Fastighetsstyrning

Fem tecken på att dina fastigheter är för varma

En guide för hyresvärdar med varmhyra. Gå igenom den med fastighetsskötaren på en förmiddag. Du behöver bara DUC:en, fakturorna och en kall morgon.

Från familjen bakom Bruzahem



Varför varje grad spelar roll

Med varmhyra betalar du för all värme i fastigheten, också den som vädras ut genom fönstren.

Tumregeln är att varje grad varmare inomhus kostar ungefär 5 % mer värme. Det gäller varje dag under hela eldningssäsongen, i varje lägenhet som är för varm.

Många äldre fastigheter styrs fortfarande efter en värmekurva som ställdes in för länge sedan och som har höjts efter klagomål. Ingen vet hur varmt det faktiskt är i lägenheterna, så ingen vågar sänka.

Vilken temperatur är lagom?

Folkhälsomyndighetens allmänna råd sätter den lägsta operativa temperaturen till 18 °C, och till 20 °C för känsliga grupper. Boverket räknar med 21 °C när energideklarationer normalårskorrigeras.

Ligger lägenheterna på 23 eller 24 °C är det alltså inte fel mot hyresgästerna att sänka. Det är pengar som går rakt ut.

11 000 kr per år

Ungefär så mycket extra kostar det när en fastighet på 1 000 m² är två grader för varm. Har du tio sådana fastigheter blir det över 100 000 kr om året.

Räknat på 105 kWh värme per m² och år utan varmvatten, 1 100 kr per MWh och 5 % per grad.

Så använder du guiden

Gå igenom de fem tecknen på de följande sidorna, en fastighet i taget. Varje tecken har en kontroll som du eller fastighetsskötaren kan göra själva, och en förklaring av vad svaret betyder. Ju fler tecken som stämmer, desto mer finns det att spara.

Källor: Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus, HSLF-FS 2024:10. Boverkets föreskrifter BFS 2026:9.

Tecken 1 till 3

1 Fönstren står öppna när det är kallt ute

Så kollar du

Gå runt fastigheten en morgon när det är minusgrader och räkna fönster som står öppna eller på glänt. Gå runt alla sidor av huset.

Det här betyder det

Några öppna fönster är normalt. Står många öppna en kall morgon är det ofta för varmt inne, och då vädrar hyresgästerna ut värmen som du betalar för.

2 Kurvan har höjts men aldrig sänkts

Så kollar du

Titta i DUC:en vilken värmekurva och vilken parallellförskjutning som är inställd. Fråga fastighetsskötaren när de senast ändrades och varför. Finns det en driftjournal, läs den.

Det här betyder det

Höjdes kurvan efter klagomål från en eller två lägenheter blir hela fastigheten varmare för deras skull. Sådana höjningar blir lätt liggande i flera år, eftersom ingen vet om det går att sänka igen.

3 Samma lägenheter klagar varje vinter

Så kollar du

Gå igenom felanmälningarna från de senaste vintrarna. Är det samma lägenheter som hör av sig om kyla år efter år?

Det här betyder det

Då ligger felet ofta i just de lägenheterna: en termostatventil som har fastnat, ett element som behöver luftas, drag runt ett fönster eller ett värmesystem som inte är injusterat. Åtgärda dem, så kan kurvan sänkas för resten av fastigheten.

Tecken 4 och 5

4 Fastigheten drar mer än dina andra

Så kollar du

Hämta förra årets värmeförbrukning från fjärrvärmebolagets kundportal eller från fakturorna. Dela med den uppvärmda ytan, Atemp, som står i energideklarationen. Gör samma sak för alla dina fastigheter och jämför. Använd normalårskorrigerade värden om portalen har dem.

Det här betyder det

Liknande fastigheter brukar hamna nära varandra. Sticker en ut med 20 % eller mer är den värd att titta närmare på. Som jämförelse räknar vi med cirka 130 kWh per m^2 och år i ett äldre flerbostadshus med fjärrvärme, varmvattnet inräknat.

5 Elementen är varma fast det är varmt ute

Så kollar du

Känn på elementen en dag i maj eller september när det är 15 °C eller varmare ute. Kontrollera i DUC:en om det finns en funktion som stänger av värmen över en viss utetemperatur, ofta kallad sommarfunktion eller värmestopp, och vid vilken temperatur den slår till.

Det här betyder det

Går värmen fast det är varmt ute betalar du för värme som ingen behöver. Funktionen kan vara avslagen eller ställd på för hög temperatur.

Stämde två eller fler?

Då är det troligt att fastigheten är för varm. Nästa steg är att mäta, så att du vet hur mycket du kan sänka utan att någon fryser. Det står på nästa sida.

Så mäter du själv

Det enda sättet att veta hur varmt det är i lägenheterna är att mäta där.

1. **Välj 4–6 lägenheter**
   Ta lägenheter på olika våningar och åt olika väderstreck, gärna en hörnlägenhet mot norr och en mitt i huset. Berätta för hyresgästerna vad du gör och varför.

2. **Ställ ut temperaturloggrar i två veckor**
   Enkla loggrar som sparar temperaturen varje kvart räcker. Sätt dem i vardagsrummet på en innervägg, ungefär 1,1 meter över golvet, inte i solen och inte nära elementet. Mät under eldningssäsongen.

3. **Läs av och jämför**
   Ligger de flesta lägenheterna över 22 °C finns det utrymme att sänka. Den kallaste lägenheten bestämmer hur långt du kan gå.

4. **Sänk lite i taget**
   Sänk parallellförskjutningen en halv grad, vänta några dagar och läs av igen. Upprepa tills den kallaste lägenheten ligger runt 21 °C.

Innan du ändrar i DUC:en

- ✓ Skriv upp alla inställningar innan du ändrar något, så att du kan gå tillbaka.
- ✓ Ändra bara sådant du vet vad det gör. Fråga fastighetsskötaren eller den som installerade DUC:en.
- ✓ Rör inte varmvattnet. Det ska hålla minst 50 °C för att hålla legionella borta.
- ✓ Följ upp de första kalla dagarna efter en sänkning, och lyssna på hyresgästerna.

När du vill slippa göra det för hand

Det du nu har gjort för hand gör vår styrning automatiskt, i alla dina fastigheter och under hela eldningssäsongen.

1

Skicka en förfrågan

Fyll i hur många fastigheter det gäller på fastighetsstyrning.se. Vi skickar ett avtalsförslag med leveransdatum och går igenom dina undercentraler med dig.

2

Vi mäter i två till fyra veckor

Trådlösa givare i 4–6 lägenheter per fastighet mäter innetemperaturen. Boxen kopplas in mellan utegivaren och DUC:en, av dig med vår guide eller av en elinstallatör som vi bokar.

3

Värmen sänks och du ser besparingen

Boxen sänker kurvan i små steg så länge alla lägenheter håller minst 20,5 °C. I appen ser du temperatur, förbrukning och besparingen räknad mot graddagarna.

Det här lovar vi

- DUC:en sitter kvar. Har den Modbus eller BACnet kan vi styra den direkt.
- Ingen referenslägenhet går under 20,5 °C.
- Varmvattnet påverkas inte.
- Om strömmen eller uppkopplingen försvinner går värmen tillbaka till den gamla kurvan.

Vi är själva hyresvärdar

Jag heter Gustav Kyllenbeck. Min familj äger Bruzahem, som har cirka 280 hyresobjekt i åtta orter i Småland, och styrningen är framtagen i samarbete med Bruzahem.

Räkna på dina fastigheter på **fastighetsstyrning.se** eller ring **070-778 57 97**.