

BRONSYXANS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING



Bakgrund

Samfälligheten Bronsyxan på Brandthovda i Västerås består av 125 radhuslägenheter byggda 1966 fördelade på 16 längor.

Diskussioner mellan Samfälligheten och Mälarenergi har förts i omgångar sedan 2011 då en inventering gjordes som visade på en stor variation av olika värme- och varmvattenlösningar som varje radhus fått genom åren.

Det finns originalapplikationer sedan byggstart blandat med utbytta objekt av olika slag i underhållsavseende. Några har tex. installerat golvvärme med olika lösningar.

Markförlagda ledningar och övrig utrustning som inte är utbytt har uppnått sin tekniska livslängd och är i behov av förnyelse.

Forts. bakgrund

Lösningarna är många och har med åren bidragit till att systemet är i obalans med höga returtemperaturer och kostnader för detta i form av flödesavgifter samt svårigheter att få tillräckligt med värme och varmvatten i många av radhusen.

Detta kan bero på flera orsaker tex:

- varmvattenberedare utan eller med bristfällig styrning
- påbyggda lösningar med tex. extra cirkulationspumpar där differenstrycken varit dåliga.
- igensatta slingor eller dåligt injusterat radiatorsystem

Syftet med utredningen är att ge förslag på framtida förnyelse och system.

Underlaget är baserat på ett platsbesök 2022-03-10.

Förnyelseförslag individuell fjärrvärmeanslutning

- Befintlig shunt, växlare eller varmvattenberedare i tvättstugan demonteras.
- Schakt och markarbeten samt förläggning av primär fjärrvärmeledning som avslutas vid servisventiler vid respektive fastighet.
- Komplet installation och idrifttagning av fjärrvärmecentral i tvättstuga inkl. erforderliga rör samt elinstallationsarbeten, med eller utan hyresavtal.
- Rivning och bortforsling av gemensam fjärrvärmecentral.
- Hetvattensystemet slopas och lämnas i mark.
- Asfaltering av den uppgrävda schaktbredden för ny kulvert.
- Möjlighet att samordna med elarbeten (förnyelse av el servisleddningar)

Preliminär ledningsdragning fjärrvärme



Efter ombyggnad & förnyelse



- Alla hushåll blir individuella fjärrvärmekunder där fastighetens system är skiljt från Mälarenergis fjärrvärmesystem.
- Fastighetsägarna faktureras efter uppmätt energianvändning.
- Inga underhållskostnader på fjärrvärmecentralerna i hyresavtalsalternativet.
- Ökad driftsäkerhet.
- Bättre reglering av inomhustemperatur.
- Möjlighet till fjärrstyrning/övervakning och support på distans av fjärrvärmecentralen.

Hyresavtal för fjärrvärmecentraler

Hyresavtalets avtalstid är 12 år och fjärrvärmecentralerna ägs av Mälarenergi under hela hyrestiden.

Hyresavtalet innebär full underhållsgaranti för fjärrvärmecentralen.

Efter hyrestidens slut övergår ägandet till fastighetsägaren
(installation av fjärrvärmeväxlare i resp. fastighet)

Möjlighet att bryta efter 6 år enligt utköpsklausul (restvärde)

Faktureras månadsvis (idag 399 kr/mån och fastighet)



Budgetkostnad inkl. moms. Mars 2022 vilken justeras efter upphandling

Fjärrvärme inkl. installation av fjärrvärmecentral i resp. fastighet med hyresavtal

- Anslutningsavgift 7 500 000 kr, ca: 60 000 kr/fastighet.
inkl. styrning/övervakning via appen Klimatkontroll (kräver internetuppkoppling)
- Hyresavtal 399 kr/mån (idag) avtalstid 12 år, med möjlighet att bryta efter 6 år med utköpsklausul

Fjärrvärme inkl. installation av fjärrvärmecentral i resp. fastighet utan hyresavtal

- 14 625 000 kr, ca: 117 000 kr/fastighet. Garantitid 5 år på material och utfört arbete

Kostnader vid eventuella avvikelser/anpassningar i varje enskild fastighet tas av resp. fastighetsägare direkt med entreprenören vilket möjliggör rotavdrag.

Viktiga punkter och förutsättningar

- 100% uppslutning (Leveransavtal signeras av resp. fastighetsägare)
- Anläggningsbeslutet behöver ändras hos Lantmäteriet (lång handläggningstid)
- Information till alla fastighetsägare.
- Boende kommer att kunna bo kvar under entreprenadtiden.
- Kortare avstängningar kommer att ske vid inkopplingsarbeten.
- Entreprenören har en samordningsansvarig för entreprenadarbetet.
- Grovstädning utföres efter arbetes utförande av entreprenören.
- Samfälligheten upplåter yta för upplag av material mm.
- Grovåterställning av mark.

Preliminär Tidplan

- Beslut från samfälligheten om projektering februari 20XX.
- Projektering Mars-December 20XX
- Förfrågningsunderlag utskickad/Anbudstid Januari 20XX
- Utvärdering av anbud Februari 20XX
- Beslut samfällighet/Tilldelning Februari/Mars 20XX
- Byggnation ev. två etapper. April-November 20XX/20XX

Tack!

LÄS MER OM OSS PÅ

[MALARENERGI.SE](https://malarenergi.se)

FÖLJ OSS PÅ:

[FACEBOOK.COM/MALARENERGI](https://facebook.com/malarenergi)

[INSTAGRAM.COM/MALARENERGI](https://instagram.com/malarenergi)

[LINKEDIN.COM/MALARENERGI](https://linkedin.com/malarenergi)

[BLOGG.MALARENERGI.SE](https://blogg.malarenergi.se)