



EJERFORENINGEN

# Kastaniecentret

11-04-2022

## Principper for styring af varmeanlægget

Ejendommen varmforsynes fra et fælles naturgasfyr i fyrrummet i kælderen ved 350B, hvorfra varmerørene cirkulerer opvarmningsvandet frem til radiatorerne i alle lejlighederne.

Funktionen af fyr, cirkulation og rør og indstillingen af fremløbstemperatur, pumpetryk m.v. giver af og til anledning til henvendelser fra beboerne (herunder også de erhvervsdrivende) om for lidt eller for meget varme, susen i rørene m.v.

Bestyrelsen har derfor drøftet politikken for styring af varmeanlægget og besluttet nærværende principper, så håndtering og reaktion på henvendelser kan ske på et kendt og sagligt grundlag.

### Målsætning

Da fyret og de fleste varmfordelingsrør er fælles, er det ikke muligt at imødekomme individuelle ønsker til opvarmningen i hver enkelt lejlighed for sig. Det er hensigten at stille alle beboere varmforsyningsmæssigt så lige, som det er muligt med den meget forskelligartede bygningskonstruktion og varmeanlægsofbygning, der er på de forskellige steder i ejendommen.

Ved indstilling af anlægget stiler vi efter at opnå den bedst mulige balance, der på den ene side gør, at beboerne ved at åbne for radiatorerne kan opnå en vis mindstetemperatur, og på den anden side, ved at lukke for radiatorerne kan undgå en for høj indetemperatur.

I balanceringen vil indgå ønsket om at holde varmetabet fra rør på lofter, i vægge og under gulvene så lavt som muligt, for at begrænse varmespild og de dermed forbundne energiomkostninger. Samt ønsket om at gener fra susen i rørene begrænses.

### Vedligeholdelsespligt (Hvem har ansvaret)

Reglerne om vedligeholdelse af installationer fremgår af vedtægternes §10 og §11.

**Ejerforeningen** har ansvaret for vedligeholdelse af alle de installationer, der er fælles for flere lejligheder. Det er fyranlæg, hovedfordelingsrør, stigestrenge o.l. frem til der hvor der grenes af til den enkelte lejlighed. Typisk sidder der en stophane (evt. Ballofix) som skillepunkt. Endvidere har Ejerforeningen ansvaret for varmemålerne.

**Ejerne** har ansvaret for vedligeholdelse af installationerne fra denne afgrænsning, ud til og med radiatorerne, uanset hvordan rørene føres. Forsyningen sker typisk i lodrette og vandrette kobberrør i vægge, under gulve eller over forsænket loft. Udluftning af radiatorer og funktionen af radiatorventilerne er også ejers eget ansvar.

## Indetemperatur

"Altomsundhed.dk" skriver blandt andet:

*"Hvad er stuetemperatur, hvor varmt skal man have det og hvad kræver det temperaturmæssigt at få et godt indeklima?"*

*Faktisk er det slet ikke så simpelt at svare på for stuetemperatur kan variere meget fra person til person. Nogle vil gerne have det lidt varmere inde døre, end andre.*

*Objektivt kan "stuetemperatur" defineres som den temperatur man har i sin dagligstue. Men du har sikkert prøvet at komme ud til nogen, der enten har det markant koldere eller markant varmere end du selv har det. Dermed kommer du til enten at fryse eller at svede.*

*Hvis man spørger boligeksperter, så ligger den perfekte temperatur i din stue på mellem 18 grader og 21 grader. De 18 grader er absolut i den meget lave ende."*

Bestyrelsen har besluttet, at beboere bør kunne opnå en **indetemperatur på mindst 20 grader**. Ejere, der ikke kan opnå den indetemperatur, kan kontakte varmemesteren. Lejere bør kontakte lejlighedsejeren, som så kan kontakte varmemesteren.

Beboere, der mener, at de har det for koldt i forhold til ovenstående, opfordres til først at kontrollere, at der ikke er fejl i radiatorerne og egen installation, herunder ventilerne og luft i systemet, før varmemesteren kontaktes.

Ejerforeningen har indkøbt et nøjagtigt termometer, som varmemesteren vil bruge til at afgøre, hvad der videre skal ske.

Hvis man ønsker en højere indetemperatur, kan man eventuelt anvende en elektrisk tilskudsvarmer, i det omfang, elinstallationen kan bære det.

## Fejlfinding

Hvis en ejer beder varmemesteren om at løse et problem med varmeinstallationen, og problemet skyldes en fejl i den installation, der hører under ejerens vedligeholdelsespligt, vil ejeren uden varsel blive opkrævet for ejerforeningens eventuelle afholdte udgifter.

Fejlfinding/reparation vil ske i et samarbejde mellem varmemester og ejer/beboer. Varmemesteren beslutter om han selv eller beboeren skal kontakte håndværkeren.

Det må forventes, at det nogle gange er meget vanskeligt og tidskrævende at finde og udbedre fejl, så gener ikke kan afhjælpes så hurtigt som ønsket.

## Driftsproblemer og andre særlige situationer

Hvis der opstår driftsproblemer med den fælles varmforsyning, eller der opstår andre uforudsete og alvorlige situationer, kan det ske, at den indetemperatur, der beskrives ovenfor, ikke kan opnås i en kortere eller længere periode.

Hvis situationen er kendt af varmemesteren, vil den normalt fremgå af hjemmesiden eller være udmeldt på e-mail til dem, der har tilmeldt sig som nyhedsmailmodtagere.

## Ændring af principperne

Disse principper kan til enhver tid ændres af bestyrelsen.