



## Nyhedsbrev Ejerforeningen Ved Volden

### 30. september 2024

#### **Den nye varmecentral kører – og er meget mere energieffektiv**

Den omfattende og milliondyre renovering af varmecentralen er med en mindre forsinkelse nu på plads, og varmecentralen fungerer, som den skal. Efter færdiggørelsen af asbestsaneringen har vores faste VVS'er Thomas Hemicke fra Amager Sanitet knoklet de sidste par måneder for at få det hele færdigt, før efterårsvejret sætter ind. Det lykkedes, og vi fik ikke brug for den forberedte back up-løsning.

#### ***Bedre energieffektivitet og ændret varmekomfort***

Som ventet har den nye varmecentral *vist sig særdeles energieffektiv*. Det sker på to måder: For det første har de nye varmevekslere allerede betydet, at *afkølingen* (dvs. temperaturforskellen mellem det vand, vi modtager fra HOFORs fjernvarmenet, og det vi sender retur), er øget fra 11 til 44 grader! Det har stor betydning for ejendommens samlede betaling til HOFOR.

For det andet er *styringen af fremløbstemperaturen* på det radiatorvand, der sendes rundt i anlægget *blevet mere præcis*, og temperaturen reguleres nu automatisk via nye og bedre følere, der registrerer temperaturen udenfor. Som mange beboere allerede har konstateret, betyder det, at de lodrette forsyningsrør i lejlighederne ikke er nær som varme, som de plejer. Først, når udendørstemperaturen nærmere sig frysepunktet eller derunder, vil de lodrette rør fremover blive rigtig varme.

Med de nye indstillinger kan vi også teste, om ejendommens énstrengede varmeanlæg kan levere tilstrækkelig opvarmning af lejlighederne, når HOFOR i de kommende år realiserer den bebudede sænkning af fremføringstemperaturen i fjernvarmenettet.

Den mere effektive energiudnyttelse *har to* konsekvenser for beboerne:

- ***Meget mindre "gratis" varme i lejlighederne:*** En del beboere har gennem årene oplevet, at de kun i meget kolde vinterperioder skulle åbne radiatorventilerne i et eller flere rum for at få en tilstrækkelig rumtemperatur. Varmen fra de lodrette forsyningsrør har været nok til at give en passende temperatur. Det vil for en stor del være slut nu. Fremover vil de fleste i langt større omfang være nødt til at skrue op for radiatorventilerne for at få den ønskede rumtemperatur. Samlet set vil det føre til dels et mindre varmeforbrug for ejendommen (hvilket vi alle sparer ved), dels en mere fair fordeling af varmeregningen mellem beboerne, fordi den enkeltes varmeregning i højere grad kommer til at afspejle det forbrug, som man selv styrer ved at skrue op eller ned for varmen.
- ***Varmen i badeværelsesgulvet "forsvinder", når udetemperaturen kommer over ca. 12-14 grader:*** Den lavere fremløbstemperatur i anlægget betyder nemlig, at returvandet fra radiatorerne, der bruges til at opvarme badeværelsesgulvene, er blevet væsentligt koldere. Først i takt med, udendørstemperaturen kommer under 12-14 grader, vil vandet, der sendes rundt i anlægget – og dermed returvandet – blive så varmt, at beboerne vil opleve, at der er varme i gulvet.

Der er derfor grund til at overveje, om vi hen ad vejen – og i hvert fald i forbindelse med ombygning af badeværelser – bør gå over til elvarme i badeværelsesgulvene. Det har del beboere allerede gjort.

### **Hvad de enkelte beboere skal gøre**

I de kommende uger gennemføres en *mere præcis kalibrering af anlægget*, hvor vi skal finde ud af, om fremløbstemperaturen skal være en grad højere eller lavere for at opnå den ønskede varmekomfort i alle ejendommens forskelligartede lejligheder. Så giv endelig melding til viceværten, hvis man oplever, at anlægget ikke kan give den ønskede rumtemperatur i lejlighedens forskellige rum.

Desuden gennemføres den sædvanlige *”udluftning”*, hvor luftlommer, der blokerer for gennemstrømningen i radiatorerne, fjernes. Der er derfor *vigtigt, at de enkelte beboere afprøver alle deres radiatorer for at se, om radiatoren kan blive ordentlig varm*. Hvis det ikke er tilfældet, og man ikke selv kan løse problemet ved at lukke luft ud via radiatorens udluftningsventil, bedes man kontakte viceværten.

## **Omfattende vandskade i opgang 9 – beboere har måttet genhuses**

Der blev i begyndelsen af juli konstateret fugtskade i en lejlighed i opgang 9. Hvad der i første omgang syntes at være en simpel skade begrænset til lejlighedens køkken, viste sig i stedet at være en ganske omfattende vandskade med følgeskader i yderligere fem lejligheder fordelt på 4 etager!

Årsagen til det hele viste sig at være en lille opstået revne i et skjult koldtvarmsrør i køkkenet. Herfra var der gennem formentlig længere tid sivet vand ud ikke blot i køkkenet, men også tre etager ned og ind i tilgrænsende naboledigheder. Ud over omfattende fugtskader var dele af elforsyningen i en af lejlighederne kortsluttet.

Skaderne blev anmeldt til vores bygningsforsikringselskab, der sendte en taksator til at vurdere skaderne og sørge for, at skadesservicefirmaet Polygon blev sat i gang med at blotlægge de skadede rum, så udbedringen kunne iværksættes. Samtidig sagde forsikringselskabet ja til at dække udbedringen af de betydelige skader.

Behovet for affugtning viste sig så stort, at køkkenelementer i tre lejligheder og gulvene i to køkkener har måttet demonteres helt eller delvis for at kunne gennemføre affugtning og udbedring. Beboerne i disse lejligheder har måttet genhuses, mens affugtningen står på. I to lejligheder har skaderne kunnet udbedres uden fraflytning.

Det er de enkelte beboeres egen indboforsikring, der står for genhusningen.

*Sagen understreger vigtigheden af, at alle beboere altid er opmærksom på enhver form for tegn på evt. fugtskade*. Nogle gange er let at spotte på vandpytter eller dryppende vand. Men andre gange kan det være meget vanskeligere at opdage. Det kan f.eks. være begrænset synlige skjolder på loft eller vægge. Det kan være mærkeligt ”støv”, der drysser ned f.eks. fra et skab, hvilket kan være svampesporer som følge af en skjult fugtskade! Det kan være en del af el-systemet, der pludselig virker mærkeligt – eller det kan være helt andre unormale fænomener.

*Får man blot den mindste mistanke om sådanne fænomener, skal man straks kontakte viceværten. En lynhurtig afklaring og indsats kan være helt afgørende for at begrænse skaden til et håndterbart omfang*. – Det er også vigtigt, at nogen af og til holder øje med lejligheden, hvis man er bortrejst i en længere periode.

## **Generalforsamling mandag 2. december – som noget nyt i Beboerhuset**

Den ordinære generalforsamling afholdes i år mandag 2. december kl. 19.00. Som noget nyt afholdes generalforsamlingen i Beboerhuset, Dronningensgade 34. Vi kan nemlig ikke være i de sædvanlige lokaler hos Christianshavns Idræts Klub (CIK) i Bådsmadsstræde, da hele ejendommen er under omfattende renovering til et godt stykke ind i det nye år.

*Sæt allerede nu kryds kalenderen! – Vi skal på generalforsamlingen beslutte vigtige prioriteringer på vedligeholdelsesplanen for de kommende år.*