

Problemet med varmt kallvatten i våra kranar

Här kommer en uppdatering över läget med vattenläckage.

Ni som bott länge i föreningen vet att vi historiskt har haft problem med att kallvattnet varit varmt och det dröjt innan det blivit kallt, speciellt sommartid. För er som blivit medlemmar senare kan det vara lämpligt att känna till detta. Problemet har funnits sedan husen byggdes. Varm- och kallvattenledningarna ligger för nära varandra. Kallvattnet värms upp (i kallvattenledningen). Varm- och kallvatten blandas alltså inte i ledningarna. Detta problem är i praktiken omöjligt att åtgärda.

Vi konstaterade dock att vi hade någon form av läcka som måste hittas och åtgärdas.

Nero VVS har på vårt uppdrag upptäckt att många lägenheter har problem med vattenkranar. I samband med stamspolningen upptäcktes ytterligare vattenrelaterade fel.

Bilaga 1 visar de fel som upptäckts i just er lägenhet och som bör åtgärdas, många omedelbart. Ni med lägenheter där inga fel har upptäckts får en bilaga utan felmarkeringar för kännedom om upptäckta fel och vad som gäller.

De fel som redovisas i bilagan skall åtgärdas på beställning och bekostnad av bostadsrättsinnehavaren utan inblandning av styrelsen. Styrelsen kommer dock att kontrollera att felen rättas till. Det ligger i allas intresse att arbetet utförs. Vi har kostnader och störningar pga dessa fel, vilket belastar oss alla. I bilaga 2 lämnar Nero VVS ett förslag som ni kan utnyttja. Är ni intresserade, följ instruktionerna i bilagan.

Ni som gärna gör saker själva, gör det bara om kunskap och förmåga räcker till! Vi har tyvärr sett exempel där man överskattat sin egen förmåga. Vattenskador kan bli både dyra och besvärande.

Därutöver uppstod andra problem i undercentralen, den plats där allt varmt och kallt vatten liksom vatten för uppvärmning passerar innan det kommer till våra lägenheter. Dessa fel är åtgärdade, men har påverkat vår läcksökning.

Läcksökning är ljudkänslig. Den första försöket, som gjordes av en fristående specialist, ledde till att ett fel i undercentralen kunde lokaliseras. Ljudet från detta fel störde så mycket att all annan läcksökning blev omöjlig vid detta tillfälle. Även läckage i lägenheterna störde och försvårade läcksökningen.

En läcka av varmvatten på innergården har senare lokaliserats. Varmvatten läcker ut i marken men blandas inte med vatten i kallvattenrören. Vi har godkänt en offert för att åtgärda läckan. Grävning på innergården måste göras för att frigöra och reparera den läckande ledningen. Detta arbete är väderberoende. Vi kan alltså inte nu säga när det kommer att utföras.

Vill i sammanhanget påminna om att styrelsen har rätt till tillträde till era lägenheter. Enklast och smidigast fungerar det om ni är hemma vid de tider som aviseras. Alternativt lägger ni nycklar för tillträde till lägenheten i nyckeltuben på ytterdörren. På detta sätt kan ni ge oss

det tillträde vi behöver. Alternativt får vi be Kronofogden om hjälp. Detta känns inte så attraktivt. Det kostar er pengar och oss tid och besvär.

Hittills har det **alltid** varit några lägenheter där vi inte kommit in, trots påminnelser. Det ger oss i styrelsen en hel del trist merarbete, våra entreprenörer får störningar i sitt arbete och föreningen får extra kostnader och i många fall blir önskat arbete inte utfört. Exempel på detta är stamspolning och felsökning!

Med vänlig hälsning

Styrelsen i Brf Klaven

Bilagor

1. Reparationer per lägenhet, upptäckta fel hos dig
2. Tappvatten/kökskranar, intresseförfrågan från Nero VVS & RÖR AB som underlag för offerter till er som boende.

Reparationer per lägenhet

Lgh: Adress: Namn:

Vi har bl a haft problem med att kallvattnet varit för varmt. Två olika entreprenörer har gjort observationer i lägenheterna. Här visas de anmärkningar som gjorts. De som är markerade avser din lägenhet. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att rätta felen på egen bekostnad.

Fel upptäckta av Nero VVS

Åtgärda	Åtgärdspunkt	Kommentar
	Köksblandare, måste bytas	
	Köksblandare, bör bytas omgående	
	Köksblandare, vissa problem, bör bytas snart	
	Avstängningsventil trasig/saknas	

Fel upptäckta vis stamspolningen av PETER'SPOLARE

Åtgärda	Åtgärdspunkt	Kommentar
	WC står och rinner	
	Mycket fett	Enl lag förbjudet att hälla matfett och matolja i avloppet
	Handfat trasigt	
	Köksblandare läcker	
	Golvbrunnsinsats är otät	
	Kök saknar vattenlås	Obegripligt, måste åtgärdas
	Ej tillgång till lgh efter 2 aviseringar	Styrelsen har rätt till tillträde, ytterst mha Kronofogden. Kostnaden faktureras dig

Hej alla boende på BRF Klaven!

Tappvatten/Kökskranar

I höstas felsökte våra montörer, på uppdrag av styrelsen, blandarna i flera av era lägenheter då flera boende upplevde problem med vattentemperaturen i kök och badrum.

En felaktig blandare kan orsaka problem i flera lägenheter då de delar vattenledningar. En blandare som inte fungerar, kan under vissa förutsättningar, orsaka problem hos grannen då vattnet som skall blandas i kranen pga fel i blandaren rinner från den ena ledningen till den andra, så att varmvatten hamnar i kallvattenledningen och/eller tvärtom (även när kranen är stängd).

Under vår felsökning konstaterade vi att flera blandare har en trasig mekanism som inte fungerar som den ska. Detta meddelades den boende på plats samt till styrelsen. Vi utförde felsökning i 46 av era lägenheter. Köksblandarna i 29 av de 46 lägenheterna visade på problem med mekanismen. Vi rekommenderar alla som fortfarande har samma blandare som installerades 2007, när lägenheterna byggdes, att byta köksblandare. Även de som har blandare äldre än 10 år rekommenderas att byta eller åtminstone felsöka sina blandare. Garantitiden är sällan högre än 5 år. Blandarnas livslängd överstiger sällan 10 år.

Är ni intresserade av en offert för blandarbyte så föreslår vi att ni börjar med att skriva till oss på info@nerovvs.se enl nedan.

Rubrik: Blandare BRF Klaven

Text: Önskar byte av köksblandare "Namn, adress och telefonnummer."

Skicka förfrågan senast 15/2 2025

Vi kommer efter den 15/2 skicka offert till var och en av er separat men ju fler som ber om byte desto bättre pris kommer vi kunna erbjuda och priset gäller endast till föreningens medlemmar.

Värmesystem/varmvatten BRF Klaven

Vi har, utöver felsökningen, under hösten utfört underhållsarbeten i undercentralen och värmesystemet. Ingen läcka har kunnat upptäckas. Styrelsen anlidade ett läcksökföretag som slutligen kunde lokalisera läckan ute på innergården. Vi måste vänta tills vädret tillåter oss att gräva på gården och reparera läckan. Vi misstänker att en varmvattenledning under marken läcker i samma kulvert som kallvattenledningar befinner sig, vilket kan förklara att kallvattnet blir uppvärmt och det dröjer vattnet blir kallt.