

SADOLINPARKEN GULVVARMEANLÆG

Lejlighederne i opgange 21, 23, 25, 27, 29, 31 og 33.

Kortfattet beskrivelse af jeres gulvvarmesystem med et par opfølgningstip i forlængelse af den generelle gennemgang i december/januar 2011/2012.

Gulvvarme er et glimrende varmesystem med fremragende varmefordeling og høj komfort. Men det er også et langsomt virkende varmesystem.

Man skal således ved indstilling på termostaternes temperaturvælger (drejeskiven) finde frem til et ønsket og passende temperaturniveau i de forskellige rum med jævn varme i gulvene, og ikke skrue op eller ned særlig hyppigt.

Rum termostaten i bad bør stå et par grader højere end de andre rumtermostater for at undgå varmesmitte og deraf følgende risiko for on/off drift af varmekredsen i bad med deraf følgende koldt gulv, som man ikke forventer, når man træder ind i et baderum.

Man skal også være opmærksom på, at udluftning i rummene skal foregå med omtanke, effektivt og kortvarigt, da man ikke som ved andre varmesystemer kan sikre effektivt mod varmetab fra varmegiveren, mens man lufter ud.

Selvom jeres varmesystem kun er 5 år gammelt, er det på elektroniksiden ikke up to date.

Men det er et OK system, enhederne er holdbare, og systemet er fleksibelt.

Under gennemgangen er der rent faktisk kun konstateret 2 defekte enheder, een telestat og een rum termostat, og alle enheder er stadig på lager.

Men for at sikre et velfungerende system, kræves det, at man løbende følger op på systemet.

Se "Opfølgningstip og kontrol".

Termostatens reguleringsmulighed er alene temperaturvælgeren (drejeskiven), og det er det eneste, som man skal regulere på.

I de fleste af de monterede termostater er der i øverste venstre hjørne en funktionsknap med 3 indstillingsmuligheder, og det er **ikke** en reguleringsknap, og den skal

altid stå i midterstillingen "sol"

Den må **aldrig stå i bundstilling 0**, der alene giver mulighed for momentan kontakt til styreboksen, og den funktion anvendes kun ved programmering og funktionskontrol, og er også en afbryder.

Jeg anbefaler, at man fjerner den hvide overdel på knappen, så man rent faktisk ikke kan indstille på den uden at fjerne dæksel på termostaten. Den hvide overdel er i øvrigt fjernet flere steder under min gennemgang, hvor jeg har kunnet aftale det med beboeren.

Ved gennemgangen var mere end en tredjedel af alle varmekredsventiler fastlåste, og altså mere end en tredjedel af varmegiverne i de 73 lejligheder ude af drift. Rent faktisk var der tale om 39%.

Det er selvfølgelig dramatisk og helt utilfredsstillende, og det medfører dårlig varmefordeling, dårlig komfort og paradoksalt nok også risiko for øget varmeforbrug.

Men alle ventiler er nu løst op og alle sat i drift, og der er desuden foretaget følgende forebyggende tiltag:

- Motioneringsprogrammet i styrebokse er aktiveret i samtlige lejligheder med den funktion, at en ventil som minimum bevæges en gang i døgnet - også om sommeren, så afbryd aldrig strømmen.

- Det forventes at føromtalt indstilling 0 af funktionsknap nu er udelukket - også om sommeren. Det kan meget vel være en af "skurkene" i forbindelse med fastlåsningen, selvom det ikke har kunnet bekræftes af leverandøren.

- Koder på termostater er eftergået generelt, og nødvendige omkodninger er foretaget, således at interferens mellem termostater i forskellige lejligheder i vores område ikke kan finde sted.

Disse tiltag er dog ikke en garanti for, at ventilerne ikke mere sætter sig fast.

Derfor skal man følge op på dette, og checke sine ventiler. Se "Opfølgningstip og kontrol".

Gennemgangen har også vist, at anlægget ikke er indreguleret efter de oprindelige forskrifter, og alle kredse konstateredes stort set fuldt åben.

Der er under gennemgangen foretaget en modificeret indregulering med udgangspunkt i de oprindelige forskrifter, og med værdier som angivet i lejlighedsdokumentationen.

Værdier er angivet som antal omdrejninger, hvor 4 er fuldt åben ventil, og ingen ventiler bør være lukket mere end svarende til 3/4 åben ventil.

Varmekredse med egen termostat er ikke specielt følsomme for denne indregulering, men hvor en termostat styrer 2 eller flere varmekredse i samme eller sammenhængende rum er indregulering vigtig for at skabe balance mellem kredsene, og mangel på balance medfører større forskelle i gulvets overfladetemperatur.

Der henvises til "Problemløsning."

Ved gennemgangen konstateredes et antal tilfælde, hvor der var byttet om på kredse, så en termostat styrede varmen i et naborum. Det var der mistanke om, og det var grunden til, at gennemgangen var forberedt med nedlukning af varmen i et rum. På grund af de mange fastlåste ventiler, gav denne forudsætning ikke i alle tilfælde den ønskede kontrolmulighed. Det er dog min vurdering, at vi har fanget problemerne, og fået dem rettet.

Man kan i øvrigt selv følge op på dette, og der henvises til "Problemløsning".

Som et resultat af gennemgangen og de foretagne reguleringer/rettelser foreligger følgende dokumentation:

Dokumentation for anvendte koder i rumtermostater i samtlige lejligheder, dels organiseret kronologisk efter koder, dels organiseret kronologisk efter lejligheder.

Vi har i øjeblikket i alt 275 rumtermostater, og systemet muliggør 256 forskellige koder. Det betyder, at der er 19 koder, som er anvendt to gange, og vi har valgt, at det alene er lejligheder i Lyneborggade 21 og 33, der har samme koder, og dermed på grund af afstanden sikret mod interferens.

Alle lejligheder har således unikke koder med undtagelse af:

Stuen, 1., 3.th, 4.th og 4.tv i nr 21 samt stuen.th, stuen.tv, 1.tv, 2.th, 3.th og 3.tv i nr 33.

Dokumentation for indstillinger i hver lejlighed.

- angivelse af varmekredse i hvert rum.
- angivelse af anvendte koder i hver rumtermostat.
- angivelse af indregulerings-indstilling for hver kreds.
- eventuelle bemærkninger.

Opfølgningstips og kontrol.

Problemløsning,

som man selv kan tage hånd om eller rekvirere bistand til, afhængig af temperament og "handyman" niveau.

NB! Det siger sig selv, at ændringer i dokumentationen skal kommunikeres med Husforeningen, og specielt koder må ikke ændres eller suppleres uden aftale med Husforeningen.

24. januar 2012/

JACOBSEN 