

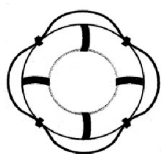
BOJEN 12

Kungsholms strand 137 och 139, Stockholm

26 oktober 2009

Svar på inkommet brev från Åke Örberg, boende på 7 tr i 139:an, 2009-09-09.

1. Elementet i badrummet måste bytas ut! Aldrig varmt, ibland svagt ljummet! Ett stort antal "experter" har konstaterat detta, men inget händer!! Elementet kan bytas nu, omedelbart!!! Innan kylan kommer! Ur driftmötesprotokoll från 080204: Radiator hos Örbergs. I badrummet har Örbergs en radiator som inte ger någon värme. Mötet enades om att PO rekommenderar Örbergs att felanmäler detta hos Driftia. Frågan förväntas vara utagerad efter den genomförde "elementspolningen". Ur driftmötesprotokoll från 090509: Radiatorn ger nu värme och frågan därmed utagerad.
Under hösten har en rörmokare plockat loss elementet och spolat igenom det. Efter återmontering ska enligt uppgift elementet fungera och ge värme.
2. Vattenkranarna måste stå och spola . . .: Husen saknar varmvattencirkulation vilket gör att om ingen annan boende nyligen har spolat fram vatten från samma varmvattenstamledning så kommer det att dröja en stund innan varmvatten kommer. Den tiden kan röra sig om ända upp till ca 3 minuter för de som bor högst upp vilket är irriterande. Tyvärr kan detta endast åtgärdas genom att bygga om varmvattensystemet vilket för tillfället inte är aktuellt. Bland annat måste, förutom den tillvarmvattenledning som redan finns, även en returvarmvattenledning byggas vilket förutom en hög kostnad även har problemet var dessa ledningar ska få plats?
3. Väggen till vänster vid västra altandörren på norra sidan, bakom elementet, under fönstret, har stora sprickor och måste åtgärdas våren 2010.
Detta är under undersökning. Vi har kopplat in teknisk expertis och hoppas kunna ta reda på orsak och därefter få förslag på eventuella åtgärder.
4. Altandörrarna, speciellt på norra sidan, måste tätas, socklarna måste justeras. Regn läcker in, när det blåser NV-NO vind!!! Altandörrarnas konstruktion, där dörrarna fortsätter nedanför terrasserna, medför problem. Styrelsen kommer att utreda detta närmare. (Det är tom möjligt att hela konstruktionen bör göra om?)



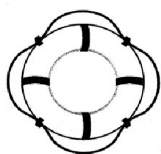
BOJEN 12

Kungsholms strand 137 och 139, Stockholm

5. Vi har sällan varma element . . .: Det kan med handen vara svårt att känna om ett element är varmt och det viktiga är att det är tillräckligt varmt i lägenheten. Vi har vid ett flertal tillfällen låtit mäta temperaturen i er lägenhet och ni brukar då ha en jämn temperatur på 19-20° i hela lägenheten vilket är fullt tillräckligt. Det kan finnas en uppvärmningsfas av husen när det börjar bli kallt som kan ta lite tid och Styrelsen försöker att hela tiden ha koll på värmesystemet så att det fungerar. Att tänka på när det blir kallt är att möbler som täcker elementen bör flyttas samt, för att slippa kallras, minska öppningen på springventilerna under fönstren.
6. Kylan i trapphusen måste åtgärdas. SBC kan säkert hjälpa till med tips!!!
Styrelsen avser inte att göra något åt detta. Det är vår åsikt att huset med avsikt är byggt så att det är lite kallare högst upp i trapphuset. (Trapphusets väggytor längst upp mot takaltanen har liksom stäldörren till takaltanen relativt lite isolering och kyler. Inte heller finns något värmeelement högst upp i trapphuset.) Luftcirkulationen i trapphuset sker med självdrag. Då behövs, för att luften ska stiga uppåt, en temperaturskillnad i trapphuset.
7. Mangeln i tvättstugan 139:an måste bytas ut! . . .: En ny mangel har köpts in.

Hälsningar,

Styrelsen



BOJEN 12

Kungsholms strand 137 och 139, Stockholm

Bakgrund till svar på 5. (Denna sida har inte getts till Örbergs.)

000131 Ur förvaltarrapport (bilaga till styrelseprotokoll, Åke Örberg är ordförande och har så varit sen föreningen bildades 96-02-08): 25/1 –00 möte med Bengt Söderström, rörmokare. Brf Bojen12:s värmesystem är av modell lågflödessystem. Detta innebär att vattnet i radiatorerna cirkulerar långsamt, har högre temperatur (ca +10°C) än ett ”vanligt” system, systemet ska hinna ”krama ur” så mycket värme som möjligt ur systemet. BS är inte förvånad att ni har problem med värmen, han säger att det är vanligt vid lågflödessystem. Han rekommenderar er att byta ut/uppggradera cirkulationspumparna samt att ställa om alla radiatorventiler till ett ”vanligt system”.

020924 Ur styrelseprotokoll (Åke Örberg satt i styrelsen): Det har inkommit flera klagomål på värmen i 139:an. Frågan kan delas i två: 1) Är det fel på värmen i enskilda lägenheter? I så fall ska detta utredas och åtgärdas snarast möjligt. 2) Är det så att beslutade 21° är för lågt? I så fall måste föreningen ta ställning till om denna nivå ska höjas och vad det kan betyda för årsavgifterna. (Om inomhustemperaturen minskas med 1°, ex 20° istf 21°, kan man anta att värmekostnaden minskar med 5%. / MG) Det framkom att förvaltaren Mikael Koskela (SBC) kan ha kommit med motstridiga uppgifter i samband med provmätningar hos Åke Örberg. Denne uppger att MK sagt att värmen var otillräcklig, medan de uppgifter som lämnats till styrelsen är att allt var i sin ordning.

040927 Ur styrelseprotokoll: Paret Örberg tycker att det är för kallt i lägenheten. Oskar Kylin (styrelsemedlem), som är certifierad energirådgivare, ska göra mätningar hos dem.

041025 Ur styrelseprotokoll: Örbergs klagar på värmen igen, styrelsen anser att frågan är utredd. Vill de ändra på något kan de lämna in en motion om frågan.

061013: Mejl med rubriken ”Värme i lägenheterna” från styrelsemedlemmen Oskar Kylin till övriga styrelsen: ”Detta problem, vilket inte är ett problem, kommer vid denna tid varje år. Det är samma medlemmar som tycker det är kallt varje år. Det kan nämnas att när ingenting görs så försvinner klagomålen varje år. Det innebär alltså att det finns en uppvärmningsfas av husen varje år när det börjar bli kallt som tar lite tid. När det gäller dina grannar (som är de som gnäller högst på värmen varje höst) så finns det inte mycket att göra, vad ni än försöker med så kommer det ändå att klagas. Jag undersökte deras lägenheter för 2 år sedan och mätte temperaturen på några utvalda ställen. Jag hade innan jag kom till dem gjort samma sak i min (lgh 142) och mina grannars lägenhet eftersom de är likadana. Det visade sig att Örbergs hade lika varmt och tom varmare på vissa punkter än vad vi andra hade. Åke fick sedan alla dessa siffror och dagen efter fick vi beröm för att vi hade höjt värmen i huset när vi inte hade gjort det (märkligt hur det kan gå).”

061025: Vår tekniske förvaltare Ulf Hedberg mätte, vid utetemperatur +4°: Lägenhet Örberg, jämn temperatur 19-20° i hela lägenheten. Lägenhet Gutke, jämn temperatur 18-20° i hela lägenheten. (Radiatorer visa 27-32°. Noterbart är att öppna springventiler ger kallare lägenhet, vilket märks tydligare ju kallare det blir utomhus.)

091001-091005 fick 6 st loggor ligga ute i Örbergs lägenhet (å 20 kr/st och dygn). Temperaturen låg överallt på drygt 23°. Örbergs hade lite otur, efter att värmesystemet hade gått igång efter en kallare period hade utetemperaturen strax innan mätstart gått upp till +10°.