

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 vill göra förändringar inne eller ute, finns ett antal begränsningar i vad som är tillåtet, med eller utan ansökan om tillstånd. 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) och du har heller inte rätt att göra förändringar utanför din lägenhet som till exempel håltagning i fasad eller bygge av staket.

För bostadsrättsinnehavare

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 främst vägledande för föreningens fastighetsunderhåll, men är också i styrelsens bedömningar av ansökningar för bygg- och markarbeten utomhus. Styrelsen har också låtit ta fram motsvarande underlag för park- och trädgård samt inredning och ombyggnad av källare, för att undvika fuktskador.

Planera din ansökan

Tänk på ansökan ska göras skriftligt i god tid, minst sex veckor innan planerad start 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 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	5
Inredning av källare	5
Större ingrepp i källare kräver fristående besiktningsman	6
Ventilation av våtutrymmen i källare	6
Golvvärme i källare	6
Bostadens utsida	8
Elinstallationer och utomhusbelysning	8
Markis	8
Postlådor	9
Redskapsbod	9
Skorstensstos och mekanisk röksug	9
Skötselyta/trädgård	9
Tillgänglighetsanpassning	10
Staket/plank	10
Trädäck	10
Vattenutkastare	10
Ytterdörr, trappa och smidesräcken	10

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) 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

Du måste alltid söka tillstånd för att ta ned väggar eller vidga dörröppningar. Du ansvarar själv för att säkerställa att ingen av väggarna är bärande och att inga fastighetsgemensamma installationer (stammar, fjärrvärmerör, värmerör osv) påverkas vid förändring vid rivning av väggar. Ingrepp i bärande konstruktion kräver att en bygganmälan görs hos kommunen. Styrelsen kräver i dessa fall att en certifierad kvalitetsansvarig (KA) ansvarig anlitas.

Eldstäder

Föreningen ansvarar för sotning av rökkanalerna. Sotning sker vartannat år. Vill du installera kassett eller kamin krävs tillstånd från styrelsen. För installation av eldstad i lägenhet där eldstad inte funnits när området etablerades krävs tilläggsavtal för att reglera tillkommande kostnader för sotning och underhåll av rökkanal.

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 bättringsmåla fönsterkarmen vid byte av fönsterglas 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 tilläggförsäkring. Kontakta styrelsen för mer information.

Radon

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

För att föreningen ska bekosta radonsanering krävs att bostadsrättsinnehavaren gjort en långtidsmätning under eldningssäsongen och att mätningen visar att radonhalterna överskrider fastställda gränsvärden.

Inredning av källare

Vid inredning av källare bör källaren betraktas som fuktig. Områdets källarväggar har en utvändigt 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. Färgsläpp kan ändå förekomma, trots att färgen är diffusionsöppen.
- 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 filtatta 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.

Större ingrepp i källare kräver fristående besiktningsman

Vid större ingrepp i källare kräver styrelsen att bostadsrättsinnehavaren anlitar en fristående besiktningsman. Besiktningsmannen ska kontrollera arbetet under väl valda delar av byggnationen, samt utföra en slutbesiktning. Med stora ingrepp menas att bostadsrättsinnehavaren ändrar rummets funktion, bilar upp golv, drar nya avlopp, vattenledningar, påverkar befintlig ventilation etc.

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 fuktillstånd. Fukt från marken kondenserar i bottenplattan som är kallare än marken. Detta kan resultera i att anslutande delar så som trappor och dörrkarmar med mera 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. En tjock värmeisolering är att föredra men förutsättningarna varierar. Målbilden är att värmeisoleringens tjocklek är 200 mm och 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 genom genomföring från insidan. Undvik kabeldragning på fasaden. 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 eluttagets 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 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 uteplatsen.
- 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.
- 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.

De hustyper (hus 13, 17, 20 och 24) som inte har en utskjutande takfot att fästa markisen i har styrelsen ännu inte behövt ta ställning till.

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. Tänk på att en postlåda som är markförankrad riskerar att skadas vid snöröjning. Postlåda monterad på stolpe är troligtvis mer tålig för hårt packade snödrivor.

Redskapsbod

Bygga av redskapsbod kräver tillstånd från styrelsen. Planerar du att bygga en redskapsbod gäller följande:

- Redskapsboden får endast uppföras mot fasaden eller plank och får inte innebära att boden monteras genom att hål tas i putsfasaden. Redskapsbodas som placeras fristående från plank eller fasad ska undvikas helt.
- 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.
- Styrelsen har en ritning på en bod som tagits fram i samband med återställningsarbetet efter dränering.

Skorstensstos och mekanisk röksug

Installationer på skorstenen kräver tillstånd från styrelsen.

- Föreningen bekostar och ansvarar i vissa fall för installation av skorstenstos (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 uppe på skorstenen.

Skötselyta/trädgård

Tillstånd krävs för stenläggning, förändringar i markhöjder och byggande av murar, staket eller andra avskiljare. Fällning av träd och större buskar som utgör gräns mellan din skötselyta och allmän yta. Det krävs dock inte tillstånd för plantering av växter och buskar på din skötselyta.

Det är inte tillåtet att utvidga sin skötselyta genom att till exempel planera buskar på föreningens allmänna yta. Bor du i en gavellägenhet har du inte heller rätt att ”annektera” ytan utanför din gavel. I 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

Vid nyinstallation av åtgärder för tillgänglighetsanpassning som påverkar husets utsida måste alltid genomföras i samråd med styrelsen. En ansökan ska skickas till styrelsen i god tid i förväg.

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

Staket/plank

Kontakta styrelsen om du saknar avskiljande plank och vill bygga ett. Det är inte tillåtet att utan tillåtelse bygga plank eller staket på den egna skötselytan.

Det är tillåtet att behandla de avskiljande planken med järnvitriol och du behöver inte ansöka om tillstånd för det. Det är däremot inte tillåtet att måla ditt plank med färg.

Trädäck

Planerar du att bygga ett trädäck krävs tillstånd från styrelsen. Följande gäller:

- Trädäcket får maximalt sträcka sig 350 cm från husväggen.
- Trädäcket får inte vara högre än 10 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 tillåtet att installera en vattenutkastare vid sin uteplats men installationen kräver tillstånd från styrelsen. Installation av utkastaren ska i första hand göras på husets sockel. Installation på spritputs bör undvikas helt. Tänk på att skicka in din ansökan med en skiss på den tänkta installationen i god tid före installationsdatumet.

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, till exempel 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 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.