

Rutin för media (värme, vatten, varmvatten, ventilation, avlopp, el)

Syfte

Att säkerställa fastighetens tekniska standard och säkerhet och dess påverkan på miljö och hälsa.

Denna rutin fokuserar på fastighetens mediaförsörjning.

Ansvar

Styrelsen ansvarar för att teckna avtal om regelbunden service av anläggningar och andra installationer och att kontrollera att den utförs. Om någon av kontrollpunkterna visar på avvikelse, så ansvarar styrelsen för upphandling av nödvändiga åtgärder och uppföljning av dessa.

Styrelsen ansvara också för uppföljning av energiförbrukning och uppföljning av förbrukning av annan media. Uppföljning kan ske via fakturor (innehåller årsjämförelser), egna sammanställningar över förbrukning över längre tid, och i budgetarbetet.

Alla byggnader ska ha en energideklaration. En sådan är giltig i 10 år. Styrelsen utser en oberoende expert från ett ackrediterat företag när energideklarationen ska förnyas, vilket ska ske under 2025.

Installationer såsom ledningar för avlopp, värme, el och vatten och som föreningen har försett lägenheten med svarar bostadsrättsföreningen för, fram till lägenheten. Detsamma gäller ventilationskanaler.

Genomförande

Merparten av mediaförsörjningen sker via föreningens undercentral (UC). Veckovis tillsyn görs av föreningens tekniska förvaltare Sweax, som kontaktar styrelsen vid behov av åtgärder.

Värme

Fastigheten värms med fjärrvärme. Avtal finns med Vattenfall. Fastigheten har också värmeåtervinning (se Varmvatten)

Energioptimering sker med Kionas styrverktyg Edge Gold.

Värmesystemet (pumpar, ventiler, värmexchangers mm) besiktigas och servas av Bravida två gånger per år. Protokoll finns i "Servicepärm" som förvaras i UC.

Kontroll av ingående och utgående temperaturer för fjärrvärme och radiatorkretsen ingår i besiktningen

Avluftsaggregat besiktigas av EC Nordic när aggregatet larmar för service, oftast årsvis. Bevakas av Sweax vid rondering.

Kostnaden för fjärrvärme är en av de största kostnadsposterna i föreningen och är den faktor i föreningen om har störst påverkan på miljö och klimat. Med anledning av detta följer styrelsen noga upp förbrukningen över tid, för att kunna upptäcka och åtgärda avvikelser som inte fångats upp i den löpande servicen av anläggningen. Även i bokslut och budget är värmeförbrukningen ett fokusområde.

Systemet, inklusive lägenheternas radiatortermostater, är inställt på att ge en temperatur i lägenheterna på 21°.

Det är medlemmarnas ansvar att se till att termostater och ventiler på radiatorerna fungerar. Om termostaten inte fungerar finns risk för frysning och vattenskador. Medlemmen ska kontakta Sweax för åtgärd utan dröjsmål. Styrelsen ska informera regelbundet om detta och information finns på föreningens hemsida. Radiatorer inklusive termostater är föreningens ansvar så åtgärder bekostas av föreningen.

Vatten

Kallvatten levereras av Uppsala Vatten. Vattenavläsning i undercentralen görs kvartalsvis av styrelsen.

För att minska vattenförbrukningen har föreningarna på gården beslutat att avstå från bevattning av gräsmattor.

Medlem som upplever problem med vattenkvaliteten ska kontakta styrelsen, som kontaktar Uppsala Vatten för analys.

Varmvatten

Frånluften från lägenheterna passerar, via garaget, en värmeväxlare som är ansluten till en värmepump. Det ger i normalläget tillräckligt med energi för att värma tappvarmvatten. Överskottet tillförs radiatorkretsen. Ett eventuellt underskott eller om värmeväxlaren är ur funktion kompenseras systemet med fjärrvärme.

För att undvika legionella och risk för skällning så kontrolleras varmvattentemperaturen i UC av Bravida två gånger per år. Protokoll finns i "Servicepärm" som förvaras i UC.

Fastigheten har individuell varmvattenmätning till varje lägenhet. Det avlästa mätvärdet blir underlag för utdebitering beroende på förbrukning. Mätningen utförs av Brunata. Pris per m3 beslutas av styrelsen baserat på verklig kostnad för el till värmeväxlaren och för kallvatten.

Ventilation

Ventilationssystemet är ett mekaniskt frånluftssystem med värmeåtervinning, ett så kallat FX-system.

Filterbyte till frånluftsfläkten görs av Sweax 1 gång per år eller vid behov. Dokumenteras i Servicepärm i UC.

Tilluftsventilation sker genom ventiler under fönstren, bakom värmeradiatorerna. Tilluftsventilerna har filter som ska bytas av medlemmarna en gång om året. Föreningen tillhandahåller nya filter.

Medlemmarna ansvarar för rengöring av ventilationsdon (frånluft).

Socialstyrelsens allmänna råd (SOSFS 1999:25):

I bostäder bör det specifika luftflödet (luftomsättningen) inte understiga 0,5 rumsvolymer per timme (rv/h). Detta innebär att luften bör bytas ut varannan timme. Uteluftsflödet bör inte understiga 0,35 liter uteluft per sekund per kvadratmeter (l/s per m²) golvarea eller 4 l/s per person.

Att ventilationen i lägenheterna uppfyller gällande krav och specifikationer kontrolleras i en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Denna ska utföras var sjätte år av ett ackrediterat företag, och upphandlas av styrelsen. Nästa OVK planeras 2028.

Om en medlem upplever problem med sin ventilation ska man kontakta styrelsen. Styrelsen ska då kontakta ett ackrediterat företag för mätning och eventuella åtgärder.

Avlopp

Varje lägenhet har en separata avloppsledningar anslutna till en gemensam stam per trapphus.

Medlemmarna ansvara för synliga och åtkomliga avloppsledningar med golvbrunn och sil. Det innebär också avloppsrensning.

Fett som fritureolja, matolja, olja från inlagda tomater och liknande ska inte spolats ner i avloppet. Det ska sorteras som antingen matavfall eller lämnas in på en återvinningscentral.

Föreningen ansvarar för avloppsledningar utanför lägenheterna. För att hålla dessa i gott skick så upphandlas och genomförs stamspolning, som bör göras med intervaller på 4 till 5 år. Senaste stamspolning gjordes 2021.

Medlemmar som upplever problem med avlopp ska kontakta styrelsen. Beroende på problemets karaktär (inne i/utanför lägenheten?) så avgör styrelsen vilket företag som ska kontaktas för kontroll och eventuell åtgärd.

El

Föreningen ansvarar för stamledningar och installationer i gemensamma utrymmen som inte hör samman med en specifik lägenhet eller lokal.

Medlemmarna har underhållsansvaret för proppskåpet och alla därifrån utgående elinstallationer.

Elmätare ägs av Vattenfall som har underhållsansvaret för dessa.

Elsäkerhetsverket införde 2022 nya föreskrifter som innebär krav på fortlöpande kontroller av starkströmsanläggningar och elektriska utrustningar. Genom dessa kontroller ska föreningen förvissa sig att anläggningen uppfyller gällande bestämmelser. Kontrollens omfattning ska vara

Brf Åriket 3:2

Rutin för media (värme, vatten, varmvatten, ventilation, avlopp, el)

Fastställd av styrelsen 2024-05-13

anpassad till anläggningens utförande och ålder och vara baserad på en riskanalys. Protokoll finns i "Servicepärm" som förvaras i UC.

Årlig kontroll utförs av Bravida. Protokoll finns i "Servicepärm" som förvaras i UC.

Sweax genomför veckovis rondering och påtalar eventuella felaktigheter.

I styrelsen finns en utsedd elansvarig.

Föreningen har installerat sensorstyrd LED-belysning i trapphus, förråd och garage. Förutom att det ger energibesparingar, så är LED också tämligen underhållsfritt. Sweax inspekterar samtliga ljuskällor månadsvis och ersätter vid behov.

Föreningen har sju laddstationer för elbilar som administreras av föreningen.