men inga möten under sommaren.

Hyresgäst

Om du är hyresgäst gäller andra regler. Som hyresgäst har du inte rätt att genomföra förändringar i din lägenhet utöver renovering av ytskikt (målning, tapetsering osv).

Om tillstånd saknas

Ombyggnad som genomförs utan föreningens tillstånd kan medföra krav på dig att återställa lägenheten till ursprungligt skick. Föreningen kan annars låta genomföra sådan återställning på din bekostnad. I värsta fall kan också rätten till lägenheten förverkas.

Innehåll

Bostadens insida	4
Kök	4
Väggar	4
Eldstäder	4
Fönster	4
Radon	4
Inredning av källare	5
Ventilation av våtutrymmen i källare	6
Golvvärme i källare	6
Bostadens utsida	7
Elinstallationer och utomhusbelysning	7
Markis	7
Postlådor	8
Redskapsbod	8
Skorsstensstos och mekanisk röksug	8
Skötselyta/trädgård	8
Tillgänglighetsanpassning	9
Staket/plank	9
Trädäck	9

Vattenutkastare	9
Ytterdörr, trappa och smidesräcken	9

Bostadens insida

Kök

Om du ska renovera eller bygga om ditt kök tänk på att du behöver tillstånd för att göra förändringar avseende ventilation, vatten och avlopp. Även flytt eller avlägsnande av radiatorer kräver tillstånd.

I byggarkivet (under Söndagsvägen 100 - 114) finns originaldelar till 50-talsköken. Lämna gärna in luckor, lådor och beslag här. Om du behöver originaldelar till ditt kök eller liknande kan du hämta det du behöver i byggarkivet.

Väggar

Du måste alltid söka tillstånd för att ta ned väggar eller vidga dörröppningar. Det ligger på ditt ansvar att säkerställa att ingen av väggarna är bärande och att inga fastighetsgemensamma installationer (stammar, fjärrvärmerör, värmerör, ventilationskanaler osv) påverkas vid förändring vid rivning av väggar.

Eldstäder

Föreningen ansvarar för sotning av rökkanalerna. Sotning sker vartannat år. Vill du installera kassett eller kamin krävs tillstånd från styrelsen. Notera att husen har självdrag och att förekommande köks- och badrumsfläktar kan försämra syresättningen av eldstaden och ge upphov till röklukt inomhus.

Fönster

Föreningen ansvarar för underhåll av fönstrens utsida. Medlemmarna ansvarar för fönstrens insida och beslag. De flesta fönsterglas i Skönstaholm är fortfarande original av dragen kvalitet. Glaset förstärker upplevelsen av fasadernas livfulla uttryck och kvaliteten i detaljerna. Vid byte av skadade glasrutor ska 3 mm maskindraget glas (även kallat valsat glas eller kulturglas, ej floatglas, planglas eller s.k. antikglas) monteras.

Om glasmästaren behöver bättringsmålå fönsterkarmen vid byte av fönsterglas ska oljefärg användas och en bruten vit kulör, NCS S 1002-Y, användas.

Byte av trasiga fönsterrutor täcks, utöver självrisk, av föreningens tilläggsförsäkring. Mer information om försäkringen finns [här](#).

Radon

Föreningen ansvarar för att åtgärda ev. förekommande höga radonvärden som finns i bostadens boyta. Ansvar för att åtgärda ev. förekommande höga radonvärden i

bostadens biytor åligger däremot bostadsrättshavaren. Källaren räknas alltid som biyta.

För att föreningen ska bekosta radonsanering av boytan krävs att minst en långtidsmätning genomförts under eldningssäsong samt att mätningen visar att radonhalterna överskrider fastställda gränsvärden. Aktuell information om genomförda radonmätningar finns att hämta hos Stockholms stad webbtjänst: <http://www.stockholm.se/Fristaende-webbplatser/E-tjanster/Radonmatning/>

Inredning av källare

Vid inredning och möblering av källare bör ytskiktet betraktas som fuktigt. Områdets källarväggar har en utvändig fuktisolering från 50-talet, som uppnått sin tekniska livslängd. Detta innebär att det är risk för inträngning av fukt eller vatten. Dränering av husgrunderna och utbyte av fuktisolering pågår, men kommer inte vara färdig i närtid.

Vid ombyggnad och inredning av källare måste stor hänsyn tas till risken för inträngande fukt, och de problem som kan följa därav. Bland annat i form av mögel.

Detta innebär exempelvis att:

- Invändig uppbyggnad av väggar ska utföras av oorganiska material. Exempelvis murade konstruktioner, kakel och klinker.
- Väggar bör byggas med stålreglar och oorganiska skivmaterial. (typ Huminboard & Aquapanel).
- Om källarytterväggar ska målas måste silikatfärg eller annan diffusionsöppen färg användas. Vid målning av källargolv måste också en diffusionsöppen färg användas. Trots detta kan färgsläpp förekomma.
- Vid invändig isolering och uppbyggnad av golvkonstruktion eller källarvägg, rekommenderas att golv och vägg utförs med en undertrycks-ventilerad konstruktion, typ JAPE-matta, Nivell eller Granab-golv. En sådan ventilerad golvkonstruktion hjälper även vid luktproblem orsakade av tidigare skada.
- Eventuella golvlistor bör fuktskyddas mot murade väggar, med 0,2 mm åldringsbeständig PE-folie, alternativt monteras golvlistor av plast.
- Att limma plastmatta direkt på källargolv är inte tillåtet.

Om du vill lägga matta på källargolv bör en diffusionsöppen filtmatte av syntetfiber användas. Det finns även särskilda produkter avsedda för källargolv. Dock finns det risk för mikrobiell påväxt, även i dessa, i eventuella föroreningar, såsom damm och smuts som hamnar i mattan.

Ventilation av våtutrymmen i källare

Vid byggnation av tvättstuga eller våtrum är det viktigt att ta hand om fukten som produceras vid duschning eller torkning av tvätt.

- En tvättstuga i källare bör förses med mekanisk frånluftsventilation. Om det finns en öppen ventil i källarväggen, fungerar denna som en tilluftsventil eftersom det normalt råder ett undertryck i källaren. Därför bör man installera en fläkt som suger ut den fuktiga luften från tvättstugan.
- Dusch/badrum ska förses med fläkt med kontinuerlig drift med forcering vid nyttjande.
- Kondenstorktummlare bör väljas till tvättstuga.

Golvvärme i källare

Vid installation av golvvärme, finns det risk för att värmen "läcker" ner i marken. När marken får en högre temperatur medför detta att fuktavgivningen från marken, ökar (likt en kastrull på spisen, då man sätter på värmen). Den delen av bottenplattan som är försedd med golvvärme, och därmed är varmare än marken klarar sig ofta. Däremot kommer delar av bottenplattan som har samma temperatur, eller är kallare än marken, under bottenplattan att utsättas för höga fukttillstånd. Fukt från marken kondenserar i bottenplattan som är kallare än marken. Detta kan resultera i att anslutande delar så som trappor och dörrkarmar m.m. kan skadas på grund av fukt. Exempelvis kan skador uppstå i intilliggande rum eller i grannens källare.

- Golvvärme får inte installeras i bottenplatta utan underliggande värmeisolering. Värmeisoleringen måste vara minst 100 mm. Vid isolering av bottenplattan är det också viktigt att isolera mot väggar, för att värmen i golvet inte skall transporteras ner i marken via väggen.
- I de fall man redan har lagt in golvvärme utan eller med otillräcklig underliggande värmeisolering, bör man säkerställa att organiska material som dörrkarmar av trä, trappor, hyllor m.m. avskiljs från bottenplattan. Om golvet med golvvärme innehåller avjämningsmassa bör golvvärmen vara på året om. Övriga golvytor som ligger utanför området med golvvärme, kan komma att utsättas för högre fuktnivåer än tidigare, vilket innebär att dessa kan behöva åtgärdas med en undertrycksventilerad golvkonstruktion enligt ovan.

Bostadens utsida

Elinstallationer och utomhusbelysning

Det är tillåtet för den boende att efter tillstånd från styrelsen installera eluttag utomhus.

- Installationen ska göras så diskret som möjligt genom genomföring från insidan. Undvik kabeldragning på putsfasaden helt. Tänk på att vita kablar på fasaden syns och ska därför undvikas.
- Välj kulör på uttag som blir så diskret som möjligt. Placeras uttaget intill fönsterblecket eller på vit träpanel bör eluttgets färg vara vit, om eluttaget istället placeras på fasaden är troligtvis brunt eller svart lämpligare kulörer på eluttaget.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för utomhusbelysningen vid entréer och terrasser.

- Det är inte tillåtet att montera ner eller förändra de lampor som sitter på utsidan av ditt hus.
- Den boende ansvarar för ljuskällan. Ljuskälla med inbyggt skymningsrelä rekommenderas.
- Det är inte lämpligt att använda armaturerna för att hänga upp vattenslangar, blomkrukor eller liknande.

Smuts binder fukt och gör att lamporna i metall rostar. Passa därför gärna på att torka av smides- och gjutgodslamporna när du t.ex. byter ljuskälla.

Markis

Det är tillåtet för den boende att efter tillstånd från styrelsen installera markis, men då den påverkar husets utseende ska man välja en som är så diskret som möjligt i infällt läge.

- Montering av en ny markis får inte innebära att nya hål görs i putsfasaden för infästning av markisstativet. Markisen får endast fästas under takfoten och inte mot fasaden. För de hustyper (hus 13, 17, 20 och 24) som inte har en utskjutande takfot att fästa markisen i krävs diskussion med styrelsen om lämplig utformning.
- Om en elmotor monteras måste oftast hål göras i fasaden för elkabel. Styrelsen vill då bli informerade om detta i god tid i förväg.
- Färgvalet styrs utifrån det faktum att markisen mestadels kommer vara i infällt läge vid takfotens undersida. Om takfoten är vit ska markisstativets kulör vara vit eller ljusgrå, om takfoten är svart ska markisstativet vara svart eller mörkgrå.

- Markisväven ska vara enfärgad, ljusbeige eller ljusgrå om takfoten är ljus, mörkare om takfoten är mörk. Markisväven ska alltid vara enfärgad.
- Välj rak markiskappa och undvik kappor som är vågiga eller som har fransar.

Vill du installera markis vid ett fönster gäller som vid installation av markis vid uteplatser att val av markisstativ och markisväv inte får bli en iögonfallande detalj på fasaden.

Postlådor

Föreningen ansvarar inte för bostadsrättsinnehavarens postlåda. Det står därför bostadsrättsinnehavaren fritt att välja postlåda efter eget tycke. Styrelsen vill dock tipsa om att postlådor i svart plåt passar bra till entréernas svarta smidesräcken och smidesarmaturer.

Redskapsbod

Det är tillåtet för den boende att efter tillstånd från styrelsen bygga en redskapsbod, men då gäller följande:

- Redskapsbod får endast uppföras mot fasaden eller planket och får inte innebära att boden monteras genom att hål tas i putsfasaden. Redskapsbodar som placeras fristående från plank eller fasad bör undvikas.
- Redskapsboden får inte vara större än en kvadratmeter och inte högre än planket. Tak eller andra delar får inte sticka in över grannens skötselyta.
- Den valda kulören ska antingen vara obehandlat trä eller i en kulör som ligger nära fasadens färgsättning.

En ritning för lämplig redskapsbod håller på att tas fram och en hänvisning till denna ritning kommer inom kort.

Skorstensstos och mekanisk röksug

Installationer på skorstenen kräver tillstånd från styrelsen.

- Föreningen bekostar och ansvarar i vissa fall för installationen av skorstensstos, detta gäller de fall då grannar besväras av rök som sugts ner bakvägen genom ventilationskanal.
- Mekanisk röksug som monteras på skorsten är inte tillåten.

Skötselyta/trädgård

Tillstånd av styrelsen krävs för stenläggning, förändringar i markhöjder och byggande av murar, staket eller andra avskiljare. Fällning av träd kräver tillstånd, dock inte plantering av växter och buskar.

Det är inte tillåtet att utvidga sin skötselyta genom att t.ex. plantera buskar på föreningens allmänna yta. Bor du i en gavellägenhet har du inte heller rätt att "annektera" ytan utanför din gavel. På Skötselkartan anges var gränsen för respektive skötselyta går.

Föreningen har tagit fram en lista på växter som ursprungligen planterades i trädgårdarna efter Walter Bauers ritningar. Om du vill använda dessa växter hittar du [växtlistan här](#).

Tillgänglighetsanpassning

Även åtgärder för tillgänglighetsanpassning som påverkar husets utsida kräver styrelsens tillstånd.

Installationer som gjorts för att tillgänglighetsanpassa bostad (ex.vis ramp, räcke, trapphiss, rullstolsskåp) ska avlägsnas då behovet av anpassningen inte längre finns.

Staket/plank

Det är tillåtet att olja in de avskiljande planken med kokt linolja och du behöver inte ansöka om tillstånd för det. Det är däremot inte tillåtet att utan tillstånd från styrelsen måla ditt plank med färg.

Bor du i länga 17, 18, 19 och vill bygga ett staket som avskiljare mot grannen krävs tillstånd från styrelsen. Planket ska vara av den typ som finns i området och som finns med i markåterställningsprogrammet efter dränering.

Trädäck

Planerar du att bygga ett trädäck gäller följande:

- Trädäcket får maximalt sträcka sig 350 cm från husväggen.
- Trädäcket får inte vara högre än 20 cm från marken. Staket, grindar och liknande är inte tillåtet i trädäckets framkant.
- Trädäcket ska vara ofärgat, men får behandlas med lämplig impregnering.
- Montering som innebär håltagning i putsfasaden är inte tillåten.

Vattenutkastare

Det är efter tillstånd från styrelsen tillåtet att installera en vattenutkastare vid sin uteplats.

Ytterdörr, trappa och smidesräcken

Föreningen ansvarar för ytterdörrens utsida, smidesräcken och trapporna.

- Det är inte tillåtet att utan styrelsens medgivande måla om ytterdörren eller förändra den på annat sätt, t.ex. genom att göra hål för en kattlucka. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar dock för ytterdörrens tillhörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister och låsanordningar; motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.
- Det är ej tillåtet att förvanska dörrens utsida. Kodlås eller dörrhandtag som avviker mot originalutförandet bör undvikas.
- Det är tillåtet att måla om smidesräcket själv. Skrapa innan målning och måla med halvblank lackfärg, t.ex. Isotrol eller slät hammarlack.
- För att undvika sprickbildning är det viktigt att hålla trappan ren och fri från mossa. Gör alltid en felanmälan om du upptäcker sprickor i trappan.