

Råd vid köp av värmepump till Bostadsrättsförening

Att Investera i ett värmepumpsystem för bostadsrättsföreningens fastighet är ett stort beslut och bör föregås av noggranna undersökningar. [Svenska Värmepumpföreningen \(SVEP\)](#), samarbetspartner till Styrelseguiden, ger här kloka råd och tips på hur man bör gå tillväga.

Innan köpet

I samband med att man börjar fundera på att installera en ny värmeanläggning är det en rad faktorer som kan påverka beslutet. Det är därför viktigt att skaffa sig ett bra beslutsunderlag.

- För att få en korrekt dimensionerad värmeanläggning är det viktigt att ha ett gediget underlag om energianvändning. Försök att samla in information för flera år bakåt i tiden.
- Tydliggör vilka behoven är. Finns problem i nuvarande system som kan byggas bort/åtgärdas i samband med installationen.
- Vilka är de ekonomiska riktlinjerna: Återbetalningstid? Långsiktighet i investeringen? Hur mycket får anläggningen kosta i installationsskedet?
- Hur kommer det nya systemet påverka miljön, såväl under installationstid som under systemets livslängd? Tänk på att jämföra med nuvarande system men även med alternativa lösningar.
- Undersök eventuella myndighetshinder eller särskilda krav från dessa.



Alt större fastigheter värms idag med hjälp av värmepumpsteknik

Anlita konsult

Vid beställningsprocessen kan det vara svårt att avgöra om föreningen skall ta hjälp av en konsult eller om det är möjligt att anlita en entreprenör utan mellanled. Detta påverkas av en rad faktorer.

- Storleken på fastigheten. I en relativt liten bostadsrättsförening krävs normalt inte konsult.
- Komplexitet på system. I ett större och mer avancerat system kan det vara lämpligt att ta in en konsult som tar fram en systemlösning.
- Kompetens hos styrelsen. Det är nog få föreningar förunnat att ha en värmepumpsexpert i styrelsen, men kompetens inom tex. Upphandling kan också minimera behovet av konsult.

Det är viktigt att konsulten har god kunskap om just värmepumpsvärme system.

Offert & Avtal

Offerten och avtalet är en springande punkt vid en värmepumpinstallation. Framförallt är det av största vikt att ha papper på "allt". Detta förhållande gäller för båda parter och är det bästa sättet att minska risken för tvister. Tänk på att:

- Ta in flera offerter, gärna från olika märken. 3-4 offerter bör tas in.
- Att installationsföretaget har rätt kompetensnivå. Större och komplexa installationer kan skilja sig mycket från mindre "villa installationer". Värmepumptillverkarna kan i viss utsträckning ange företag med utökad kompetens för större värmepumpinstallationer.
- Tydligt och likalydande offertunderlag till samtliga entreprenörer (**RicMan**: Ramhandling och AF-del inför upphandling). Detta är viktigt för att kunna jämföra offerterna noggrant såväl avseende ingående delar som storlek på värmepump, mm.
- Referenser från tidigare utförda entreprenader är ofta en god källa till kunskap om entreprenören. [Sök i Styrelseguidens leverantörsdatabas](#) efter föreningar som anlitat just den leverantören.
- Ta reda på vilka betalningsvillkor som gäller. Om möjligt försök få de olika leverantörerna att erbjuda likvärdiga villkor för lättare jämförelse.
- Specificera ansvarsfördelningen mellan föreningen och entreprenören vad gäller de ingrepp som sker på fastigheten, både vad gäller ingrepp och återställning.
- En tidsplan för entreprenaden bör framgå tydligt i offert. Det bör även ingå en beskrivning vad som händer om entreprenaden inte slutförs i tid.
- Vilken kontraktsform som används och att alltid använda [ABT09/AB06](#) (**RicMan**: ABT06 för Totalentreprenad, AB04 för Generalentreprenad och ABK09 för Konsultuppdrag). Konsumentlagstiftningen gäller inte mellan näringsidkare. ABT09 används vid en totalentreprenad. AB06 används i de fall installatören skall följa en konsults systemlösning och endast bygga systemet som konsulten tagit fram. Det finns också andra typer av avtal exempelvis energy performance contracting där återförsäljaren installerar ett system och delvis tar betalt i "besparing". **RicMan**: " tar betalt i besparing", FEL, en missuppfattning.

Ekonomi

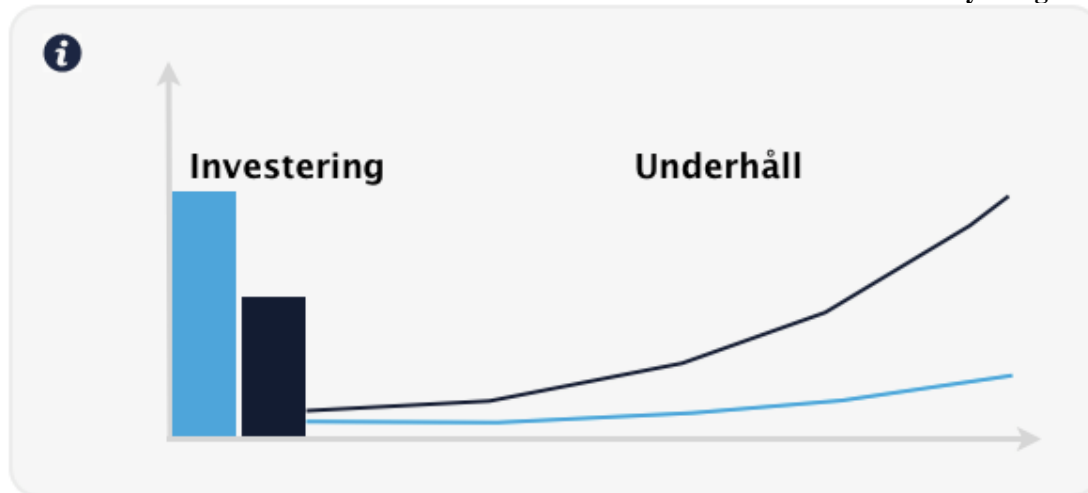
För bostadsrättsföreningen är det avgörande att investeringen i en ny värmepumpinstallation är ekonomiskt försvarbar. För att underlätta en ekonomisk bedömning bör man tänka på följande:

- Att entreprenören ska förse er med en energikalkyl. En sådan skall alltid ska ingå i en offert. I energikalkylen beskrivs utförd dimensionering och vilket resultat som förväntas, d.v.s. hur stor besparingen av köpt energi kommer att bli.
- Garantier och andra underhållsvillkor påverkar underhållskostnaden. Om villkoren skiljer sig mellan alternativen bör detta tas in i kalkylen. **RicMan**. AA VVS09 är garantin på två år alt. förlängning mot en kostnad, ABT06 är garantin på 5 år.
- Service/underhållsavtal är ett bra sätt att få överblick på framtida kostnader och tydligt jämföra alternativ. Samtidigt ger dessa föreningen en ökad trygghet.
- Att räkna på den långsiktiga besparingen i kronor kan vara svårt då det finns många felkällor. Det är relevant att ta hänsyn till inflation, fundera över vilken ränta som skall användas, göra en bedömning av framtida energipriser m.m. Använd samma antaganden för samtliga alternativ och ta hjälp från entreprenören eller en konsult vid behov. **RicMan**: Räkna med en relevant prisökning på energipriset för och efter.

Tips: Använd [realränta](#) vid diskontering av framtida kostnader och besparingar

Följande nyckeltal är lämpliga för att bedöma investeringen samt jämföra olika alternativ:

- Återbetalningstid är en intuitivt viktig faktor. – ”När har investeringen betalat sig”. Normalt beräknas återbetalningstiden genom att summan av alla investeringar samt underhåll delas med förväntad besparing. Eftersom en stor del av besparingen sker långt fram i tiden måste dessa diskonteras till dagens värde.
- [Avskrivningstiden](#) är ett annat viktigt mått. Det beskriver den uppskattade livslängden på en investering samt över vilken tid investeringen skall påverka föreningens resultat. En installation av en vätska/vatten-värmepump kan delas in i värmepump/installation/energiupptagningssystem. Värmepumpen har normalt en livslängd mellan 15-20 år där avskrivningstiden normalt anges till 15 år. Installationen har en livslängd inom samma intervall som värmepumpen. Energiupptagningssystemet (**RicMan**: Energibrunnarna) däremot har en betydligt längre livslängd och därför en längre avskrivningstid, mellan 60-100 år.
- Investeringskostnad kontra driftskostnad. På sikt är det naturligtvis summan av dessa poster som bör avgöra vilket system som väljs. Men på grund av de långa tidshorisonerna har varje förening sin egen preferens mellan investeringar nu och kostnader i framtiden. Dessutom påverkar föreningens ekonomi möjlighet till finansiering av investeringar idag.



Exempel på ekonomisk jämförelse mellan två värmealägningsalternativ

Mätning och uppföljning

Då värmepumpen installerats och allt är injusterat och klart är det viktigt att fortsätta att följa pumpens funktion. Några tips för få ut det mesta ur anläggningen:

- Att installera mätutrustning är visserligen ytterligare en kostnad men är viktigt för att på sikt möjliggöra besparingsberäkning. Dessutom gör mätningen att eventuella fel snabbare upptäcks.
- Vid utbyte av utrustningen är det en stor fördel att ha information om energianvändningen. Både vilken andel som värmepumpen har hämtat från sin värmekälla samt från el tillförd till värmepumpen.
- [Onlinestyrning](#) ger en extra trygghet. Övervakning sker då via dator hos serviceföretaget. Detta medför minskade resekostnader samt att serviceföretaget snabbt kan se felet. Serviceföretaget kan med styrningen ändra värmepumpens inställningar eller kvittera eventuella larm.
- SFVP är en internetbaserad databas där många fastighetsägare har lagt ut data för sina respektive anläggningar. Att i databasen redovisa värmepumpens data hjälper andra fastighetsägare vid beslut om installation, dessutom fås bra jämförelsevärden med andra värmepumpinstallationer.

Läs mer om värmepumpar på [SVEPs hemsida](#).