

BRF. Myrmalmen

# Information om fasta installationer / guide inför lägenhetsrenovering

2022-11-07

---



## Allmän information om fastigheterna

Byggnadsår: 1946

Fönster: 3-glas.

Ventilation: Självdrag.

Uppvärmning: Vattenburen värme. Fjärrvärme.

---

---

Kabel-TV: Finns indraget, levereras via Comhem.

Bredband: Föreningen är ansluten till Zitius öppna stadsnät samt Comhem

Elektricitet: Enfas-hus

Kontakta styrelsen: [brf.myrmalmen@gmail.com](mailto:brf.myrmalmen@gmail.com)

*Notera att dokumentet fylls på efterhand som informationsbehov uppstår.*

## **Renovering allmänt**

Kontakta alltid styrelsen för godkännande av renoveringsplan innan arbete påbörjas. Styrelsen har rätt att neka ingrepp som skulle kunna orsaka skada eller signifikant förändring av utrymme som påverkar byggnaden samt övriga boende.

I övrigt är det viktigt att kontakta styrelsen då man kan få vägledning om det planerade arbetet samt få värdefull information om byggnaden som kan underlätta för arbetet. Detta dokument syftar att ge boende information om fastigheten samt bestämmelser. Tveka inte att kontakta styrelsen för Brf Myrmalmen om du har frågor angående dokumentet.

Enligt lagstiftning och stadgar får bostadsrättshavaren inte utföra väsentliga förändringar utan styrelsens godkännande, vilket innefattar åtgärder i lägenheten som:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller
3. annan väsentlig förändring av lägenheten.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

## **Fasta installationer**

Fastigheterna har ett antal fasta installationer: el, kabel-tv, fibernät, avlopp, väggar, fönster, dörrar, balkonger, element, samt ventilation. För att det ska vara lättare att veta hur man bör agera kring dessa finns här information om installationerna samt vad som generellt är tillåtet att göra ändringar på.

## **Elektricitet**

---

Brf. Myrmalmens fastigheter är så kallade enfas-hus. Detta innebär att spänningens effektivvärde 230 V, du får en högre belastning (och ha grövre kablar och större säkringar) för att få ut samma effekt som trefas-hus (400V). Detta kan påverka t.ex val av spis samt hur många apparater som kan kopplas till samma ledning. Det är viktigt att du kollar med elektriker innan du byter ut spis och/eller ugnen i lägenheten för att det ska bli rätt kopplat. Risken med att inte kolla upp vilken effekt den elektriska apparaten kräver är att du kommer lösa ut säkringen så fort du försöker använda den.

Om el ska dras om eller byggas ut ska föreningen kontaktas i förväg för att försäkra att installationen är tillåten. All förändring av fast installation ska utföras av fackman i enlighet med lag om elinstallationer samt inom vad som gäller för fastighetens säkerhet. Styrelsen vill ha information om vilket företag som ska utföra installationen för att säkerhetsställa att auktoriserad elinstallatör utfört arbetet. Detta för att styrelsen ska kunna försäkra sig om brandsäkerheten för fastigheterna, vilket elledningar är en del av.

### **Kabel-TV/Internet**

Kabel-TV samt internet levereras via Comhem-uttag. Dessa uttag är installerade av comhem och information om priser och avtal hanteras via Comhem/Tele2. Uttaget i sig ska finnas kvar i lägenheten då detta avtalats mellan förening och tv-leverantören för att medlemmar i föreningen ska kunna utnyttja förmånligare priser. Flytt av själva uttaget görs mot avgift via någon av Comhem/Tele2:s rekommenderade nätverkstekniker. Detta bör göras av fackperson då placeringen av uttaget påverkar valet av nätverkskabel och uttagstyp.

Föreningen är ansluten till QMarket via Zitius (ett Telia Sonera företag). I varje lägenhet skall det sitta en så kallad fiberkonverterare i anslutning till el-skåpet. När fiber drogs in kunde de boende välja om de ville ha ett förlängt uttag på valfri plats i lägenheten så detta uttag kan existera eller inte. Allt beroende på den som bodde i lägenheten vid indragning.

Via denna fiber har föreningen tillgång till det öppna nätet. Besök <http://stockholmbrof.qmarket.se/> för att se vilka tjänsteleverantörer som finns i nätet. Det går alltid bra att använda ovan länk för beställningar via webben.

Om en boende vill ringa till en leverantör för att beställa så ska de bara behöva uppge att de bor i föreningen Brf Myrmalmen som är ansluten via Zitius öppna stadsnät. Det går även att besöka beställningsportal Q market kan man annars ringa för en fri rådgivning när man ska teckna tjänster ( 08 578 804 44 ). De tar även emot beställningar direkt över telefon.

Med fiber är det absolut av högsta vikt att veta att all felanmälan görs direkt till tjänsteleverantören och inte Zitius/QMarket. Dessutom är det lägenhetsinnehavarens ansvar för anslutningen mellan dator och fiberkonverterare. Tjänsteleverantören tar ut avgifter ifall ett fel är efter fiberkonverteraren i lägenheten vid eventuell felsökning

---

## Avlopp

Detta är en fast installation som inte kan flyttas på. I badrummet går avloppet innanför vit metallram. Här finns även badrummets elementet.

Om kök ska flyttas, behövs beskrivning av hur vatten, avlopp och ventilation ska byggas om. Ett fullgott underlag utvisar inte bara lägenhetens tekniska lösningar, utan även aspekter som har med åtgärdens påverkan på byggnaden i övrigt att göra. Om fullständigt underlag saknas har styrelsen rätt att neka med hänvisning till just detta.

Under renovering av kök och badrum kan vatten behöva stängas av. Vattnet stängs av per portuppgång. Det finns avstängningsventil i rör i taket i källargången.

Vid avstängning ska grannar meddelas via lapp i brevlåda samt i portuppgången med dag och tid samt kontaktuppgifter till den boende som ska stänga av vattnet. Information ska delas ut senast ett dygn innan vattenavstängning.

Orsaken till lapp i brevlådan är för att ta höjd för att alla grannar inte rör sig i trappuppgången dagligen samt kan ha särskilda behov och kan vara känsliga för avstängning av vatten.

## Gasledning

I husen går gamla gasledningar genom köken i lägenheterna. I en del lägenheter har dessa tagits bort och i andra finns dessa kvar. Brf Myrmalmen har inga aktiva gasledningar kvar. Innan bostadsrättsinnehavaren monterar bort gasledning bör ägaren informera styrelsen.

Vid borttagning av gasledning bör man iaktta försiktighet, då det kan finnas gasrester kvar i röret. Den som utför jobbet bör plugga igen hålen som blir av röret. Det är bara rörmokare med särskild behörighet som får montera bort gasledningar på grund av risker som gasrester kan medföra.

## Balkonger

Fasad och balkonger ägs av föreningen och får ej ändras av bostadsrättsinnehavare. Anordningar såsom luftvärmepumpar, markiser, balkonginglasning, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor etc. får aldrig monteras på husets utsida på grund av stor risk för negativa påverkan på fasaden.

## Ventilation

Ventilationen i husen är av typen självdrag. Ventiler får ej övertäckas eller ändras. Det är inte tillåtet att koppla till fläkt eller dylikt till ventilationssystemet. Då det inte finns

---

möjlighet för att luftströmmen kan ledas ut av bostaden rekommenderas kolfilterfläkt för rening av luft innan återsläpp i lägenheten.

Självdrag bygger på termik dvs att varm luft stiger. Luften stiger i bostaden och går ut via luftkanaler i vägg, genom tak eller i murstocken. När luften stiger och går ut skapas ett undertryck och luft kommer in genom via fönster och andra otätheter. Som en del av ventilationssystemet finns tilluftsventiler installerade i bostadens fönster. Dessa bör alltid vara öppna om inget särskilt rekommenderas. Tillfällen då stängning av tilluftsventiler är aktuellt är t.ex under fasadrenovering eller rökutveckling pga brand.

## Uppvärmning

Lägenheterna i bostadsrättsföreningen värms upp med vattenburen värme. Det är föreningen som ansvarar för elementen, eftersom de är sammankopplade med de vattenledningar som föreningen ansvarar för. Värmen slås på när utomhustemperaturen går under 10 °C. Värmen i lägenheten justeras med reglagen på varje element. Elementet i badrummet ligger innanför en vit metallram som även innehåller avloppsrören.

Det är inte tillåtet att koppla ur eller flytta på elementen. Kontakta styrelsen vid frågor eller om du behöver råd. Vänligen även kontakta styrelsen om det uppstår läckage eller andra problem med elementen.

Det är tillåtet att måla element, då bör bostadsrättsinnehavaren att använda sig av färg speciellt framtagen för element.

Föreningen använder fjärrvärme för uppvärmning och Fortum är leverantören.

## Väggar

Husväggarna i föreningen består av tegel och puts. För att borra i puts bör inte slagborr användas initialt då detta kan skapa hål i den mer porösa putsen, men kan senare användas för genomborring av själva teglet.

Vid renovering som innebär nedtagning av väggar måste styrelsen kontaktas. Inga bärande väggar får tas ned då detta kan påverka hela byggnadens bärighet. Bärande väggar stödjer vikten av ett golv eller tak-konstruktion och benämns så eftersom de har en belastning. Däremot är en icke-bärande vägg, ibland kallad en skiljevägg, endast ansvarig för att hålla upp sig själv.

Om man river en bärande vägg utan att ersätta den med någonting som på samma vis håller upp bostaden kan det resultera i katastrofala följder såsom att sprickor bildas, att väggar och golv flyttar på sig samt till och med att lägenheten kollapsar. Det kan också vara så att väggen, även om den inte räknas som bärande, kan vara strukturellt viktig för konstruktionens stabilitet. En möjlighet är att anlita en konstruktör för att lämna ett utlåtande och handlingar som visar på hur ombyggnationen kan göras så att lasterna tas upp på ett annat sätt. För att göra ingrepp i en bärande vägg krävs att en bygganmälan

---

lämnas in till byggnadsnämnden kommunen. I bygganmälan ska det finnas konstruktionshandlingar som visar hur bärigheten kommer lösas. Rivningen får inte påbörjas innan nämnden lämnat startbesked. Ingen vägg får nedtas innan styrelsen är informerad och ingreppet är godkänt.

Styrelsen har rätt att neka ett ingrepp om förändringen kan innebära skador eller olägenheter för bostadsrättsföreningen.

## Fönster

Alla fönster i föreningen byttes 2015 för att minska bullernivån på grund av närhet till flygplatsen. Fönstrena är 3-glas och värmeisolerande.

Fönster är en del av byggnadens fasad och ska ej bytas ut eller ändras av boende i föreningen. Vänligen kontakta styrelsen vid frågor eller om problem uppstår.

## Badrumsrenovering

Under 2022 kom Byggkeramikrådet ut med nya branschregler för våtrum. Samtliga golv- och väggytor med keramisk beläggning/beklädnad i ett våtrum ska förses med godkänt tätskiktssystem. Tätskiktssystemet ska vara av samma fabrikat i hela utrymmet.

Detta gäller för både nyproduktion samt renovering av befintligt badrum. I praktiken innebär detta att man vid renovering behöver ta ner den vita kassett som innehåller stammarna samt element i badrummet. Då kan man tätskikta bakom stammar så att tätskiktning sker enligt byggbranschregler per 2022. Tätskiktning av rörlitsen förutsätter även att man sätter in skvallerrör utifall det sker läckage innanför kassetten. Dock måste radiatoren då bytas ut och placeras utanför kassetten då det inte får inneslutas i tätskiktet.

**Övrig viktig information till dig som vill renovera ditt badrum:** Producenten av befintliga vägghängda toalettstolar som installerades under stambytet 2002 har gått i konkurs och reservdelar eller liknande toalett finns ej att köpa på marknaden. Vid renovering av badrum rekommenderas därför byte av toalettkassetten för att underlätta för föreningsmedlemmars eventuella framtida behov av reparationer.

## Slipning av golv

I fastigheterna finns det i flera lägenheter plankgolv i original som understa lager. Tänk på att om man tar bort golvlager och bestämmer sig för att använda originalplankor kan detta medföra högre grad av lyhördhet mellan dig grannen nedanför.

Under plankgolv består isolering av kolstuv, vilket var brukligt att använda under tidigt 1900-tal.

---

## **Bygglov**

Byggnämnden krävs för t.ex. ingrepp i bärande väggar och andra större ingrepp. Mer information om bygglov och byggnämnden hittar man på kommunens hemsida.

## **Beslutsprocess vid ansökan till styrelsen**

Styrelsen kan i vissa fall behöva fatta beslut kring renovering och i vissa fall behöver styrelsen endast bli informerad om renovering. Skicka in information och riktning på planerad renovering i god tid innan arbete ska påbörjas.

Styrelsen har möte var 4:e vecka och det kan krävas att styrelsen fattar beslut på möte där renovering har en större påverkan på fasta installationer.

Vi uppmuntrar en öppen dialog inom föreningen och styrelsen svarar gärna på frågor kring renovering.