

Vedligeholdelse og reparation

(Hvad gør man når noget går i stykker ?)

Januar 2016

1. Generelt om vedligeholdelse
2. GEMINOX gasfyr og den øvrige del af varmesystemet
 - GEMINOX gasfyr incl. brugervejledning
 - Den øvrige del af varmesystemet
3. Nilan VGU (varmt brugsvand)
4. Kloakker - Afløb fra vaske og toiletter
5. Utætte vandhaner
6. El-installationer
7. Hårde hvidevarer
8. Bad på 1. sal
9. Indretning og kontrol af loftsrum
10. Udvendig vedligeholdelse af bygninger
11. Reparation af udvendige døre og vinduer – udvendig maling

1. Generelt om vedligeholdelse

I henhold til foreningens vedtægter påhviler al vedligeholdelse indvendig i boligen andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, generel udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle, nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde og eventuelle beskadigede døre og vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Det er tidligere besluttet, at vedligeholdelse af varmesystemet, dvs. gasfyr incl. gulvvarme m.m., Nilan VGU (varmt brugsvand) samt den grundlæggende el-installation varetages af foreningen. Generalforsamlingen i april 2013 besluttede nogle begrænsninger i vedligeholdelsen af varmesystemet – se nedenfor.

2. GEMINOX gasfyr og den øvrige del af varmesystemet

GEMINOX gasfyr ZEM 2-17 C+

Foreningen har indgået aftale med **GASTECH ENERGI** om servicering af gasfyr.

OBS! Kassen rundt om gaskedlen må ikke fjernes af beboeren. Må kun gøres af servicetekniker.

Foreningen har i forbindelse med udskiftningen til de nye gasfyr indgået aftale med Gastech Energi om servicering af gasfyr.

Abonnementsaftalen omfatter kun selve Geminox gasfyret, dvs. delene i metalkassen i skabet i bryggerset. dvs. situationer hvor fyret ikke afgiver varme, hvis fyret går i stå, hvis der skal fyldes vand på hele tiden eller hvis der er utætheder.

Hvert andet år bliver der udført et eftersyn på alle gasfyr. Gastech Energi træffer aftale om tidspunkt direkte med hver enkelt andelshaver.

Tilkald ved driftsproblemer kan ske indenfor nedenstående tilkalds perioder:

- Indenfor fyringssæsonen (1.oktober til 30. april) alle ugens dage fra kl. 8.00 til 20.00
- Udenfor fyringssæsonen (1. maj til 30. september) mandag – torsdag kl. 8.00 til 16.00 og fredag kl. 8.00 til 14.00 – dog ikke på helligdage.
- Sommervagt køres de to første weekender i maj og de to sidste weekender i september i tidsrummet Kl. 08.00-14.00

Eventuelle meromkostninger til overtidsbetaling vil foreningen viderefakturere til andelshaveren.

Ved tilkald til driftsstop, som skyldes manglende vand på fyret, strømsvigt eller andelshaverens fejlbetjening af gasfyret, vil foreningen videresende regningen til den pågældende andelshaver.

Gastech Energi servicetelefon 70 10 15 50

Ved enhver tilkaldelse af service skal foreningens bestyrelse underrettes, ved at sende mail til vedligehold@roermosen.dk eller pr. telefon til Allan Jørgensen (nr. 49) på tlf. 23 66 61 93.

Bemærkning:

- Selvom vi ikke har tilsluttet varmvandsbeholder til gaskedlen, bør funktionsvælgeren (1), stå på sommerdrift om sommeren, og ikke slukke for kedlen. Så vil gaskedlen gennemfører en daglig test, uden at bruge gas.

BRUGERVEJLEDNING

1. Funktionsvælger:

- RESET: For at resette kedlen ved fejl, drejes funktionsvælgeren mod reset og holdeder i mindst 1 sekund
- Vinterfunktion : Kedlen kan producere både varme og varmt vand. Når der produceres varme lyser lampen pos. 6 og når der produceres varmt vand lyser lampen pos. 5
- OFF: Kedlen er afbrudt
- Sommerfunktion : Kedlen kan kun producere varmt vand

2. Indstilling af varmtvandstemperatur. Når temperaturen ændres, vises den indstillede temperatur kortvarigt i displayet. Se nærmere beskrivelse nedenfor

3. Indstilling af kedeltemperatur. Se nærmere beskrivelse nedenfor

4. Driftlampe. Lyser når kedlen kører

5. Indikering for varmtvandsproduktion

6. Indikering for varmeproduktion

7. Display. Se nærmere beskrivelse nedenfor

8. Manometer. Se nærmere beskrivelse nedenfor

Indstilling af varmtvandstemperatur

Varmtvandstemperaturen indstilles som udgangspunkt på 50°C.

Indstilles varmtvandstemperaturen højere, skal man være opmærksom på risikoen for øget kalkudfældning i varmtvandsbeholder og i vandhanernes udløbstude.

Indstilling af kedeltemperatur

Denne funktion er afhængig af hvad der er tilsluttet af styring til kedlen. Der er 3 muligheder:

1. **Der er hverken udeføler eller rumføler tilsluttet:** Kedeltemperaturen kan indstilles mellem 20 og 70 eller 80°C afhængig af programmering. Når indstillingen ændres vises den indstillede temperatur kortvarigt i displayet.

2. **Der er tilsluttet en udeføler, men ingen rumføler:** Kedeltemperaturen reguleres automatisk afhængig af temperaturen udenfor. Temperaturniveauet kan tilpasses ved at dreje på knappen. Området fra - 3 til + 3. Når indstillingen ændres vises den indstillede ændring kortvarigt i displayet.
3. **Der er tilsluttet en udeføler og en rumenhed:** Denne knap har ingen funktion. Se brugervejledning for rumenhed.

Display

I normalsituationen vises kedlens temperatur i displayet.

Hvis der opstår en fejl på kedlen, vises en fejlkode. Se nærmere beskrivelse om fejlkoder nedenfor.

Manometer

Kedlens manometer viser vandtrykket i varmeanlægget.

Dette tryk skal jævnligt kontrolleres. Hvis det kommer under 1 bar, skal der påfyldes vand til ca. 1,5 bar.

Fejlkoder

Hvis der opstår fejl på kedlen, blinker displayet med en kode f.eks. **EE** og **10** .

Aflæs koden og skriv den eventuelt ned. Prøv derefter at resette kedlen ved at dreje funktionsvælgeren pos. 1 helt mod venstre i ca. 1 sekund. Opstår fejlen igen tilkaldes servicefirma og fejlkoden oplyses.

Fejlkoder

Vedligeholdelse

ZEM skal efterses mindst en gang hvert andet år. Eftersynet skal udføres af en kvalificeret tekniker med A-certifikat. Såfremt kedlen ikke efterses med det foreskrevne serviceinterval, bortfalder garantien på kedlen.

Er ZEM ikke startet op af en kvalificeret servicetekniker med A-certifikat bortfalder al garanti.

Såfremt nærværende vedligeholdelsesforskrifter ikke overholdes, fraskriver Gastech-Energi A/S sig tillige ethvert ansvar for eventuelle følgeskader (produktansvar), i det omfang et sådant ansvar i øvrigt kan fraskrives i henhold til gældende ufravigelig lovgivning.

For produktet gælder endvidere - ud over ovenstående forskrifter - de til enhver tid gældende regler fastsat i Gasreglementet eller lignende forskrifter.

Display	Fejlbeskrivelse	Løsning
EE 10	Udefølerfejl	Tilkald Servicefirma
EE 20	Fremløbsfølerfejl	Tilkald Servicefirma
EE 28	Røggasfølerfejl	Tilkald Servicefirma
EE 50	Varmtvandsføler	Tilkald Servicefirma
EE 52	Fremløbsfølerfejl (Føler på fremløb til brugsvandveksler - Kun ZEM SEP)	Tilkald Servicefirma
EE 61	Fejl i forbindelse med rumenhed	Tilkald Servicefirma
EE 81 10	Overkogsfejl (Føler på varmeveksler)	Kontroller at der er vandflow over kedlen
EE 81 19	Gulvvarmesikring aktiv	Tilkald Servicefirma
EE 81 30	Røggastemperatur for høj	Tilkald Servicefirma
EE 81 31	Blokering	Hold resetknappen i mindst 1 sekund
EE 81 33	Flammefejl	Kontroller: • at der er åbnet for gassen Er dette i orden - Tilkald Servicefirma
EE 81 51	Intern LMU	Tilkald Servicefirma
EE 81 52	Indstillingsfejl på LMU	Tilkald Servicefirma
EE 81 60	Minimum ventilatorhastighed ikke opnået for tidsgrænse er overskredet	Tilkald Servicefirma
EE 81 61	Maximum ventilatorhastighed ikke opnået for tidsgrænse er overskredet	Tilkald Servicefirma
EE 81 68	Kommunikationsproblem med LMU	Hold resetknappen i mindst 1 sekund. Opstår fejlen igen - Tilkald Servicefirma

Den øvrige del af varmesystemet

De dele af varmesystemet, som ikke er omfattet af vort abonnement hos GASTECH er f.eks..radiatortermostater, termostater til gulvvarme, cirkulationspumpe, temperaturfølere og lignende.

Beslutningen på generalforsamlingen i april 2013 indebærer, at den enkelte andelshaver for egen regning kontakter en lokal VVS-mand ved behov for reparationer, der ikke er omfattet af abonnementet hos GASTECH.

Hvis en andelshaver er i tvivl om opgaven ligger inden for vores serviceaftale, kan man kontakte den vedligeholdelsesansvarlige i AB1, pt. Allan Jørgensen nr. 49 tlf. 23 66 61 93, og sammen med ham beslutte hvad der skal ske.

Husk at man nemt selv kan sætte en gulvvarmestats på plads eller løsne radiatortermostaten hvis den har sat sig fast – se her på Danfoss's hjemmeside hvordan man gør :
http://dk.private.danfoss.com/PCMPDF/DK_trv01_CEN.swf

Regninger fra GASTECH, som ikke vedrører serviceaftalen og som ikke er godkendt af den vedligeholdelsesansvarlige/bestyrelsen, bliver sendt videre til andelshaveren.

3. Nilan VGU (varmt brugsvand)

Der er indgået aftale med firmaet **CNS-energi** om vedligeholdelse og servicering af VGU anlægget.

Anlægget skal have et serviceeftersyn med ca. 12 – 15 måneders mellemrum. Foreningen arrangerer eftersynet og informerer beboerne ca. 14 dage før.

Man skal selv regelmæssigt rengøre støvfilteret øverst til højre på anlægget.

Ved driftsstop kan andelshaverne kun rekvirere assistance **efter aftale** med foreningens vedligeholdelsesansvarlige, pt. Allan Jørgensen nr. 49.

CNS-energi træffes på **telefon 70 23 50 70**. Reparationer udføres kun indenfor normal arbejdstid.

Reparationer betales generelt af foreningen, men reparationer som skyldes forhold, som andelshaverne selv er ansvarlig for (f.eks. manglende rensning af støvfilteret), skal betales af den enkelte andelshaver selv.

Med hensyn til indstilling af VGU'en henvises til fabrikkens brugervejledning på model VGU250:
<http://www.nilan.dk>

4. Kloakker – afløb fra vaske og toiletter

Rensning af tilstoppede kloakker og afløb sker for andelshaverens egen regning. Assistance kan for eksempel rekvireres hos ISS Kloakservice. på **telefon 70 12 02 22**.

Hvis tilstopningen skyldes brud eller anden fejl på de skjulte kloakledninger vil foreningen (eller foreningens forsikring) påtage sig reparationen. Det forudsættes dog, at andelshaveren kan dokumentere at der er fejl på ledningsnettet, f.eks. ved at få udført en tv-inspektion. Hvis der viser sig at være fejl på de skjulte ledninger, vil foreningen også dække omkostningen til tv-inspektionen.

Såfremt brønden ud mod gaden er fyldt op betyder det, at forstoppelsen ligger i kommunens del af systemet, og rensning rekvireres hos Furesø Kommune.

5. Utætte vandhaner

Reparation af utætte/dryppende vandhaner sker for andelshaveren egen regning, som en del af den almindelige vedligeholdelse.

6. El-installationer

Reparationer af de faste el-installationer betales generelt af foreningen. Foreningen betaler dog ikke for reparation af andelshavernes egne/individuelle installationer, dvs. alt hvad der er ud over installationerne i "et standard hus". Som eksempler på individuelle installationer kan nævnes halogenspots, ekstra stikkontakter, installationer til egne hårde hvidevarer.

Hareskov Elektrik har i sin tid udført el-installationerne i vore huse, og kan kontaktes på **telefon 44 48 48 01** indenfor normal arbejdstid.

Da foreningen ikke har nogen aftale med Hareskov Elektrik, skal andelshaverne afregne direkte med firmaet, og evt. videresende regningen til formanden, hvis det drejer sig om noget foreningen betaler for.

7. Hårde hvidevarer

Hver bolig har følgende hårde hvidevarer som fast inventar: **opvaskemaskine, køle-/fryseskab, keramikkogeplader og el-ovn.**

Reparation og eventuel udskiftning påhviler andelshaveren som en del af den indvendige vedligeholdelse.

8. Bad på 1. sal

I de boliger, der har bad på 1. sal, skal vandlåsen i brusenichen regelmæssigt renses for at undgå at afløbet tilstoppes. Andelshaveren er selv ansvarlig for eventuelle følgevirkninger af oversvømmelser.

Bad på 1. sal er en individuel "tilbygning", og man står selv for vedligeholdelse og eventuelle reparationer.

9. Indretning og kontrol af loftsrums

I forbindelse med 5 års gennemgangen af boligerne blev det konstateret, at der flere steder er/har været problemer omkring fugt på loftet. Hermed gøres opmærksom på en række ting, man som beboer skal være opmærksom på.

I vinterhalvåret er der i forbindelse med snestorme konstateret "fygesne" i nogle loftsrums. Det påhviler den enkelte andelshaver jævnligt at kontrollere for dette og fjerne det.

Det er den enkelte andelshavers eget ansvar løbende at kontrollere loftrummet for kondens, fugt og skimmelsvamp. Efter 5 års gennemgangen er der ikke længere nogen form for garanti og det er den enkelte andelshavers eget ansvar at rette op på skader.

Følgende retningslinjer er vigtige:

- Det er ikke tilladt at have et massivt gulv på loft, dvs. der skal være luft mellem brædderne, således at mulig udluftning sikres.
- Der skal være luft mellem isolering og brædder.
- Loftsrums og tagkonstruktionen skal være udluftet, hvilket betyder at det ikke er tilladt at sætte kasser/gods helt op mod taget.

- Det er ikke tilladt at dække gulvet 100% med kasser og andet. Der skal sikres udluftning fra isolering.
- Hvis man ikke har lavet ekstra "gulv" på loft er det kun tilladt at benytte gangbroen til opbevaring. Det er ikke tilladt at sætte ting direkte på isoleringen.

Hvis man ikke allerede har lavet supplerende loft er man velkommen til at kontakte den siddende bestyrelse for en vejledning til en god og forsvarlig måde at lave loftet på. Bemærk også, at bestyrelsen skal underrettes hvis man efter januar 2010 laver eller har lavet gulv i loftsrummet eller andre ændringer af konstruktionen i loftsrummet.

10. Udvendig vedligeholdelse af bygninger

Den udvendige vedligeholdelse af bygningerne varetages af foreningen efter en samlet vedligeholdelsesplan for alle bygninger. Med hensyn til vedligeholdelse af de udvendige arealer henvises til foreningens husorden afsnit 5.

11. Reparation af udvendige døre og vinduer – udvendig maling

Reparationer af udvendige døre og vinduer, herunder også beslag og glas, betales af andelshaverne selv, medmindre der er tale om en forsikringssag.

Generel udskiftning af udvendige døre og vinduer er en foreningssag, ligeledes maling udvendig.