



Drift-og Vedligehold vejledning.

**Ammendrup Park
3200 Helsingør**

Medlem af Dansk VVS Garanti:

Alm. Drift forhold



Anlægs adresse:

Ammendrup Park
3200 Helsingø

Entreprenør:

Østergaards A/S
Gisselfeldvej 14
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 73 75 98

Alment:

Varmecentral/teknikrum skal altid holdes ren og ryddelig og bør ikke anvendes som lager rum eller værksted m.m.

Pumper:

Pumper skal gå lydløst eller have en svag syngende tone, og de holdes rene og tætte i eventuelle pakedåser m.v.

Ventiler:

Ventiler skal være tætte i pakninger. Når en ventil er helt åben, bør den drejes lidt tilbage for at skåne pakningen. (Dette gælder dog ikke kuglehaner).

Kuglehaner kan ikke skilles ad. Såfremt der opstår fejl i hanen, må der ske en udskiftning.

Ventiler og haner, der sjældent bruges, skal bevæges en gang imellem (ugentligt) for at forhindre, at de sætter sig fast. Pakninger efterspændes om fornødent og haner smøres.

Det bør med jævne mellemrum sikres, at ventilerne er indstillet korrekt, iht. projektmaterialet.

Termometre:

Termometre skal altid forefindes i det på diagrammerne viste omfang, og de skal af og til afprøves i vand. Termometre, der afviger mere end 2-3. Grader fra et kontroltermometer, bør udskiftes.

Manometre:

For manometre gælder det samme som for termometre, idet der her kan tolereres en afvigelse på 2-3% af max. udslag. Manometrene skal gå tilbage til 0 ved afspærring og trykaflastning.

Motorventiler og anden automatik:

Motorventilens funktion (ventilvandring) kan afprøves ved at hæve eller sænke fremløbstemperatur, evt. sættes driften til manuel betjening på automatikken.

Disse skal fungere korrekt for at være af værdi og disse må kun repareres af fabrikanten.

Bevæglige komponenter:

Hvis ikke andet er oplyst skal alle komponenter med bevæglige dele motioneres/kontroleres/rengøres min. Én gang hver anden måned.

Sanitet:

Vedligeholdes som minimum: Efter producentens forskrifter.

Brugeroplysninger.



Anlægs adresse:

Ammendrup Park
3200 Helsingør

Entreprenør:

Østergaards A/S
Gisselfeldvej 14
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 73 75 98

Alle tilkald i forbindelse med VVS. Skal ske på tlf. 43 73 75 98 mellem Kl. 7.00 & 15.00.

Ved **akut** opstået driftstop i fyringssæsonen fra den. 1/10 til den. 30/4.

Kan de kontakte vores vagtmontør uden for normal arbejdstid på tlf. 28117598.

Før de ringer til vagttelefonen bedes de kontrollere:

Korrekt vandmængde/tryk på varmeanlægget

Snavssamler er rene.

Alle nødvendige forsyninger til stede så som. Olie, Gas, Strøm samt Fjernvarme til kedlen/unit.

Forsyningsmedie er afhængig af hvilket område deres bolig, er underlagt.

Varmeanlægget er udluftet korrekt.

Ved tilkald af vagtmontør og efterfølgende forhold bliver konstateret, vil de blive faktureret for et tilkald.

Pris pr. Tilkald. 1500,00 til 2000,00 kr.excl. Moms.

Manglende vand på anlæg.

Manglende strøm til kedel/Unit, pumper samt styringer mm.

Forkert indstillede ventiler/følere.

Snavssamler ikke rensset.

Manglende udluftninger af anlæg.

Manglende forsyning. (Gas,Oile, Vand, Strøm eller Fjernvarme)

Sanitetsgenstand.**Vaske:****Anlægs adresse:**

Ammendrup Park
3200 Helsingør

Entreprenør:

Østergaards A/S
Gisselvedvej 14
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 73 75 98

Vaske:

De sanitære enheder i en ejendom er af vital betydning.
de skal altid fungere optimalt og tilfredsstillende.

Eftersyn :

Sanitetsgenstande efterses og funktions afprøves efter producentens forskrifter, minimum hver mdr.
Koldt og varmtvandsforsyning til sanitetsgenstande funktions afprøves, samt bortledningen af spildevand fra sanitetsgenstande, afledes korrekt til ejendommens afløbssystemet.
Kontroller pakninger/samlinger for vandinstallation samt afløbssystem, for utætheder.
Kontroller for skader, defekter samt revner og misfarvninger i overflader på sanitetgenstand.
Kontroller at der ikke er noget unødigt vandspild pga.: Lækage på komponenter/sanitetgenstand.
Kontrol for lækage/utætheder udføres ugentligt.

Vedligeholdelse :

Sanitetsgenstande rengøres og renses jævnligt, for kalk og snavs.
Der må kun bruges leverandørens anviste produkter til rengøring samt afkalkning.
Ved brug af afkalkningsmiddel skal man være omhyggelig med, at der ikke kommer noget af produktet på fliser eller fuger, da visse produkter kan forårsage skader på omtalte.
Ved skader eller fejl på sanitetgenstand bør disse rep. Eller udskiftes.
Utætte/defekte pakninger og samlinger skal udskiftes/rep. således at unødigt vandspild samt skader på øvrige bygningsdele ikke opstår.

Gode råd :

Følg producentens anvisninger vedr. Drift-og vedligehold for pågældende produkter.

Sanitetsgenstand.

Kloset. (Toilet skål)



Anlægs adresse:

Ammendrup Park
3200 Helsingør

Entreprenør:

Østergaards A/S
Gisselvedvej 14
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 73 75 98

Toiletter :

De sanitære enheder i en ejendom er af vital betydning.
de skal altid fungere optimalt og tilfredsstillende.

Eftersyn :

Sanitetsgenstande efterses og funktions afprøves efter producentens forskrifter, minimum hver mdr.
Koldt og varmtvandsforsyning til sanitetsgenstande funktions afprøves, samt bortledningen af spildevand fra sanitetsgenstande, afledes korrekt til ejendommens afløbssystemet.
Kontrol af korrekt funktioner for såvel cisterne som afløb.
Kontroller pakninger/samlinger for vandinstallation samt afløbssystem, for utætheder.
Kontroller for skader, defekter samt revner og misfarvninger i overflader på sanitetgenstand.
Kontroller at der ikke er noget unødigt vandspild pga.: Lækage på komponenter/sanitetgenstand.
Kontrol for lækage/utætheder udføres ugentligt.

Vedligeholdelse :

Sanitetsgenstande rengøres og renses jævnligt, for kalk og snavs.
Der må kun bruges leverandørens anviste produkter til rengøring samt afkalkning.
Ved brug af afkalkningsmiddel skal man være omhyggelig med, at der ikke kommer noget af produktet på fliser eller fuger, da visse produkter kan forårsage skader på omtalte.
Ved skader eller fejl på sanitetgenstand bør disse rep. Eller udskiftes.
Utætte/defekte pakninger og samlinger skal udskiftes/rep. således at unødigt vandspild samt skader på øvrige bygningsdele ikke opstår.

Gode råd :

Følg producentens anvisninger vedr. Drift-og vedligehold for pågældende produkter.

Sanitetsgenstand.

Gårdpostehane



Anlægs adresse:

Ammendrup Park
3200 Helsingør

Entreprenør:

Østergaards A/S
Gisselfeldvej 14
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 73 75 98

Armaturer:

De sanitære enheder i en ejendom er af vital betydning.
de skal altid fungere optimalt og tilfredsstillende.

Eftersyn :

Armaturer efterses og funktions afprøves efter producentens forskrifter, minimum hver mdr.
Ved funktionens afprøvning, kontrolleres at der er korrekt vandforsyning af koldt vand til stede, samt at efter aflukning af gårdpostehane, at den tømmes korrekt i udløbsrøret.
Så der ikke opstår følgeskader på gårdpostehanen og bygningsdele, i tilfælde af frostvejr.
Pakninger ved vandforsynings tilgang skal efterses for lækage/utætheder.
Kontroller for skader eller defekter iht. Producentens oplysninger for pågældende produkt.
Kontroller at der ikke er noget vandspild pga. defekte pakninger.
Kontrol for lækage/utætheder udføres ugentligt.

Vedligeholdelse :

Armaturer rengøres og renses jævnligt, for kalk og snavs.
Der må kun bruges leverandørens anviste produkter til rengøring samt afkalkning.
Ved brug af afkalkningsmiddel skal man være omhyggelig med, at der ikke kommer noget af produktet på fliser, murværk eller fuger m.m. Da visse produkter kan forårsage skader på omtalte.
Ved skader eller fejl på armaturer bør disse rep. Eller udskiftes.
Utætte/defekte pakninger og samlinger skal udskiftes/rep. således at unødigt vandspild samt skader på øvrige bygningsdele ikke opstår.

Gode råd :

Følg producentens anvisninger vedr. Drift-og vedligehold for pågældende produkter.
Evt.: Påmonteret slange **skal** afmonteres når der er risiko for frostvejr.

Sanitetsgenstand.

Blandingsbatteri (Armatyr).



Anlægs adresse:

Ammendrup Park
3200 Helsingør

Entreprenør:

Østergaards A/S
Gisselfeldvej 14
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 73 75 98

Armatyrer:

De sanitære enheder i en ejendom er af vital betydning.
de skal altid fungere optimalt og tilfredsstillende.

Eftersyn :

Armatyrer efterses og funktions afprøves efter producentens forskrifter, minimum hver mdr.
Ved funktionens afprøvning, kontrolleres at der er korrekt vandforsyning af henholdsvis koldt & varmt vand til stede, samt at bortledningen af spildevand fra sanitetsgenstande, afledes korrekt til ejendommens afløbssystemet.

Pakninger ved vandforsynings tilgang skal efterses for lækage/utætheder.

Kontroller for skader eller defekter iht. Producentens oplysninger for pågældende produkt.

Kontroller at der ikke er noget vandspild pga. defekte pakninger.

Kontrol for lækage/utætheder udføres ugentligt.

Vedligeholdelse :

Armatyrer rengøres og renses jævnligt, for kalk og snavs.

Der må kun bruges leverandørens anviste produkter til rengøring samt afkalkning.

Ved brug af afkalkningsmiddel skal man være omhyggelig med, at der ikke kommer noget af produktet på fliser eller fuger, da visse produkter kan forårsage skader på omtalte.

Ved skader eller fejl på armaturer bør disse rep. Eller udskiftes.

Utætte/defekte pakninger og samlinger skal udskiftes/rep. således at unødigt vandspild samt skader på øvrige bygningsdele ikke opstår.

Gode råd :

Følg producentens anvisninger vedr. Drift-og vedligehold for pågældende produkter.

Afløbssystem.

Faldrør, Gulvafløb, Afløbsrender samt Vandlåse.



Anlægs adresse:

Ammendrup Park
3200 Helsingø

Entreprenør:

Østergaards A/S
Gisselfeldvej 14
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 73 75 98

Faldrør, Gulvafløb, Afløbsrender samt Vandlåse.

Spildevandssystemet afleder ejendommens spildevand til et kloaksystem hvor det bortledes.

Bortledningen kan ske til det offentlige spildevandssystem eller til privat system.

Systemet kan være udført i Støbejern, Behandlet stålør, Rustfrit stål, PP rør eller PE rør, med dertil tilsluttede afløbsrender, gulvafløb og sanitetsgenstande.

Eftersyn :

Alle afløbsrør inspiceres for eventuelle lækager og tilstopninger.

På loftrummet kontrolleres, at udluftninger er korrekt tilsluttet taghætte, samt at vakuumventil fungerer efter hensigten. (Vakuumventil skal kunne udligne et opstået undertryk i afløbssystemet.)

Afløbsrender, gulvafløb efterses og renses i det nødvendige omfang for at opretholde korrekt funktion i afløbssystemet så spildevandet kan bortledes i nødvendigt omfang under brug af de tilsluttede sanitetsgenstande i systemet.

Kontrol for lækage/utætheder udføres ugentligt.

Vedligeholdelse :

Gulvafløb, vandlåse samt udluftninger, i systemet efterses og renses 4-5 gange årligt.

Eller efter nødvendigt behov.

Gode råd :

Brug ikke sanitetsgenstande eller gulvafløb, afløbsrender til udskylning af grus, kemikalier samt hygiejnebind, vatpinde, bleer, m.m. Da dette kan forstoppe afløbet og forårsage skade på systemet.

Gulvvarmeanlæg.



Anlægs adresse:

Ammendrup Park
3200 Helsingø

Entreprenør:

Østergaards A/S
Gisselvedvej 14
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 73 75 98

Almen beskrivelse :

Gulvvarmeanlægget består af en varmeslange for hver kreds. Røret er trukket fra varmesystemets fordeler ud til hvert enkelt rum og tilbage til varmesystemet fordeler igen. Røret er lagt med en afstand c/c på mellem 20-30 cm. Afhængig af rør diameteren samt dækning.

Antal af varmeslanger per rum, er afhængig af rummets antal m² samt afstanden c/c så det enkelte rum, kan have op til flere varmeslanger, men styres af samme rumtermostat.

Temperaturen i det enkelte rum reguleres med en rumtermostat, der er placeret ca. 1.7 m over gulv. På fordelersystemet sidder en motor for hver enkelt varmekreds, som styres via en rumtermostaten.

Rumtermostaten kan derfor godt styre flere varmeslanger som er udført i samme rum.

Der henvises i øvrigt til fabrikantens forskrifter vedrørende driftforhold for pågældende varmesystem.

Eftersyn :

Fordelersystemet kontrolleres visuelt for utætheder.

Ved trådløst system kontrolleres batteri i de enkelte rumtermostater for strøm.

Kontrol af korrekt vandtryk på varmeanlæg. Efter kedel/unit leverandørens anvisninger.

Kontrol af korrekt max. fremløbstemperatur. (Se gulv fabrikantens anvisninger for overfadetemperatur)

Vedligeholdelse:

Udskiftning af batterier. (Kun ved trådløst system)

Der henvises til pågældene fabrikantens forskrifter, vedrørende driftforhold for gulvvarmesystem.

Gode råd :

Ved påfyldning af vand på centralvarmeanlægget SKAL cirkulationspumpen slukkes.

Eftersyn bør udføres 3-4 gange årligt.

Varmtvandsbeholde.
Varmeforsynet / Elforsynet



Anlægs adresse:

Ammendrup Park
3200 Helsingø

Entreprenør:

Østergaards A/S
Gisselfeldvej 14
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 73 75 98

Varmtvandsbeholde.

Der henvises til drift-og vedligehold samt brugervejledning fra beholder producent.
Service på varmtvandsbeholder skal udføres af en autoriseret VVS- installatør.

Eftersyn :

Kontrol af installationer for utætheder, tæring samt synlige rustdannelse.

Kontroller sikkerhedsventil for varmtvandsbeholder ved at aktivere denne mindst 1-2 gang årligt. for at sikre at funktionen af sikkerhedsventilen er i orden, (ved normal drift skal den dryppe) det skyldes, at det kolde vand som bliver tilført beholderen under brug, bliver opvarmet og derved udvider sig, derfor stiger trykket i beholderen, dette overtryk afhjælpes af sikkerhedsventilen. Hvis sikkerhedsventilen ikke drypper kan det skyldes at denne er defekt eller kontraventilen på koldvandstilgang er defekt, er det tilfældet skal der ske en udskiftning af komponenten.

Kontrol af varmtbrugsvand temperatur månedligt for at undgå bakterie dannelse i beholderen, temperaturen bør ligge mellem 50 grader og 55 grader

Kontrol af lækage/utætheder på installationer udføres ugentligt, for af undgå følgeskader på øvrige bygningsdele.

Ved elforsyning afprøves termostaten for varmtvands temperaturen, samt elinstallationen for evt. fejl.

Vedligeholdelse :

Nødvendige rengøring af beholder samt installationer.

Gode råd :

Ved manglende varmtvandforsyning, kontrollere at varmforsyning/elforsyning er tilstede. samt termostater/ventiler (El / Varmeforsyning) er indstillet korrekt samt, udluftning af beholderen på varmforsynings anlægssiden, (Udluftning: Kun ved vandbåret opvarmning af beholder)

Datablade:



Anlægs adresse:

Ammendrup Park
3200 Helsingør

Entreprenør:

Østergaards A/S
Gisselfeldvej 14
2665 Vallensbæk Strand
Tlf. 43 73 75 98

Datablade/komponentbeskrivelse fra leverandør:

Asnit med datablade/komponentbeskrivelse.

Forefindes i det omfang som leverandøren, har for de pågældende produkter.