

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 vilket 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 vill göra förändringar inne eller ute, finns ett antal begränsningar i vad som är tillåtet, med eller utan ansökan om tillstånd från styrelsen. Är du osäker? Fråga hellre före än efter.

Dessa riktlinjer ska ses som vägledning för vad som är tillåtet, respektive när man behöver styrelsens medgivande och bygger på [föreningens stadgar](#) och de styrdokument som föreningen antagit. Notera att om du är hyresgäst gäller delvis andra regler än för bostadsrättsinnehavare. Som hyresgäst har du inte rätt att genomföra förändringar i din lägenhet utöver renovering av ytskikt (målning, tapetsering och så vidare).

För bostadsrättsinnehavare

Styrande är att såväl byggnader som mark ägs av föreningen och föreningen förvaltas av dess valda styrelse. Innehav av en bostadsrätt innebär att du endast får förändra det som ingår i ditt eget underhållsansvar. Andra förändringar *kan* vara tillåtna, men först efter styrelsens medgivande.

Stadgarna beskriver bostadsrättsinnehavarens ansvar (12 §), föreningens ansvar (13 §) vilka förändringar av bostadsrättsinnehavarens bostad som kräver tillstånd (14 §). Vidare klarläggs att all mark och byggnader tillhör föreningen och att styrelsen måste godkänna bygg- och markarbeten utomhus (44 §).

I stadgarna framgår att Skönstaholm är en kulturhistorisk värdefull miljö (44 §). Bakgrunden är att Stockholms stad klassat Skönstaholm som kulturhistoriskt värdefull miljö. Denna klassning görs med stöd av plan- och bygglagen (2010:900) vilket innebär att bostadsrättsföreningen som förvaltare av Skönstaholm ansvarar för att lagen efterlevs.

Styrelsen har mot bakgrund av Skönstaholm är en kulturhistorisk värdefull miljö tagit fram dokumentet [Antikvariska råd och riktlinjer](#) vilken fastställdes av föreningens årsstämma 2012. Antikvariska råd och riktlinjer är vägledande vid fastighetsunderhåll, men är också utgångspunkt för bedömningar av ansökningar för bygg- och markarbeten.

Motsvarande underlag finns för [park- och trädgård](#) samt inredning och ombyggnad av källare.

Planera din ansökan

Tänk på ansökan ska göras skriftligt i god tid, minst sex veckor innan planerad start. Ansökan skickas till info@skonstaholm.se. Bifoga en bild av hur det ser ut i dag samt en ritning över vilka förändringar du vill göra. Beakta att styrelsen har möte var fjärde vecka under höst, vinter och vår, men inga möten under somrarna.

Om tillstånd saknas

Ombyggnad som genomförs utan föreningens tillstånd kan medföra att du blir skyldig att återställa till ursprungligt skick. Föreningen kan annars låta genomföra sådan återställning som sker på din bekostnad.

Innehåll

Bostadens insida	4
Kök	4
Väggar	4
Eldstäder	4
Fönster	4
Radon	4
Inredning av källare	5
Ventilation av våtutrymmen i källare	5
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.

Du behöver inte tillstånd för att bygga om eller byta köksskåpen. I byggarkivet (under Söndagsvägen 100) finns originaldelar till 50-talsköken. Lämna gärna in luckor, lådor och beslag här. Om du behöver originaldelar till ditt kök kan du hämta det du behöver i byggarkivet.

Väggar

Tillstånd krävs för att ta ned bärande väggar eller vidga dörröppningar i bärande väggar. Det ligger på ditt ansvar att säkerställa att inga bärande väggar eller fastighetsgemensamma installationer (stammar, fjärrvärmerör, värmerör osv) påverkas vid förändring vid rivning och renovering av väggar.

Eldstäder

Föreningen ansvarar för sotning av rökkanalerna. Sotning sker regelbundet ungefär vart tredje år. Vill du installera en spiskassett eller kamin krävs tillstånd från styrelsen.

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). Använd ej floatglas, planglas eller s.k. antikglas.

Om bättringsmålning av fönsterkarmen krävs ska Alcro genuin fönsterfärg användas och beroende av fönstrets kulör väljs brun vit kulör, NCS S 1002-Y, grön (sick sack-längan) NCS 5010-G30-Y eller grå (källarfönster) NCS 1005-R 80 B.

Byte av trasiga fönsterrutor täcks av föreningens [tilläggsförsäkring](#).

Radon

Föreningen ansvarar för att åtgärda höga radonvärden i bostadens boyta. Däremot får bostadsrättshavaren själv bekosta åtgärder vid höga radonvärden i bostadens biytor. Källaren räknas alltid som biyta.

För att föreningen ska bekosta radonsanering krävs att bostadsrättsinnehavaren gjort långtidsmätning under eldningssäsong som visar på överskridna gränsvärden.

Inredning av källare

Källaren är att betrakta som fuktig. Områdets källarväggar har en utvändig fuktisolering från 50-talet vilken uppnått sin tekniska livslängd. Detta innebär att det finns 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 därför stor hänsyn tas till risken för inträngande fukt, och de problem som kan följa, 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 och Aquapanel).
- Om källarytterväggar ska målas måste silikatfärg eller annan diffusionsöppen färg användas. Vid målning av källargolv måste också en diffusionsöppen färg användas. Färgsläpp kan trots detta 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 golvlister bör fuktskyddas mot murade väggar, med 0,2 mm åldringsbeständig PE-folie, alternativt monteras golvlister 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, framförallt genom ansamling av damm och smuts.

Ventilation av våtutrymmen i källare

Vid byggnation av tvättstuga eller våtrum är det viktigt att fukten som produceras vid duschning eller torkning av tvätt ventileras ut.

- 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 blåser ut den fuktiga luften från tvättstugan.

- Dusch/badrum ska förses med fläkt med kontinuerlig drift med forcering vid nyttjande.
- Kondenstorktumblare 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 de delar av bottenplattan som har samma temperatur, eller är kallare än marken, under bottenplattan att utsättas för högre fuktnivåer från den underliggande marken. Denna fukt kondenserar i den kallare bottenplattan vilket leder till fukttransport genom bjälklag och vidare att anslutande organiska material så som trappor och dörrkarmar med mera kan skadas. Även intilliggande rum eller i grannens källare kan påverkas.

- 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 ska 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 med mera 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 installera eluttag utomhus, men tillstånd från styrelsen krävs.

- Installationen ska göras så diskret som möjligt. Vita kablar på fasaden syns väl och ska därför undvikas. Genomföring från insidan är därför ett krav. Utvändiga kabeldragningar på fasad ska undvikas helt.
- Välj diskreta kulörer på uttag. Placeras uttaget intill fönsterbleck eller på vit träpanel bör eluttageets färg vara vit, om eluttageet istället placeras på fasad är troligtvis brunt eller svart lämpligare kulörer.

Bostadsrättsföreningen ansvarar för utomhusbelysningen vid entréer och terrasser.

- Det är inte tillåtet att montera ner eller förändra de lampor som sitter på fasaden.
- Det är inte tillåtet att använda armaturerna för att hänga upp vattenslangar, blomkrukor eller liknande.
- Den boende ansvarar för ljuskällan. Ljuskälla med varm vit färgtemperatur och inbyggt skymningsrelä rekommenderas.

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

Markis

En markis påverkar husets utseende och man ska därför välja en markis som är så diskret som möjligt då markisen är i infällt läge.

- Markis är endast godkänd för montering vid uteplats.
- Montering av en ny markis får inte innebära att nya hål görs i fasaden för infästning av markisstativet. Markisen får endast fästas under takfoten och inte mot fasaden. För att få en så praktisk och diskret installation som möjligt ska markisen monteras på takfoten så långt ut mot hängrännan som möjligt.
- Upprustning av befintlig markis får inte innebära ny håltagning i fasad.
- Ange i ansökan om elmotor kommer att användas.
- Färgvalet styrs av att markisen mestadels är 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 alltid vara enfärgad, ljusbeige eller ljusgrå om takfoten är ljus, mörkare om takfoten är mörk.
- Välj rak markiskappa och undvik kappor som är vågiga eller som har fransar.

Postlådor

Föreningen ansvarar inte för bostadsrättsinnehavarens postlåda, det står därför bostadsrättsinnehavaren fritt att välja postlåda efter eget tycke. Styrelsen rekommenderar dock postlådor i svart plåt vilka passar bra mot entréernas svarta smidesräckan och smidesarmaturer. Tänk på att en markförankrad postlåda riskerar att skadas vid snöröjning. Postlåda monterad på stolpe är troligtvis mer tålig för hårt packade snödrivor.

Redskapsbod

Planerar du att bygga en redskapsbod 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 ska 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.

Skorstensstos och mekanisk röksug

Alla installationer i och på skorsten kräver tillstånd från styrelsen.

- Föreningen bekostar och ansvarar i vissa fall för installation av skorstensstos (rörförlängning på skorstenen). Detta gäller bland annat i de fall då grannar besväras av rök som går ner bakvägen genom ventilationskanal i skorstenen eller i de fallen draget i skorstenen är dåligt.
- Det är inte tillåtet med mekanisk röksug som monteras på skorsten.

Skötselyta/trädgård

Tillstånd krävs för stenläggning, vatteninstallationer, förändringar i markhöjder och byggande av murar, staket eller andra avskiljare. Tillstånd krävs också för fällning av träd och större buskar som utgör gräns mellan din skötselyta och allmän yta. Det är tillåtet att plantera växter och buskar på din skötselyta om dessa i sin naturliga form inte är högre än 1,5 meter. Plantering av större buskar och träd, som i sin naturliga form är högre än 1,5 meter, kräver tillstånd från styrelsen.

Det är inte tillåtet att utvidga skötselytan genom att till exempel plantera buskar på föreningens allmänna ytor. Bor du i en gavellägenhet har du inte heller rätt att "annektera" gavelytan. På skötselkartan anges var gränserna för respektive skötselyta går.

Vid plantering, se gärna på den av Walter Bauer rekommenderade [växtförteckningen](#).

Tillgänglighetsanpassning

Åtgärder för tillgänglighetsanpassning som påverkar husets utsida kräver samråd med styrelsen i god tid innan åtgärden ska genomföras.

Installationer som utförts (ex.vis ramp, räcke, trapphiss, rullstolsskåp) ska avlägsnas då behovet av anpassningen inte längre finns.

Staket/plank

Det är inte tillåtet att utan tillåtelse bygga plank eller staket på den egna skötselytan utan lov.

Det är däremot tillåtet (och till och med rekommenderat) att behandla de avskiljande planken med järnvitriol. Det är däremot inte tillåtet att måla ditt plank med färg.

Trädäck

Följande gäller vid bygge av trädäck:

- 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 obehandlat.
- Montering som innebär håltagning i putsfasaden är inte tillåten.

Vattenutkastare

Det är efter tillstånd av styrelsen tillåtet att installera en vattenutkastare vid sin uteplats. Installation av utkastaren ska i första hand göras på husets sockel. Installation på spritputs bör undvikas helt.

Ytterdörr, trappa och smidesräcken

Föreningen ansvarar för ytterdörrens utsida, smidesräcken och trappor.

Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för ytterdörrens beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast, tätningslister och låsanordningar. Motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- Det är inte tillåtet att utan styrelsens medgivande måla om ytterdörr, balkong eller altandörr eller förändra den på annat sätt, till exempel att göra hål för kattlucka.
- Det är inte heller tillåtet att förvanska dörrens utsida. Kodlås eller dörrhandtag som avviker mot originalutförandet ska undvikas. Är du osäker kontakta styrelsen.
- Det är tillåtet att måla om smidesräcket själv. Skrapa innan målning och måla med svart halvblank lackfärg, till exempel 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.