

5 steg mot ordning och reda i teknikrummet

Kunskap från Aktea

En ostrukturerad värmeundercentral, handlingar som saknas för ventilationen och bristande driftinstruktioner. Det är vanligare än man tror, och en stor risk för drifthaverier och dyrare underhåll.

Trycktesta dig själv och checka av de fem stegen nedan. Du får snart koll på om du och din verksamhet har torrt på fötterna. Skulle läsningen väcka fler frågor än ge svar, vågar vi lova att det finns goda utsikter att riskminimera genom bättre ordning i teknikrummet!

1. Få koll på byggnadens basfakta

Först och främst gäller det att ha grundläggande kunskap om byggnaden, eller i alla fall veta var du kan hitta dokumentationen. Det gäller enkla data som fastighets-ID och areor för bostäder, lokaler, a-temp, med mera. Du bör även ha en kronologisk uppställning över byggår, ombyggnadsår och år för olika större investeringar.

Se till att ha koll på var ritningarna till byggnaden finns sparade. Se till att ha dem både fysiskt och digitalt. Utöver själva planritningarna bör ni ha samlat alla gällande orienteringsritningar till byggnaden, så att underleverantörer och servicetekniker inte behöver lägga tid på att leta efter t ex fläktrum, undercentraler, betjäningsytor och avstängningsventiler.

Har ni gjort större teknikinvesteringar de senaste åren ska garantier och annan dokumentation finnas samlad.

Till byggnadens basfakta räknas också uppgifter om olika tekniska installationer. Till exempel vilka ventilationssystem som

finns och vilken temperatur som är satt till att gälla inomhus.

Den senaste energideklarationen brukar ge en bra överblick och även lista rekommenderade åtgärder, så se till att veta var denna går att finna. Det samma gäller tidigare OVK-protokoll, radonmätning, och liknande.

2. Gör teknikrumskollen

Nu får du ta en sväng till teknikrummet och stämma av om uppmärkning av alla väsentliga delar är på plats. Är tryck- och temperaturgivare tydligt märkta? Detsamma gäller ventiler, pumpar och rör. Hur ser det ut med flödesmätare på ventilationen och kallvatten? Finns det fungerande mätning av varmvatten-cirkulationen, i synnerhet vad gäller returtemperatur?

3. Ta itu med driftkollen

Här behöver du bedöma om information och driftkort finns lättillgängliga och går att tyda för ventilation, värme och kyla.

Finns det injusteringsprotokoll, eller beräkningar, vad gäller rumstemperaturer och KV-värden för olika utrymmen?

Hur ser tillgången till styrcentral ut? Vem har inloggningsuppgifter till styrenheten?

4. Gå igenom felsökningsrutiner

Se till att ha koll på nuvarande status och drift av teknisk utrustning och annat som kan behöva extra bevakning.

Har du tänkt igenom hur du ska agera om en pump eller fläkt slutar att fungera eller behöver bytas? Vet du och kollegorna vem man ska kontakta vid problem i el, värme, vatten, styrning, ventilation, osv? Se till att aktuella kontaktuppgifter är lätta att hitta och att det finns en plan B för semestertider.

5. Sätt rutiner för framtiden

De flesta fastighetsägare har en underhållsplan för framtida investeringar. Se till att även energirelaterade installationer, stora som små, finns med i denna.

Gå gärna igenom vilken utrustning som ligger närmast i tur att byta ut och om det finns avsatt i investeringsbudgeten.

Ordning och reda på handlingar och underlag är en självklar del av effektiv fastighetsförvaltning. Vi på Aktea kan hjälpa er att upprätta rutiner, ritningar, driftkort, driftinstruktioner och mycket mer.

I den här typen av uppdrag samarbetar vi gärna med er driftpersonal. Dels känner de byggnaden bäst, dels kanske vi kan ge dem lite nya insikter och rutiner.

Vi på Aktea

Akteas konsulter är specialister på energieffektivitet, förnybar energi och sund inomhusmiljö i fastigheter och verksamheter. Vi vill hjälpa fler företag att sänka sina energikostnader och bidra till ett bättre klimat.

Kontakta oss idag för att prata om ditt företags förutsättningar och mål. Vilket av våra kontor ligger närmast dig?

KONTAKTA OSS

Stockholm

Ebba Lindencrona
0703 96 24 18
[mejla Ebba](#)

Göteborg

Adam Krantz
0700 90 55 08
[mejla Adam](#)

Malmö

Annika Mattsson
0700 90 55 07
[mejla Annika](#)

Umeå

Tomas Edenor
0720 10 43 66
[mejla Tomas](#)

Uppsala

Richard Thygesen
0707 81 82 64
[mejla Richard](#)