

热水缸渗漏？

康富验屋 刘宏伟

近日，笔者检查一套位于列治文(Richmond)有 15 年屋龄的独立屋，到达现场客人即表达了对于热水缸(water heater)的关注，告知笔者热水缸的接水盘内总有水，希望重点检查。我们对于客人的要求是重视的，但不会因此改变我们验屋的正常步骤，否则很容易遗漏检查项目。而且对于如该物业房龄的建筑，正是物业各组件到了出现状况，需要彻底的维护保养的阶段，对我们的验屋工作量也是偏大的。



图 1



图 2



图 3

从开始对于庭院、外廊、阳台等组件的检查也验证了我们的判断，屋主对物业的日常保养做的不算太好，相信客人接手后的工作量还是满大。当我们检查到热水缸和取暖热水锅炉(boiler)时，却发现热水缸刚刚更换不到 3 年，而且管路连接没有明显缺陷，泄压阀到位，应该不存在缸体和管道渗漏。而此时，毗邻的热水锅炉开始工作，有水从热水锅炉的泄压管里不断流出（如图 1），这显然是不正常的。以上两个设备都配备有泄压阀，但都是安全保障的备件，只有系统工作不正常时才发挥作用。找到了问题症结所在，下面的工作应该是交给水管工来维修了。但我们还是帮助屋主分析了问题发生的原因和由此可能造成的后果，让买家做到心中有数。

当水锅炉工作时，炉体热交换器内的水受热膨胀，整个管路内的水压随之升高，但由于有安装热膨胀缓冲罐(如图 2)，所以压力通常会在 12-25 psi 间浮动，如果泄压管有水流出，表明压力超过 30 psi，同时说明热膨胀缓冲罐很可能失效了，当然还有管道上的排空阀(如图 3)可能也出问题，但后者不会是主因。因为所有房间的供暖没问题，水锅炉停机时管内压力也正常，从而可以确认不存在减压阀失效和管道堵塞的可能。更换热膨胀缓冲罐应该是省时省力，又花费不多的维修手段，屋主完全可以自己动手解决。如果不加以修缮会有如下潜在的危险，其一是泄压阀已经成为目前保障正常运行的唯一，也是最后的措施，一旦其再出现问题，管路内的水压可能会升的更高，爆管、渗漏的可能大增；二是由于不断的有新水补充进热水管路，带进更多的氧气，增加了热交换器被腐蚀的机会，热交换器是水锅炉的核心，一旦损坏，屋主面对的基本是重新更换整体锅炉，这不是一笔小的花费。

通过我们的检查，帮助屋主确认了热水缸的完好，无需额外花费，发现了水锅炉不正常的可能原因和补救手段，也节省了可能需要付出的大笔开支。屋主对我们的服务非常满意，我们也为能替客人解决实际问题高兴，当然我们也建议屋主加强日常保养，取暖锅炉还是应该每年请专业人员来做维护，从而延长其使用寿命。了解更多联络作者请登录 www.comforthomereview.com