

# Brf Berga

Nyhetsbrev Nr 1 2014

Tema: Värme



## Information angående värmeåtgärderna

### Bakgrund

Värme och energi är en stor och viktig post i bostadsrättsföreningens verksamhet. Föreningens kostnader för uppvärmning är den i särklass största posten i våra driftskostnader med drygt 4,4 miljoner kronor eller nära 40 procent av driftskostnaderna. Dessutom är ett bra inomhusklimat med rätt temperatur och god ventilation viktigt för boendemiljön.

Styrelsens beslut syftar till kostnadseffektivitet och högre komfort. Föreningen ska få en effektiv värmeanläggning där man inte "eldar för kråkorna". Den värme som köps ska användas på bästa sätt. Det är bakgrunden till styrelsens beslut att byta föreningens undercentraler (bl.a. värmeväxlare till fjärrvärmen) till modern teknik med hög verkningsgrad och nya termostater i alla lägenheter som ska ge en maximal inomhustemperatur på 22 grader.

### Nulägesrapport

Arbetet med utbyte av undercentralerna samt byte av samtliga radiatorventiler och termostater är nu i stort sett klart. Det kvarstår fortfarande några lägenheter, förråd och lokaler där entreprenören ej medgett tillträde.

I en sådan här omfattande ombyggnad av värmesystemet så tar det tyvärr tid innan hela systemet fungerar felfritt även efter att själva ombyggnaden är klar. Systemet har injusterats men tiden måste också gå för att eventuella fel skall kunna upptäckas och åtgärdas. Det har under arbetets gång upptäckts fel som dels beror på problem i det befintliga systemet och dels några problem som uppkommit under ombyggnaden.

Många upplever att det är kallt i lägenheterna. Termostaterna är inställda på en maximal rumstemperatur på 22 grader C, precis som de tidigare termostaterna var. Dessa nya termostater är dock känsligare än de förra vilket kan göra att de stänger ner snabbare än tidigare.

Här kommer några förklaringar på de vanligaste problemen, vad de beror på samt hur de hanteras:

- Värmestammar nära termostaten. Värmestammarna (värmerör mellan våningsplanen) som är dragna på väggen nära vissa termostater avger värme. Detta gör att termostaten tror att tillräcklig värme är uppnådd och stänger ner innan hela rummet uppnått tillräcklig temperatur. Detta kan kompenseras genom en justering på plats.
- Gardiner/möbler framför termostaten. Delvis samma problem som ovan. Hänger det gardiner, eller står stora möbler, framför termostaten så kan temperatur höjas runt termostaten vilket gör att den stänger ner innan tillräcklig temperatur uppnåtts i resterande del av rummet. Finns det dessutom värmestammar bakom gardinen så kapslas värmen in ännu mer.
- Felaktiga termostater. Tyvärr har det upptäckts att entreprenören fått en felleverans av termostater, ca 60 st, som är inställda på en maximal rumstemperatur på 21 C. Många av dem har redan upptäckts men där sådana termostater hittas görs en ändring direkt på plats.
- Felaktigheter i det befintliga systemet. Vid flera tillfällen har det upptäckts felaktigheter i det befintliga utförandet. Detta utreds och åtgärdas vid respektive felanmälning.
- Termostaten ej ställd på max. Skalan på termostaten är försedd med prickar mellan varje tal. Om man önskar 22 C skall termostaten vridas till andra pricken efter läge 3.

Har du problem med värmen skall det anmälas till HSB:s felanmälan på 042-19 95 90, de har öppet vardagar kl. 07.00-10.00.