



OPPVARMING I HAUGERUD BORETTSLAG

Styret får en del tilbakemeldinger og klager på varmestyring i borettslaget og ønsker å redegjøre for historikk, og forklare litt rundt dagens situasjon og det varmestyringsanlegget borettslaget har, samt redegjøre for beslutninger vedtatt av beboere i borettslaget på tidligere generalforsamlinger.

Situasjon før 2011/2012 sesong

De som har bodd i borettslaget lenge nok husker at før vi innførte styring av varme var radiatorer glovarme i alle leiligheter, og det var opp til enkelte beboere hvordan de ønsker å styre varmen. Dessverre var normalen for veldig mange av oss, å bruke oppvarmingsmulighet på maksimum ytelse og åpne vinduer og balkongdører. Resultatet var at masse energi gikk rett ut, mens felles kostnader måtte dekke stadig voksende regninger fra varmesentralen. Varmen ble ikke slått av i sommerhalvåret, som ytterligere bidro negativt til utgifter borettslaget hadde. Styret måtte søke etter alternative måter å bruke det gamle oppvarmingssystemet vårt, uten å bruke masse penger på utskifting av gamle deler og utstyr. Kontroll av tilstanden på våre radiatorer og varmerør viste at det var lite korrosjon og slam i disse, ergo at anlegget ikke trengtes å renovere.

Kostnader

Norge hadde lite erfaring med styring av eldre oppvarmingssystemer på den tiden, pga. lave strømpriser generelt. Styret begynte å jobbe med å tilrettelegge for installasjon av SD-anlegg (sentralt driftsovervåkningsanlegg – vanntemperatur som kjøres i anlegget styres etter behov) på slutten av 2010, og anlegget kom på plass før sesong 2011/2012, med hjelp av et svensk firma Enreduce Energy Control AB.

I 2010 var varekostnadene på hele 8,6 mill. Med prisindeks i gjennomsnitt på 3 % ville nåværende kostnader uten tiltak kommet på ca. 10,5 mill. Dagens kostnader ligger på ca. 6,5 mill. Dette betyr at uten tiltak ville hver enkelt av oss betale ca. 500,- kr ekstra i fellesutgifter i hver måned, året rund. Regnestykke viser veldig forenklet tilnærming og kan avvike fra år til år avhengig av gjennomsnitt utetemperatur og generell strømpris.

Det må nevnes at hele besparelsen er knyttet til oppvarming. Store kostnader knyttet til unødig bruk av varmt vann må vi fortsatt bære i felleskap, uavhengig om det er en eller seks personer som bor i leiligheten. En mer rettferdig fordeling av kostnader knyttet til varmt vann tas i neste trinn.

Temperaturstyring

Oppvarmingsanlegg styres etter en ønsket innetemperatur på 22 grader, som er den maksimale verdi anbefalt av helse- og bygningsmyndigheter. Styring skjer etter sensorer som er plassert i referanseleiligheter, og det kan være flere svake ledd som gir feil oppmålt verdi. Det er viktig at alle som har sensorer hjemme tar dette på alvor og hjelper til å få riktige måleverdier som anlegget styres etter. Det er viktig at sensoren ikke dekkes til eller ikke plasseres i en hylle. Alle radiatorer bør være stilt på maksimal oppvarming og det bør ikke brukes tilleggs varmekilder. Er noen av punktene vanskelig å overholde ber vi om at styret kontaktes slik at sensorene kan flyttes til en annen leilighet. Vi er avhengige av mange stabile målinger til enhver tid.

Det er dessverre flere faktorer som virker ugunstig på systemet, bl.a. kraftig vind. Pga. utettheter i yttervegger synker innetemperatur ganske raskt når det begynner å blåse. Treghet i styringssystemet gjør at det ofte blir en liten periode med lavere temperaturer enn ønskelig, inntil turvannet oppnår tilstrekkelig temperatur.

Enkle retningslinjer for økonomisk bruk av varmeanlegg i leilighetene:

- ✓ Bruk termometer for å kontrollere innetemperatur. Plasser den helst i stue og ikke ved vinduer. Vi ønsker å oppnå 22 grader i oppholdsrom.
- ✓ Viser termometer lavere temperatur enn 22 grader, sjekk om alle radiatorer er skrudd på (kan skrues til 5).
- ✓ Sjekk om alle radiatorer, som er skrudd på, er varme (ved mild utetemperatur vil de oppleves som lunkene, og ikke glovarme som de siste årene). Meld til vaktmester om noen av radiatorene ikke virker.
- ✓ Hvis man ønsker en lav temperatur på soverommet, og ikke ønsker å bruke radiator, er det lurt å holde døren lukket.
- ✓ Hold alle ventilasjonsluker i yttervegger åpne. Ventilasjonskanaler på kjøkken, bad, wc og bod må ikke tildekkes/lukkes. På den måten holder man luftsirkulasjon i gang, og behovet for lufting gjennom vinduer reduseres.

Historikk: Infoskriv og Generalforsamlinger

- I info 10 – 2011 går styret ut med enkle retningslinjer for økonomisk bruk av varmeanlegg i leilighetene.
- På generalforsamling i 2012 ble det vedtatt at fyringssesongen skulle stoppe fra 18/5 og starte igjen 15/9 hvert år. Dette for å spare penger på de årlige fyringskostnader.
- På generalforsamling i 2013 ble det bedt om en redegjørelse for varmeregulering og styringssystem fra styret. Styrets redegjørelse tok for seg antall kwh/m² pr. år som ble brukt pr. leilighet og hva som var anbefalt fra Enova på tilsvarende leiligheter i samme type byggverk. Styret orientert om hvilke tiltak som var satt i gang. Litt om innkjøringsproblematikk m.m. samt temperaturen som ble benyttet i forbindelse med referanseleiligheter. Redegjørelsen ble tatt til etterretning og godkjent av generalforsamlingen.
- På generalforsamlingen 2017 kom det inn forslag om å si opp avtalen med Enreduce Energy Control AB pga. problemer med kommunikasjon i anlegget, samt at styret skulle jobbe med å finne med stabile styringssystemer.
- På generalforsamlingen i 2018 godkjente generalforsamlingen styrets beretning om at fyringsanlegget tilstreber å fyre slik at alle leiligheter har 22 grader. Styrets innstilling om å jobbe videre med dagens løsning og eksisterende leverandør, basert på forslaget om å finne andre løsninger for oppvarming av borettslaget leiligheter, ble vedtatt av generalforsamlingen.
- På ekstraordinær generalforsamling i 2019 ble det vedtatt å gå over til fjernvarme for både Haugerud borettslag og Solfjellet borettslag. Dette anlegget skulle vært på plass september 2020, men her har det oppstått forsinkelser med etablering av trasé under E6 og over T-banelinje, som medfører en del av de problemene vi har med fyringsanlegget i dag, da anlegget måtte kobles tilbake til gammel løsning. Dette har medført at det er vanskelig å oppnå riktig varme i alle leiligheter. Mange radiatorer må luftes og vann må etterfylles slik at alle i oppgangen får varme i sine leiligheter. Dette er dessverre tidskrevende.

Ta kontakt med vaktmester på e-post: vaktmester@haugerudborettslag.no om du har problemer med å oppnå riktig temperatur i din leilighet og har problemer med kalde radiatorer eller rør i din leilighet. Vi gjør oppmerksom på at vaktmester kun er tilgjengelig på dagtid. Husk å oppgi hvor du bor samt telefonnummer du kan kontaktes på.

Vi håper på forståelse for at ting tar tid, og satser på at alle leiligheter snarest mulig oppnår ønskelig temperatur.

Mvh
Styret i Haugerud Borettslag