

19.02.2009

Emne Brugsvandsinstallation - Varmecentral
Udarbejdet af Henrik Isidor (HI)
Udarbejdet dato 19.02.2009

Pos	Emne	Handling
-----	------	----------

01 Baggrund

Siden midten af oktober måned 2008 begyndte ejendommens administrator, IP Administration, at modtage flere henvendelser fra beboere i Porcelænshaven 4A-4G om manglende varmt forbrugsvand, særligt i morgentimerne.

Flere beboere gav i forbindelse med afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling d. 29.10.2008 udtryk for flere og gentagne oplevelser med manglende varmt forbrugsvand vand på forskellige tidspunkter af døgnet og bestyrelsen iværksatte en indsamling via e-mail af disse oplevelser for nærmere at kunne undersøge problemet.

Nogle beboere tog selv direkte kontakt til Jens Emil Hansen (JEH) fra Sjælsø Gruppen A/S for at gøre JEH opmærksom på problemet og med samtidig henvendelse fra IP Administration d. 10.11.2008, udvirkede JEH at firmaet John Jensen VVS (entreprenør fra byggefasen) fik bragt anlægget i fornuftig drift, hvilket også kan ses af et mindre antal mails til bestyrelsen i perioden derefter.

JEH bestilte d. 7.12.2008 firmaet John Jensen VVS til at kontrollere at varmeanlægget fungerede efter hensigten, hvilket det gjorde (iht. mail fra JEH). Der blev ved samme lejlighed udluftet en stigestreg i opgang 4G. Bestyrelsens registrering af e-mails fra beboerne viser da også et mindre antal modtagne e-mails frem til juledagene.

I juledagene oplevede flere og flere beboere at der manglede varmt vand i perioder af dagen og efter nytår og afslutningen af juleferien, begyndte flere og flere beboere at opleve manglende varmt vand, særligt i morgentimerne.

Der opstod i midten af januar 2009 nogle misforståelser om driftsaftaler vedr. varmecentralen, måske på grund af et skifte af vicevært fra 1. jan. Det skal hermed fastslås at der d. 12.4.2007 blev indgået serviceaftale for ejendommens varmecentral med Glenco A/S, baseret på udførelse af 1 årligt serviceeftersyn og at eftersynet siden har været udført d. 5.11.2007 og d. 8.12.2008.

Brøndbyvester VVS har været tilkaldt af administrator til mindre vvs-arbejder i ejendommen og herunder også udført arbejder i varmecentralen. At Glenco A/S ikke har været tilkaldt til arbejder i varmecentralen, har derved givet anledning til misforståelser om indgåede driftsaftaler.

JEH har d 14.1.2009 fået oplyst fra Brøndbyvester VVS at de har udført flg. arbejder i varmecentralen : udskiftning af tilkalket veksler i maj 2008, ændret følerhoved i beholder i nov 2008, skiftet styring i nov 2008 og igen skiftet en tilkalket veksler i nov 2008.

Trods et vekslende personale fra forskellige firmaer, burde de ovenstående udførte arbejder i varmecentralen tidligere have givet anledning til skærpet opmærksomhed på varmeanlæggets tilstand, men disse oplysninger er den nuværende bestyrelse først kommet i besiddelse af i midten af januar måned 2009.

På samme tidspunkt fik bestyrelsen udleveret nøgler for uhindret adgang til løbende visuelle eftersyn af ejendommens installationer i kælderplaner.

Henrik Isidor (HI) udfærdigede Observation V-01 d. 22.1.2009, som en umiddelbar registrering af varmecentralens indretning. HI har løbende foretaget aflæsninger af målere, termometre og manometre i varmecentralen og har kunnet aflæse en meget lille afkøling af fjernvarmeforsyningen, hvilket må indikere at anlægget ikke er i or-

Pos	Emne	Handling
	dentlig stand eller drift.	
	Bestyrelsen besluttede derfor at igangsætte Rambøll Danmark A/S til en teknisk gennemgang af varmeanlægget samtidig med en igangsættelse af Glenco A/S til en umiddelbar afhjælpning af den lille afkøling.	
	Det er endvidere aftalt med vicevært Henrik Roost, at han foretager ugentlige aflæsninger af målere, termometre og manometre i varmecentralen, således at bestyrelsen fremover følger forbrug og udsving i aflæsninger nøje.	
02	Gennemgang af brugsvandinstallation, foretaget af Rambøll Danmark A/S Rambølls gennemgang blev foretaget d. 2.2.2009 af tekniker Johnni Sørensen, som efterfølgende har udarbejdet en endelig rapport af 16.2.2009. Heri er oplyst en række mangler og fejl, hvor der særligt skal henledes opmærksomhed på konstatering af manglende dykrørsføler i varmtvandsbeholder, pkt. 4, hvilket medfører vanskelig styring af varmeanlægget og dermed en forventelig og for hurtig tilkalkning af varmeveksler. Endvidere skal det bemærkes at rapportens afsluttende bemærkning om at den ikke korrekte måling af udetemperaturen i den opsatte Danfoss føler, medfører at opvarmning af rampen pt. ikke kobles ind – et problematisk forhold i det nuværende vintervejr med sne og temperaturer omkring frysepunktet. Anlægget har sideløbende været gennemgået af Gemina Thermix (leverandør af varmeunit'en) sammen med Glenco A/S ved Kim Boye Olsen, der har fremsendt fig. bemærkning : (citater) Ved Gemina Termix gennemgang af installationen ved Rasmus Beckmann er punkterne sammenlignelig med Johnni Sørensen's rapport, de afviger kun med små modifikationer, se understående: 1. Der skal monteres en reguleringsventil på tilgang veksler i henhold til vores BL-diagram før at veksleren kan lade optimalt, med andre ord, veksleren kan ikke fungere med det vandtryk. 1.1 Reguleringsventilen skal indstilles så veksleren lader med en temp. på mellem 50-55 grader. 2. Cirkulationspumpen er stor nok i henhold til Gemina Termix beregninger. 2.1 Cirkulations strengen sidder optimalt, og vil kunne temp. reguleres når el-diagrammet har haft gennemgang. 3. El-diagrammet skal have gennemgang, så ladekredsen regulerer efter beholder temperaturen. 4. Beholderføleren skal sidde 2/3 nede i beholderen i henhold til diagram. Når disse punkter er udbedret skal Danfoss foretage fornyet indstilling af styreenheden for dette anlæg. (citater-slut)	
03	Afhjælpning, foretaget af Glenco Gennemgang af varmeanlægget d. 3.2.2009 af Kim Boye Olsen fra Glenco A/S medførte at Krüger Aquaservice hurtigt blev tilkaldt for at foretage udslamning af varmtvandsbeholder og afsyring af varmeveksleren for varmt forbrugsvand. Begge arbejder blev foretaget d. 4.2.2009 og satte anlægget i fornøden stand til at levere varmt forbrugsvand til alle beboere. Der blev efterfølgende d. 11.2.2009 foretaget korrekt indstilling af samtlige opsatte Honeywell reguleringsventiler på cirkulationsstrengene.	

Pos	Emne	Handling
04	Videre forløb Bestyrelsen har siden den foretagne afhjælpning d. 4.2.2009 kun modtaget meget få henvendelser om manglende varmt vand, men flere beboere er begyndt at have oplevelser om manglende varmt vand, især om morgenen, hvilket kan indikere en allerede begyndende tilkalkning af varmeveksleren for det varme forbrugsvand. Sjælsø Gruppen A/S anmodes derfor om hurtigst muligt at få iværksat de meget nødvendige tiltag, der skal udføres for at anlægget kan leve op til de normale forventninger, vi må stille til et nyt varmeanlæg i en ny ejendom :	
	<ol style="list-style-type: none">1. Etablering af dykrørsføler, iht. Rambølls rapport pkt. 4.2. Eftersyn og evt. udskiftning af ladepumpe, iht. Rambølls rapport pkt. 33. Etablering af trykudtag samt installering af filter og afspærringsventil ved tilgangsside af brugsvandsveksleren, iht. Rambølls rapport pkt. 34. Etablering af strengreguleringsventil, iht. Rambølls rapport pkt. 75. Etablering af kontraventil, iht. Rambølls rapport pkt. 86. Udskiftning af ladepumpe til model med fornøden kapacitet, iht. Rambølls rapport, næstsidste afsnit.7. Udførelse af fornyet indstilling af styreenheden for anlægget foretaget af Danfoss, iht. Rambølls rapport pkt. 6, herunder kontrol og evt. udskiftning af føler for udetemperatur.	

Uagtet udførelse af ovenstående punkter, vil bestyrelsen dog forbeholde sig ret til at overveje at rejse yderligere krav om dækning af nogle af de ekstra udgifter foreningen er blevet pålagt, forårsaget af et leveret mangelfuldt varmeanlæg.