



Dato: 10-03-2009

Udarbejdet af: Kurt Kryger

Kontrol af varmeanlæg

Bestyrelsen har set på tilbud fra flere VVS firmaer og kan anbefale at såfremt man ønsker et eftersyn af en fagmand, er det billigst at anvende et lokalt firma. Arbejdet vil kunne gøres på under 1 time.

Bestyrelsen er ikke overbevist om at det er rimeligt at have en fast serviceaftale, men man kan måske i de enkelte opgange, slå sig sammen og bestiller et samlet eftersyn.

Nogle kan selv foretage et sådant eftersyn, mens andre måske føler sig mere sikker hvis de tilkalder et VVS firma.

Det er faktisk ikke lykkedes at få en klar beskrivelse af hvad udføres ved et serviceabonnement, udført på et tidspunkt hvor der ikke er konstateret noget problem.

Hvad er det der skal gøres, når det er en selv eller en tilkaldt VVS fagmand, der foretager kontrol af varmeanlægget.

1. Efterse i varmeskabet for eventuelle utætheder af frit vand.
2. Aflæs temperaturer både på vandbeholder og på varmerør til radiatorer.
3. Aflæs tryk og vandindhold på manometer. Dette skal så på lidt over 1 bar.
4. Vurder ude temperaturen og se hvad stuetemperaturen er i de enkelte rum.
5. Husk at pumpe kører i så lavt trin som muligt af 1 – 2 – 3, og at alle radiatorer er åbne på radiatorventilerne.

Når og hvis der er tilkaldt en VVS mand bør man sikre at han også udfører:

6. Kontrol af Anode i vandbeholder. (Dette kan man ikke selv.)
7. Rensning af snavsfiltre i vandanlæg.



Læs tillige afsnittet "**Servicevejledning**" og "**Vedligeholdelse**" fra METRO's brugervejledning på side 4 i dette dokument.

Hvis der ikke er varme på anlægget anbefales det, at man benytter et lokalt VVS firma (se de to VVS firmaer nedenfor) og her kan man henvise til en aftale med **Ejerforeningen Kajhusene**.

Faktura for VVS tilkald betales af de enkelte lejligheder, da varmeanlægget ikke driftsmæssigt er fællesanlæg.

Når I modtager **faktura** med en **arbejdsbeskrivelse** eller **servicerapport**, vil Bestyrelsen meget gerne modtage en kopi for at kunne følge hvilke fejl der opstår på de enkelte anlæg.

Måske viser der sig gennemgående fejl som naboer og andre med fordel kan få rettet på samme måde.

Bestyrelsen anbefaler at man i sin drifts bog indskriver og benytter følgende VVS firmaer:

VVS. Rene Rasmussen

Li. Blødevej 1.
3600 Frederikssund.
Tlf.: 47 31 13 48 / mobil 20 11 53 48

VVS Nord. Søren Rantov.

Roskilde vej 173 B.
3600 Frederikssund.
Tlf.: 47 31 22 21.

Begge firmaer har oplyst at et tilkald med arbejdet vil blive faktureret rimeligt på en måde som Bestyrelsen kan acceptere og at et besøg vil koste ca. 550,- til 600,- kr. incl. moms, såfremt der ikke er noget alvorligt galt.

Det er ved eftersyn at der kan være en fordel ved at flere lejligheder i opgangen som kan deles om tilkaldet.

Bestyrelsen følger fortsat udviklingen omkring varmeanlæggene i de enkelte boliger.

Kuben, E-ON og rådgiver for bygherre, Henrik Larsen, forklarer at der nu er ro omkring installationerne men der er ca. 6 lejligheder som fortsat holdes under opsyn for afkøling af fjernvarme retur vandet. Bestyrelsen konstaterer og fastholder at der således kan være uløste mangler i få af anlæggene.

For de enkelte lejligheder er der ikke grund til bekymring og alle vil føle, at der er varme nok, og vide, at de kun betaler hvad deres varmemåler oplyser i MWh. kaldet Mega Watt timer.

Der er endnu ikke betaling for manglende afkøling, og såfremt Varmeforsyningen E-ON indfører dette er det bestyrelsens opfattelse at man til den tid må rette eventuelle fejl.

Man kan selv beregne sit anlægs gennemsnitlige afkøling over en periode mellem 2 aflæsninger på fjernvarmemåleren, således:

forbrugt og aflæst MWh x 860

aflæst m3 fjernvarme.

SERVICEVEJLEDNING

Kontrol af anode:

1. Afbryd den elektriske forbindelse på hovedafbryderen.
2. Fjern det grå plastdæksel i bunden af vandvarmeren. Man kan derefter komme til alle udskiftelige dele i vandvarmeren.
3. Ledningsforbindelsen mellem anoden og beholderen afmonteres ved anoden.
4. Indsæt et multimeter (område mA). Såfremt man nu måler en anodestrøm større end 0,3 mA, er massen af anoden stor nok til at beskytte beholderen. Er anodestrømmen derimod mindre end 0,3 mA, bør anoden kontrolleres og evt. skiftes.
5. Med den nye anode følger en monteringsanvisning, der skal følges. Monter det grå plastdæksel og tænd for den elektriske forbindelse. Ved yderligere service kan særskilt service vejledning rekvireres.

VEDLIGEHOLDELSE

Udvendig rengøring:

Vandvarmeren må kun aftørres med en fugtig klud. Der kan anvendes vindues- og glaspudseprodukter, men ikke skurepulver eller lakopløsende kemikalier. Læs altid brugsvejledningen på rengøringsmidlet!

Sikkerhedsventil

De skal mindst to gange årligt kontrollere, at sikkerhedsventilen fungerer. Deres VVS-installatør kan vise Dem hvordan. Ved afprøvning skal der strømme vand ud.

Kalk

I områder med kalkholdigt vand vil der udfældes kalk i vandvarmeren. Kalken vil normalt fæstes omkring varmelegemet. Kalkudfældningen begrænses ved at holde temperaturen under 55° C.

Deres VVS-installatør kan rådgive Dem om, hvor ofte det er nødvendigt at afkalke Deres vandvarmer.

Det anbefales, for områder med kalkholdigt vand, at afkalke vandvarmeren jævnlige, således at driftsforstyrrelser undgås.

Anode

Deres vandvarmer er forsynet med en kontrollerbar magnesiumanode! Det er en god ide, at denne kontrolleres årligt. Se afsnit »Servicevejledning«.