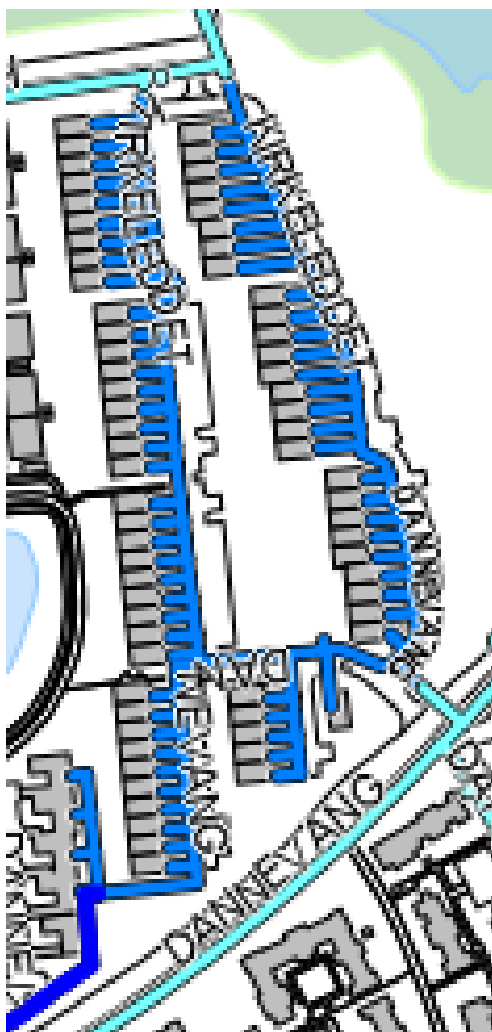


Orientering GF 2017 1DO

Lækage, defekt vandvarmer (varmvandsveksler).

Nyt firma som servicerer anvendte ny "metode" for at finde lækage. Denne baseret på tilbagemeldinger frem for etapeaflukning med trykprøvning. Ingen udgift for Ejerlauget, men Grundejerforeningen måtte skifte et par stophaner for brugsvand (det kolde vand).



Varsel blev sendt til alle beboere. Klyngehuse 2 gange da 1. planlagte ikke blev til noget.

Ikke alle blev berørt af lukning af det kolde brugsvand trods varsel, men se på kort herover, kan ikke vide hvilken hane ud af de tre som er åben, om der ville blive et problem med nærmeste hovedhane.

Kontrol varmemåler

Var beklageligvis lidt hurtigt ude med at få meddelt, at varmemålere udtaget til kontrol var kontrolleret, genmonteret og der ikke var fundet fejl. Det kan så nu meddeles værende tilfældet.

Varmemålere er nu 20 år gamle. Sidst jeg talte med Kamstrup om varmemåleres levetid, "... kendte til varmemålere som var mere end 20 år...". Har opfordret til, at der igen tages kontakt til Kamstrup omkring samme emne.

Efterisolering af varmerør

Det praktiske. Inden igangsættelse, møder omkring byggesagsbeskrivelse, eks. toiletbesøg (toiletvogn) skal entreprenør selv stille til rådighed, opskæring udenfor så ny isolering i stor udstrækning alene skal vikles om varmerør, anvende indendørssko for at undgå ridser på gulv som kan forekomme ved "blå sutter" hvor en sten sidder fast under sål og som kompromis til ingen støvsugning, tildække hul hvor loftlem normalt lukker af mens der arbejdes for at minimere eventuel at støv eller andet materiales nedfald herfra.

Som nævnt i formanden for Grundejerforenings beretning, blev håndtering lagt over til Ejerlaugets formand at koordinere sammen med entreprenør.

Projektet kom fra start, desværre har forløbet ikke helt været som forventet.

Er der fremsendt besked om at have ordentlig adfærd over for beboere, ja

Er der meddelt "hold oprindelig tidsplan", ja

Der er spurgt ind til, hvorfor ændringer til tidsplan, ja men forgæves.

Sidste udmelding (søndag 22/10-2017);

"Efterisoleringen af fjernvarmerørene på lofterne bliver færdigt på tirsdag, på nær en enkelt, som pga sygdom gerne vil vente 14 dage og det har vi styr på."

Lækager

De fleste lækager opstår oftes som et lille hul der over tid bliver værre og værre. Her har det tidligere været kotume, at igangsætte lækagesøgning ved tab omkring 300 liter dagligt. Denne form for fejlsøgning kan varsles. Fredag for nogle uger tilbage, blev der konstateret, at anlæg tabte 2000 liter i døgnet. Derfor blev der truffet det valg at finde lækage hurtigt hvilket indebar stop af varmeanlæg og ingen varsling inden (kan ikke erindre om/hvornår det sidst var tilfældet).

Sidste udmelding (lørdag 21/10-2017);

Der er indtil nu fundet 5 huller, de 4 første er alle defekte/utætte kapper som har medført udvendige tæring, alle kapperne var extreme porøse, den 5 vi fandt igår (fredag) er regulært byggesjusk, hvor man har kraftigt beskadiget rørisoleringen da man i sin tid har dækket rørene til med en gravemaskine og har også medført udvendig tæring.

Opfølgning del 1 LM, (mandag 23/10-2017);

Færdig med at grave. Kan der forsigtigt estimeres en forventet dato på det som d.d. er kendt, udbedringer er færdige?

Vi kan desværre ikke på nuværende fortælle hvornår vi er færdige med at grave, da vi stadig efter vi fandt seneste utæthed i fredags taber vand!!

Er det muligt at angive årsagen til de huller i rørene som er fundet?

Utætheder vi har fundet er udelukkende ved gamle kappesamlinger der ikke har holdt tæt, og herved kommer udvendig tæring af vores rør.

Kan der forventes omfattende gravearbejde i nærmeste fremtid?

Vi har undersøgt omkring anden sporing/gaslækagesporing er en mulighed når nu vi har så "små" mængder vi taber (ca. 1 m³ i døgnnet), vi har møde herom med Lygas lækagesporing på onsdag, først herefter kan vi oplyse yderligere.

Vi har i dag tømt huller for vand, og ser til eftermiddag om vi kan se om det skulle komme længere oppefra, hvis det gør det, var det nok en ide at grave op længere oppe, mere herom senere.

Den ene opgravning ligger da hvor der sidst blev konstateret lækage og udbedret skade. Hvad er der nu galt der?

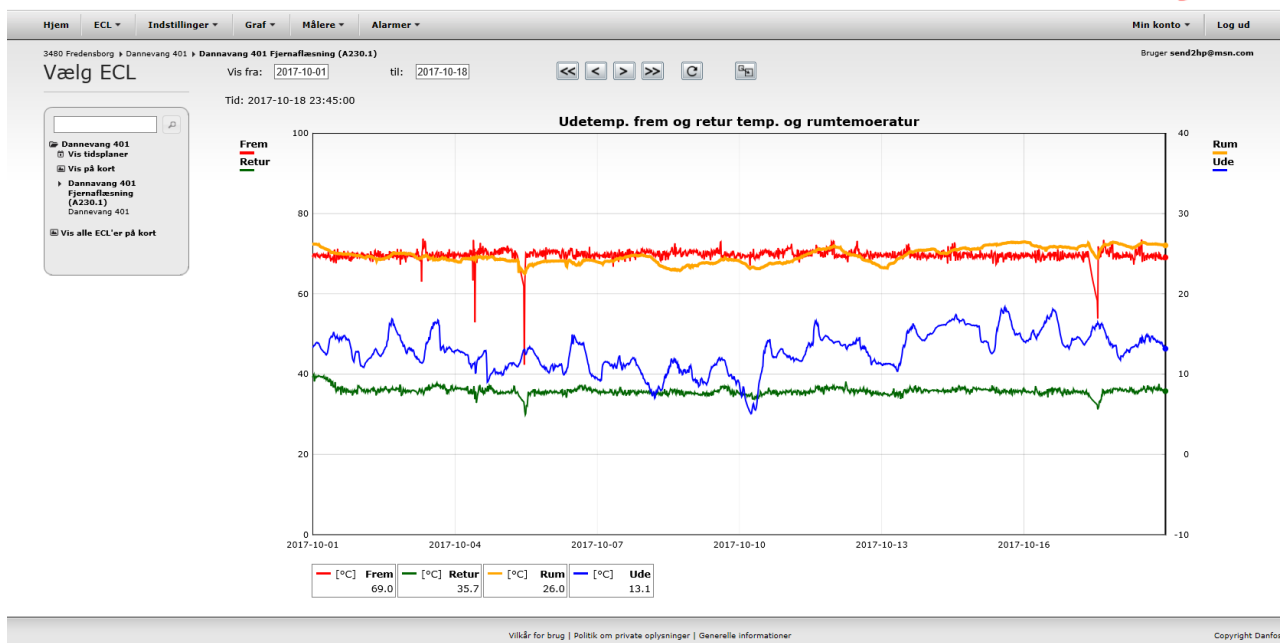
Begge huller vi har i asfalten ligger på hver sin side af den vi lavede for et par år siden, som også var en dårlig kappe.

Opfølgning del 2 SN, (mandag 23/10-2017);

- 1) Gravearbejde efter utætheder i fjernvarmerørene.
 - efter møde med Lamotek til morgen er følgende besluttet. Vi har kontaktet 2 firmaer til hjælp med søgning af utætheder.
 - a) et med termografisk udstyr, som stærkt anbefaler at vente til det bliver koldere i vejret.
 - b) et der bruger et søgestof. Dem hører vi nærmere fra på onsdag.
 - c) vi pumper hullerne fri for vand og ser om vi kan spore yderligere utætheder.

Alt tyder på at utæthederne er i området af tidligere nævnte grunde.

Vi får fjernet overskuds jord på parkeringspladsen i løbet af indeværende ugen.



De sidste 3 uger. Dyk på den røde markerer de stop af varmecentral der har været. Har ikke noget der registrerer lukninger af hovedstophaner ude i varmeanlæg.

Ledelse

Der har været en tvist omkring hvordan hvem udskriver sedler til omdeling, ikke mindst afholdelse af udgifter til dette. Det gav anledning til en eftermiddag i et par timer, at der blev lukket for varmen uden beboere i rækkehusene var informeret uanfægtet besked om ikke at foretage denne handling med begrundelse af varsling ikke var omdelt. Ingen leverede sedler til omdeling.

Aftræder post. Har meddelt den resterende bestyrelse jeg ikke længere deltager på Ejerlaugsmøder.

Opfølgning

Her en liste af punkter at følge op på;

Ledelse, hvilke opgaver løses af hvem og hvorledes, information til, udskrifter, omdeling og udgifter

Lækage på varmerør, kapper "smuldrer", skyldes det manglende dræn, hvad siger ingeniør?

PH-værdi varmerør og kedel. Hvad foreskriver kedelleverandør, hvad foreskriver DFF (9,3 og 9,7, ikke længere 9,4).

Nyt filter i varmecentral, kan det konstateres, at det nye magnetfilter virker. (Virker det med PH-værdi på?)

Hvornår kan det forventes, at varmemålere skal udskiftes? Kontakt til leverandør.

Tarifmåling (god afkøling giver bedre økonomi).

Undersøge mulighed ved nye vekslertyper tilgodesende indregulering af varmeanlæg.

Er besparelser for efterisolering realiseret, 2018 og 2019

Glem ikke, det arbejde som ilægges bestyrelsesarbejde er frivilligt arbejde!