



Bakkedraget Sæby Drift og vedligehold

VVS



Indhold

Indledning.....	4
Ansvar.....	4
Energi og økonomi.....	4
Varmeanlæg - Varmeforsyning	5
Lokalisering:	5
Funktion:	5
Betjening:	5
Vedligehold.....	5
Rengøring:	5
Driftskontrol:	5
Varmeanlæg – Varmvandsproduktion	5
Lokalisering:	5
Betjening:	5
Vedligehold:	5
Rengøring:	6
Driftskontrol:	6
Varmeanlæg – Radiator/Gulvvarme system.....	6
Lokalisering:	6
Funktion:	6
Betjening:	6
Vedligehold:	6
Rengøring:	6
Driftskontrol:	6
Vandinstallation	7
Lokalisering:	7
Funktion:	7
Betjening:	7
Vedligehold:	7
Rengøring:	7
Driftskontrol:	7
Afløb og Sanitet	8
Afløb	8
Lokalisering:	8
Funktion:	8
Betjening:	8



Vedligehold:	8
Rengøring:	8
Driftskontrol:	8
Sanitet	8
Lokalisering:	8
Betjening:	8
Vedligehold:	8
Rengøring:	8
Driftskontrol:	9
Blikarbejde	9
Lokalisering:	9
Funktion:	9
Betjening:	9
Rengøring:	9
Øvrige vedligeholdelser:.....	10
Rengøringsinstruktion for Blandingsbatterier.....	10
Vandhaner:.....	10
Brusetermostater:.....	10
Sanitet.....	10
Toilet	10
Toiletsæder	11
Vedligeholdelse af din afløbsinstallation.....	11
Gulvafløb.....	11
Vandlåse under vaske.....	11
Vandlåse under ventilationsanlæg.....	11
Vedligeholdelsesplan.....	12



Indledning.

Nærværende drift og vedligeholdelsesvejledning er gældende for komponenter i forbindelse med vand, varme, afløb og sanitet.

For at i som ejer/bruger kan forvente jer et driftssikkert anlæg med lang levetid, bør i læse denne brugervejledning grundigt igennem, før i foretager eventuelle ændringer af indstillinger på dette anlæg.

Ansvar.

Det påhviler den aut. VVS-installatør, at installere og idriftsætte anlægget i overensstemmelse med gældende lovgivning, samt at installationerne følger fabrikantens anvisninger.

Men det er ejeren, som har ansvaret for det daglige tilsyn, når installationen er afleveret, dvs. det er ejer, der har pligt til den videre vedligeholdelse.

Energi og økonomi.

For at opnå en god drift økonomi og en sikker drift, kræves det at anlægget indreguleres rigtigt fra starten, men samtidig anbefales det, at anlægget serviceres jævnligt af fagfolk.



Varmeanlæg - Varmeforsyning

Lokalisering:

Huset forsynes med Fjernvarme

Funktion:

Anvendes til opvarmning af boligen , samt varmtvands produktion

Betjening:

Målere, termometre, manometre aflæses dagligt for kontrol af sædvanlige driftsforhold.
Afkøling på anlæg registreres for sikring mod overforbrug.
Såfremt afkølingen forringes uden ændrede driftsforhold, efterses de enkelte del-anlæg og evt. fejl rettes.
Såfremt afkølingen på anlæg er stigende uden ændrede driftsforhold, efterses snavssamlere og renses for evt. skidt.

Vedligehold.

Ventiler og haner funktionsafprøves 1 gange årligt.
Ventiler lukkes langsomt i, hvorefter de åbnes langsomt igen.

Rengøring:

Målere, termometre m.v. holdes fri for skidt og snavs ved rengøring med tør klud.

Driftskontrol:

- Daglig aflæsninger som beskrevet under betjening.
- Rensning af snavssamlere 1 gange årligt eller efter behov.
- Funktionsafprøvning af ventiler og haner
- Visuel kontrol af rørinstallation for lækage.

Varmeanlæg – Varmvandsproduktion

Lokalisering:

Termix Unit for varmtvands produktion er placeret i teknikskab i bryggers.

Betjening:

Varmtvands temperatur kan reguleres ved beholder
Varmtvandstemperaturen er ved aflevering indstillet til 55 gr.

Målere, termometre, manometre aflæses dagligt for kontrol af sædvanlige driftsforhold.

Afkøling på anlæg registreres for sikring mod overforbrug, samt for sikring mod til kalkning af veksler.

Vedligehold:

Ventiler og haner funktionsafprøves 1 gange årligt.
Ventiler lukkes langsomt i, hvorefter de åbnes langsomt igen.



Rengøring:

Målere, termometre m.v. holdes fri for skidt og snavs ved rengøring med tør klud.

Driftskontrol:

- Daglige aflæsninger som beskrevet under betjening.
- Rensning af snavssamler 1 gang årligt eller efter behov.
- Funktionsafprøvning af ventiler og haner.
- Visuel kontrol af rørinstallation for lækage.

Varmeanlæg – Radiator/Gulvvarme system

Lokalisering:

Huset opvarmes via gulvvarme. Gulvvarmen er monteret jf. VVS-planer. Blandesløjfe for gulvvarmekreds er placeret i teknikskab i bryggers

Funktion:

Temperaturen i blandesløjfe styres via ICON styring.
Temperaturen i rum med gulvvarme styres af rumtermostater i hvert rum.

Betjening:

Målere, termometre, manometre aflæses dagligt.
Ved stigende forbrug uden naturlig årsag, kontrolleres afkøling ved blandesløjfe, samt på de enkelte radiatorer/gulvvarmestrenge
Skidt i radiatorventil/gulvvarmeventil kan være årsag til overforbrug, da ventilen herved ikke kan lukke.
Afspærring af hovedstrenge foretages på blandesløjfe.

Vedligehold:

Ventiler og haner funktionsafprøves 1 gang årligt.
Ventilerne lukkes langsomt i, hvorefter de åbnes langsomt igen.

Rengøring:

Målere, termometre m.v. holdes fri for skidt og snavs ved rengøring med tør klud.

Driftskontrol:

- Daglige aflæsninger som beskrevet under betjening.
- Kontroller om pumpe er i drift.
- Kontroller af radiatorventiler "lukker" (stikprøve)
- Funktionsafprøvning af ventiler og haner.
- Visuel kontrol af rørinstallation for lækage.



Vandinstallation

Lokalisering:

Huset forsynes med koldt brugsvand via vandstik.
Vandstik er indført i teknikskab hvor hoved måler er placeret.
Varmt brugsvand produceres af unit i teknikskab.

Funktion:

Koldt vands anlægget forsyner sanitetsgenstande/blandingsbatterier, samt veksler for produktion af varmt brugsvand.
Varmtvandsanlægget forsyner blandingsbatterier ved sanitetsgenstande.
Temperaturen på varmt brugsvand styres som beskrevet under afsnit varmeinstallation – varmtvandsproduktion.

Betjening:

Hovedafspæringsventiler er placeret i teknikrum.
Ved alle håndvaske og klosetter m.v. er der placeret afspærings ventiler.
Målere, termometre, manometre aflæses dagligt.

Vedligehold:

Ventiler og haner funktionsafprøves 4 gange årligt.
Ventilerne lukkes langsomt i, hvorefter de åbnes langsomt igen.
Funktionsafprøvning af sikkerhedsventil ved åbning/lukning.
Driftsforhold omkring veksler kontrolleres som beskrevet under afsnit varmeinstallation – varmtvandsproduktion.

Rengøring:

Målere, termometre m.v. holdes fri for skidt og snavs ved rengøring med tør klud.

Driftskontrol:

- Daglig aflæsning som beskrevet under betjening.
- Kontroller om cirkulationspumpe er i drift.
- Sikkerhedsventil – funktionsafprøves.
- Funktionsafprøvning af ventiler og haner.
- Visuel kontrol af rørinstallation for lækage.



Afløb og Sanitet

Afløb

Lokalisering:

Afløbsledning for sanitetsgenstande.
Der henvises til tegn. Vedr. indiv. Afløb.

Funktion:

Bortledning af afløbsvand fra sanitetsgenstande.

Betjening:

Ingen.

Vedligehold:

Vandlåse under vaske m.v. adskilles og renses 1 gang årligt, eller oftere efter behov.
Vandlåse i gulvafløb renses 1 gang årligt eller efter behov.
Evt. ildelugtende vandlåse efterfyldes med vand.

Rengøring:

Ingen udover det overfor beskrevne.

Driftskontrol:

- Kontroller funktion af vandlåse ved vaske etc.
- Visuel kontrol af rørsystem for lækage.

Sanitet

Lokalisering:

Sanitetsgenstande og blandingsbatterier
Der henvises til ingeniørtegning.

Betjening:

Alm. brug, samt iht. leverandøranvisninger.

Vedligehold:

Sanitet: Sanitetsgenstande renholdes ved alm. rengøring.
Toiletpakninger skiftes efter behov.

Pelatorer renses/skiftes.
Pakninger udskiftes efter behov.

Rengøring:

Ved rengøring anvendes alm. husholdnings rengøringsmidler.



Driftskontrol:

- Funktionsafprøvning af klosetter.
- Funktionsafprøvning af blandingsbatterier.

Blikarbejde

Lokalisering:

Tagrender er placeret ved tagfod

Nedløb er ført fra tagrende og til tagbrønd ved terræn

Funktion:

Tagrender, nedløb samt inddækninger har til formål at aflede regnvand, uden at beskadige andre bygningsdele.

Betjening:

Daglig visuel kontrol for utætheder.

Rengøring:

Tagrender og nedløb renses for blade og andet skidt efter behov.

Normalt 2 gange årligt.

Inddækninger kontrolleres for skidt ca. 2 gange årligt.



Øvrige vedligeholdelser:

Alle tapsteder bør kontrolleres for utætheder mindst 1 gang halvårlig, evt. utætheder bør straks udbedres

ALLE VENTILER PÅ ANLÆGGET BØR AFPRØVES MINDST 1 GANG ÅRLIGT FOR AT OPRETHOLDE KORREKT FUNKTION.

HUSK.

Som ejer/bruger af anlæg, har I ansvar for at anlægget fungerer optimalt, og er i forsvarlig stand.

Rengøringsinstruktion for Blandingsbatterier

Nedenstående vejledninger er generelle vejledninger

Vandhaner:

Forkromede overflader rengøres regelmæssigt og lettest med flydende rengøringsmiddel eller sæbeopløsning.

Lakerede (farvede) overflader vedligeholdes bedst gennem regelmæssig rengøring med en blød klud. Til at fjerne kalkpletter anvendes fortyndet husholdningseddike og derefter skylles med vand. For vedligeholdelse af forgyldte overflader gælder samme fremgangsmåde.

Hvis de forgyldte overflader er meget beskidte, anvendes et guldrengøringsmiddel.

Anvend aldrig skuremiddel, ståluld eller rengøringsmidler, som er kalkopløsende, sure eller alkoholholdige.

Afhængig af vandets hårdhed i jeres område, vil gennemstrømningen af vand reduceres med tiden. Hane-sien (perlator) skal regelmæssigt afkalkes og det kan man selv gøre. Drej metalhylstret for enden af tuden løs med hånden og læg sien i blød i husholdningseddike i et par timer.

Brusetermostater:

Slanger ved bruser bør tømmes hvis de ikke er i brug daglig.

En slange som er fyldt med vand og ikke bliver brugt, vil efter en periode på 4-6 uger begynde at lugte kraftigt.

Hvis en slange lugter grimt, bør du udskifte denne, da det næsten er umuligt at fjerne denne lugt når den først har sat sig i bruserslangen.

Sanitet

Solidt sanitetsporcelæn er et af de letteste materialer at holde, men der er ting, som det er værd at tage højde for.

Brug toiletbørsten ofte, så slipper du for misfarvninger i afløbsbøjningen.

Anvend aldrig slibende rengøringsmidler. Det skader glasuren i det lange løb.

Gnid med en fugtig klud og skyl grundigt. Kalkpletter fjernes med almindelig husholdningseddike.

Opvarmer du eddiken, virker den endnu bedre. Gør du ofte porcelænet rent, får snavs og kalk sværere ved at bide sig fast. Opstår der sorte aflejringer i toiletskål eller tyndere streger pga. manglende vedligeholdelse kan der anvendes WC stick eller sanitetsviskelæder.

Toilet

Der vil med tiden sætte sig kalk på indløbsventil og bundventil i toilettets cisterne.

Det vil betyde, at toiletter kan begynde at "løbe".



Toiletsæder

Selve sædets materiale er duro-plast.

Vask sædet ofte med en blød vaskesvamp og mildt flydende rengøringsmiddel. Skyl og tør. Soft-luk har en levetid på ca. 2 år, alt efter hvor meget de bruges. Herefter kan soft-luk delen udskiftes, så det virker igen (dette er ikke omfattet af garanti).

Vedligeholdelse af din afløbsinstallation.

Gulvafløb

Undgå lugtgener. Hvis du oplever lugtgener fra afløbsinstallationen i din bolig, kan der være to primære årsager, som begge er lette at afhjælpe:

Manglende vand i vandlåsen kan forekomme i bryggers, gæstetoilet, teknikrum og andre steder, hvor afløb ikke benyttes ofte. Dermed kan vandstanden i vandlåsen på grund af fordampning efterhånden blive så lav, at lugtlukket ikke fungerer.

Løsningen er at fylde vand i afløbet jævnlige, så lugtlukket til kloakken bliver opretholdt.

Snavs (hår, trevler, sæbe- og kosmetikrester) skylles ud i afløb og vandlås sammen med vand fra bruseren. Noget af dette kan sætte sig under risten, i afløbet eller i vandlåsen, og efterhånden komme til at lugte dårligt. Løsningen er regelmæssig rengøring: Tag risten af afløbet og rengør den grundigt med vand og sæbe – især kan der sidde snavs på undersiden.

Rens også selve afløbsskålen f.eks. med en WC-børste og vand og sæbe. Tag vandlåsen op og skyl den fri for snavs. Det er en god idé at skylle godt med rent vand, hvorimod det ikke kan tilrådes at bruge skræppe rengøringsmidler som f.eks. kaustisk soda.

Hvis ovennævnte løsninger ikke fjerner lugtgenerne, eller I i øvrigt oplever problemer med jeres afløbsinstallation, bør I kontakte jeres VVS-installatør.

Vandlåse under vaske.

Da vi ikke længere bruger så meget vand, vil afløbssystemet, og dermed også vandlåse under vaske, oftere have brug for rengøring.

Vi anbefaler at adskille vandlåsen under alle vaske og rengøre dem indvendig med en flaskerenser, da der sætter sig rester fra madlavning opvask, kosmetik, tandbørstning, mv. fast på indvendig side af afløbsrøret, og i selve vandlåsen.

Disse rester går i forrådnelse og vil begynde at lugte efter ganske kort tid. (3-6 md).

Efter endt rengøring, er det vigtig at I kontrollerer, at afløb er samlet korrekt og er fuldstændig tæt. Dette gøres ved at fylde vasken helt op med koldt vand og skylle det hele ud på én gang.

Vandlåse under ventilationsanlæg.

Vandlåsen er placeret i teknikrum og bør efterses én gang om året. Er vandlåsen ikke tæt, kan der ske skade på ventilationsanlæg eller vandudtrækning under ventilationsanlæg på loft.

Denne vandlås kontrolleres normalt ved et eftersyn af ventilationsanlæg.



Vedligeholdelsesplan.

Emne	Funktion	Vedligeholdelses interval	Udføres af.
Fjernvarme anlæg	Opvarme huset	Hvert år	VVS installatør
Varmtvandsveksler	Lave varmt vand	Hvert år	VVS installatør
Gulvvarme	Styring af varme	Løbende eftersyn (se evt. fejlmeldinger)	Bruger
Sikkerhedsventiler	Sikring af varmeanlægget	Hvert år Funktionskontrol	VVS installatør
Snavssamler	Sikre mod snavs i rørene	Efter behov	VVS installatør
Kuglehaner	Afspærringsmulighed	Hvert år (åbne/lukke hane)	Bruger
Vandlåse	Forhindre lugtgener	Efter behov 6- 12 md.	Bruger
Bruseslanger	Forsyne bruser	4-6 uger (uden brug)	Bruger

Kontakt VVS Installatør:

Lytzen A/S
Frederikshavnsvej 78
9800 Hjørring
Tlf. 65998040