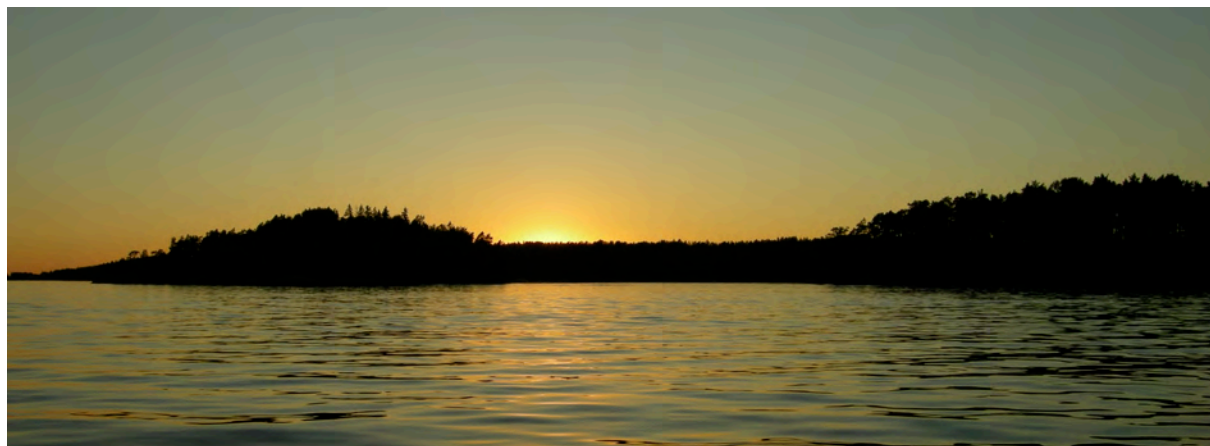


SjöstadsNytt

www.brfstjostaden.se

Februari 2012 Nr 1



Kära medlemmar i Brf Sjöstaden

Föreningens innetemperatur

Styrelsen uppmanar varje bostadsrättsinnehavare att svara på den bifogade enkäten senast den 1 mars. Syftet med enkäten är att vi ska ha en innetemperatur som huvuddelen av medlemmarna är nöjda med.

Innan du fyller i enkäten är det viktigt att du läser igenom texten nedan.

Detta för att du ska förstå hur innetemperaturen påverkas av både inre och yttre faktorer samt vilka rekommendationerna är vad gäller innetemperaturen.

Rekommendationer

Fastighetsägarna rekommenderar ett temperaturintervall mellan 20-24 grader som passar de flesta. "Men oavsett vilken innetemperatur man väljer kommer någon att tycka att det är för varmt eller för kallt. Forskningen har visat att ca 5 % av personerna är missnöjda med temperaturen i ett hus där ett större antal människor vistas, även om temperaturen ligger mellan 20-24 grader."

Socialstyrelsen

Socialstyrelsen anger fackbranschens exempel på temperatur inomhus.

<i>Sveriges Allmännyttiga Bostadsbolag</i>	<i>Dag 20 grader</i>	<i>Natt 18 grader</i>	
<i>Lunds Kommunala Bostadsbolag</i>	<i>Dag 21</i>	<i>Natt 21</i>	<i>Vid högre temp ökas hyran med 5 kr/m²</i>
<i>Malmö Kommunala Bostadsbolag</i>	<i>Dag 21</i>	<i>Natt 18</i>	
<i>Stena fastigheter Malmö</i>	<i>Dag 21</i>	<i>Natt 18</i>	

Vår förening har 20-21 grader som normvärde hela dygnet. I verkligheten är temperaturen högre.

T ex var medeltemperaturen 3 februari i år 21,6 grader vad gäller fastighetens totala utblåsningluft. Utetemperaturen var då -10,8 grader.

20-21 grader är vad fackbranschen inklusive vår fastighetsförvaltare rekommenderar.

En höjning från 22 till 23 grader ökar våra värmekostnader med minst 15 000 kr per månad under vinterhalvåret.

De medlemmar som då tycker det blir för varmt vädrar erfarenhetsmässigt, varvid värmekostnaderna ökar ytterligare. I det läget är det bättre att vrida ner termostaterna.

Värmesystemets uppbyggnad i stort och dess påverkan på innetemperaturen (inre faktorer)

Föreningens uppvärmning är liksom i de flesta andra föreningar komplex och påverkas av olika faktorer som bland annat värmeelementens radiatorer, värmeelementens ”piggar”, stamventiler, vattenflödets hastighet i värmeelementen, fastighetens ventilation samt tätning av fönster.

Vårt värmesystem är ett slutet system i vilket alla våra ca 1 000 element är sammankopplade.

Om temperaturen i en lägenhet ändras kan det få som följd att temperaturen i en annan lägenhet påverkas. Detta kan t ex inträffa om någon på eget initiativ sätter in en ny, av föreningen ej godkänd, termostat eller förändrar termostatens inre inställning. Hela värmesystemet är styrelsens ansvar.

Om temperaturen i en lägenhet sjunker under normvärdet, 20–21 grader, bör vi **först** felsöka bland de ovan nämnda faktorerna. Det är fel åtgärd om vi istället höjer innetemperaturen centralt för alla lägenheter. Det senare kan bli nödvändigt först som andra åtgärd.

Två medlemmar har på eget initiativ låtit undersöka de boendes uppfattning om innetemperaturen i två portar. Listor har satts upp på anslagstavlan.

16 medlemmar tyckte det var för kallt. Nordstaden genomförde mätningar vid två tillfällen. Resultatet redovisas på sid 7.

Detta stärker uppfattningen att man måste felsöka för att finna orsaken till för låg innetemperatur och inte som första åtgärd höja hela fastighetens innetemperatur.

Om någon anmäler att ett element är kallt är det oftast inget fel på elementet, utan termostaten har stängt vattenflödet, vilket sker när temperaturen i rummet är mer än 20-21 grader. Det är alltså temperaturen i rummet som är avgörande. I vissa fall kan det vara fel på termostaten eller så har "piggen" fastnat. Om du är osäker bör du kontakta styrelsen. Om du istället kontaktar Nordstaden direkt kan du själv få stå för hela kostnaden.

Vädrets påverkan på innetemperaturen

Vår förening har installerat SMHI prognosstyrning. Syftet är att få jämnare innetemperatur inför väderförändringar. Grannföreningen Sjöjungfrun som har samma system är mycket nöjd med det.

En yttre faktor som har mycket stor påverkan på hur man **uppfattar** innetemperaturen är luftfuktigheten. Hög luftfuktighet uppfattas som lägre temperatur i lägenheten. Man upplever högre innetemperatur ju kallare det är ute eftersom luftfuktigheten är lägre. Den "värsta" utetemperaturen är +5 till -5 grader. Eftersom vi bor nära vattnet påverkas vi av den höga luftfuktigheten. Därför har styrelsen, vid årsskiftet, höjt innetemperaturen. Hösten 2011 har som bekant varit fuktigare än hösten 2010. Det kan därför vara orsaken till att temperaturen i lägenheterna upplevs som lägre.

Ventilationens påverkan på innetemperaturen

Vår förening har ett ventilationssystem som innebär att uteluft sugas in bakom elementen, värms upp av elementen och kommer in i lägenheten. Befinner man sig nära elementet kan draget innebära att man upplever lägre temperatur. Ett sätt att minska draget är att stänga någon ventil över elementet. Dock kan det tyvärr bli så att ventilationen suger in luft från något annat ställe. Denna luft är inte uppvärmd av elementet.

Centralt kan ventilationen minskas. Detta rekommenderas inte av fackbranschen eftersom fukt/mögel då kan uppstå i badrummet.

Ventilationssystemet fungerar så att ju kallare det är ute (fuktigheten minskar) desto lägre blir ventilationen.

Möbleringens påverkan på innetemperaturen

Socialstyrelsen anser följande: *”Det är viktigt att tänka på hur man möblerar ett rum. Om ett bord placeras intill fönstret leds kallrasen ut i rummet och radiatoren (elementet) värmer endast upp luften under bordet. Genom en felaktig placering av soffor, fåtöljer, blombord m.m. kan den uppåtgående varma luftströmmen från radiatoren brytas varigenom det kan bli kallras till rummet.”*

Dessutom påverkas rummets innetemperatur om termostaten skyms av en möbel eller tjock gardin. Termostaten ”upplever” då att innetemperaturen är högre. Resultatet blir att termostaten stänger. Att bygga in elementet är inte att rekommendera.

Avfallskvarnar

En medlem har begärt styrelsens uppfattning om installation av avfallskvarnar i vår förening. Avfallskvarnar används i hushåll för att mala ner matavfall. Avfallet rinner därefter ner i avloppet. Styrelsens uppfattning är följande efter att ha rådfrågat företag som genomför stamspolning.

Eftersom föreningens hus är ganska nybyggda har vi avloppsledningar med låg lutning. Det innebär att det finns ökad risk för stopp och översvämning om avfallskvarnar används. Dessutom skulle tätare stamspolning än vad vi har idag vara nödvändig. Varje stamspolning för föreningen kostar ca 100 000 kr. Användning av avfallskvarnar kräver ökad vattenförbrukning. Miljömässigt har avfallskvarnen inga fördelar förutom att man inte behöver ha visst avfall förvarat under diskbänken. Vårt nuvarande avfallssystem tillsammans med flera föreningar fungerar bra och innebär ganska låg kostnad.

Styrelsen medger därför för närvarande ej att avfallskvarnar används.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortfarande god. Därför kan vi behålla avgiften oförändrad under 2012.

Miljörummet

Ordningen i miljörummet har till allas glädje varit god. Fortsätt med det.

Tvättstugorna

Nya dammsugarmunstycken har köpts in till Tvättstuga 2. Och nya svabbar att torka golven med till samtliga tvättstugor.

Nya medlemmar hälsas välkomna!

Februari: Rosa Maria Nordgren och Lars Persson, Tegelviksgatan 79

April: Carl Holmberg och Kerstin Ekstedt, Tengdahlsgatan 42

Notera i almanackan!

Årsstämman är torsdag 3 maj kl 19.30. Anmälan börjar 19.

Vårens städdag är söndag 6 maj. Container kommer att finnas på kajen.

Tips!

Om ni ska rusta upp hemmet så finns Fastighetsägarnas Förmånskort att hämta på expeditionen. Tillsammans med en broschyr om erbjudanden.

OBS! Om ni ska byta flätkåpa tänk då på att det ska vara en kåpa med spjäll och timer. **Inte med inbyggd motor! Rådfråga gärna Nordstaden.**

Föreningen har också konto hos Flügger färg. Det berättigar till 20 % rabatt på färg och 10 % på övrigt. Kontot är ett kontantkonto. Inget kort behövs. Säg bara att ni bor i Brf Sjöstaden.

Vattenskada

Stor vattenskada har tyvärr drabbat hus 77. Tre lägenheter har fått stora skador medan två har fått mindre skador. Orsaken var den korta metallslangen under vattenkranen i köket som lossnade. Detta har förekommit tidigare enligt försäkringsbolaget.

Lärdom av det inträffade är att de två ventilerna (ballofixer) på vattenledningarna under diskbänken stängs när ni är borta från lägenheten under längre tid. Samma bör ske om diskmaskinen har avstängningskran (sitter på vattenkranen). En betydligt säkrare anslutning är om kranen är ansluten med ett kopparrör hela vägen upp. Helst bör man inte låta disk- och tvättmaskiner gå på nätterna.

De tre översta lägenheterna kommer att utrymmas så snart som möjligt. Arbetet kommer att ta ca 2-3 månader och utföras av försäkringsbolagets utsedd firma.

Föreningens försäkringsbolag står för kostnaderna att återställa dessa lägenheter i det skick (ursprungsskick) lägenheterna hade när huset var nytt (1997). Nödvändiga åtgärder i de övriga två lägenheterna kommer även de att bekostas av föreningens försäkringsbolag efterhand. Föreningens kostnad kommer att bli 44 000 kr vilket är självriskan. Övriga ersättningar av kostnader regleras mellan respektive medlemmar och deras försäkringsbolag.

Garaget

Stölder av däck i garaget har rapporterats till styrelsen.

Vid stölder av enskild egendom är det polisanmälan som ska göras och kontakt tas med det egna försäkringsbolaget.

Styrelsen har också rekommenderat 'Garagegruppen' att kontakta kvarterspolisen för att informera om dessa händelser.

När ni kör in/ut ur garaget stanna till och försäkra er om att garagedörren går igen.

Utvärdering efter Nordstadens två mätningar av innetemperatur

Medlem	Port	Vardagsrum	Sovrum	Kök	Kommentar
Medlem 1	73	20,9	20,7	20,9	Mätt kontor i stället för sovr. Stam för kök/badrum kall (justering av stamventil bör göras)
Medlem 2	73	20,8	20,9	21	Pigg fast i kök
Medlem 3	73	20,9 21,3	20,7 21,2	21 21,2	Kallt golv i vard.rum + kök
Medlem 4	73	-	-	-	Nyckel satt fast i tuben (båda dagarna)
Medlem 5	73	20,8	21	21,1	1 pigg fast, 19,7 gr på golv i vard.rum
Medlem 6	73	21,8	21,6	21,6	Mätt i allrum i st f sovrum
Medlem 7	73	21,7	20,8	21	2 piggar fast
Medlem 8	40	20,5	19,8	20,1	2 piggar fast
Medlem 9	40	21,3	20,2	20,8	
Medlem 10	40	18,1-18,3	18	18	Piggar fast i elementen. Gick ej att komma in för att mäta andra besöket.
Medlem 11	77	18,5-19,0 20,0	18,2 19,6	18 19,9	Golven i vard.rum och kök känns kalla
Medlem 12	40	21	21,4	21 21,4	Sov 2 20,7 gr. 2 piggar fast
Medlem 13	40	19,4 20,5	20 20,9	19,6 20,6	2 piggar fast
Medlem 14	40	19,7	20,4	20,9	2 piggar fast borta
Medlem 15	40	20,3	21	21	Kökselement kallt
Medlem 16	40	20,6	20,7	20,9	
Medlem 17	42	20,3	19,5	21,01	Fönstret var öppet i sovr.

Nordstaden mätte två gånger.

- Mätningarna genomfördes i 16 lägenheter.
- Vid första mätningen låg alla lägenheters temperatur, utom i två, inom normvärdet 20-21 grader. Några låg över.
- Första gången fann man att vissa elements "piggar" i åtta lägenheter fastnat. Detta åtgärdades.
- Vid andra mätningen, efter det att "piggar" åtgärdats, hade temperaturer höjts.
- Andra gången mättes temperaturen åter i de lägenheter vars "piggar" nu åtgärdats. Den nya temperaturen markeras i tabellen ovan med fet stil. Nordstaden mätte inte en andra gång i de lägenheter vilka första gången hade en temperatur på 20-21 grader.
- Enligt Nordstaden hade några medlemmar vädrat före mätningen. Detta märks väl.
- En lägenhet gick inte att komma in i eftersom nyckelknippan ej går genom tuben.
- De två initiativtagarna till uppsatta listor hade redan vid första mätningen en temperatur på 20-21 grader.
- Nordstaden kommer anlita en rörfirma för att komma tillräta med temperaturen i en av lägenheterna.

Styrelsen:

Wiu Lillesaar Ordförande,
medlemsärenden.
Tel 0702 811 796.
E-post: wiuulillesaar@yahoo.se

Diana Maxwell Ledamot, Ekonomi.
Tel 076-166 10 11.
E-post: diana.kmd@gmail.com

Agne Jälevik Ledamot, Sekreterare.
Tel 716 00 51.
E-post: agne.j@bredband2.com

Lars Navander Ledamot,
Teknik/Bygg.
Tel 0738 050 530.
E-post: larsnavander@gmail.com
Teknikfrågor: teknik@brfsjostaden.se

Anders Gustafsson Ledamot,
Hemsida/IT.
Tel 0708 946 222.
E-post: it@brfsjostaden.se

Anders Källhed Suppleant, Miljö
Tel 070 306 55 19
E-post: anders.kallhed@arbetsformedlingen.se

Margareta Eriksson Suppleant,
Lokaler.
Tel 541 75 457
E-post: team.travel@tele2.se

Inger Schönning Suppleant,
Miljö/portombud.
Tel 0733 500 305
E-post: ingerschonning@gmail.com

Ulla Falkmarken Suppleant,
Trädgård/Infoblad
Tel 0704 533 771.
E-post: ulla@falkmarken.se

Medlemsexpedition

Välkommen med dina
medlemsfrågor till föreningens
expedition.

Varje tisdag 18.30 – 19.00
(undantag sommar och större helger)
Plats: Tegelviksgatan 73

www.brfsjostaden.se

Felanmälan, hyresärenden,
garagekö

Nordstaden Stockholm,

Råsundavägen 123,

169 50 Solna

Tel 08-32 40 60 Fax 08-32 41 20

E-post:
info@nordstadenstockholm.se

Akuta ärenden,
tel 08-587 801 30