

Information vedrørende gulvvarme.

Bestyrelsen modtager igen mange henvendelser fra beboere der har problemer med gulvvarmen. Derfor ønsker vi med denne skrivelse at oplyse bedre om varmesystemet. Vi anbefaler derfor at læse nedenstående. På bagsiden er vist en illustreret vejledning til indstilling og fejlfinding.

Først og fremmest ønsker vi dog at rette en udbredt misforståelse. **Ansvaret for gulvvarmen påhviler som udgangspunkt den enkelte ejer.**

I forbindelse med 5-års gennemgangen anmeldte bestyrelsen på foreningens vegne en generel fejl på kodningen af termostaterne. Termostater var fra byggeriets etablering blevet kodet forkert, hvilket betød at termostater opsat i en lejlighed kunne styre gulvvarmen i en tilstødende lejlighed. Denne fejl ville ikke kunne løses af den enkelte ejer, men krævede en samlet systematisk gennemgang af kodningen i alle lejligheder.

Gulvvarmesystemet blev derfor i foråret 2012 gennemgået, og der blev foretaget omkodning på samtlige termostater i alle lejligheder. I forbindelse med denne gennemgang blev flere andre fejl rettet. Et meget udbredt problem var, at mange ventiler havde sat sig fast. For at sikre at gulvvarmen rent faktisk kom til at virke i alle lejligheder, blev disse fejl rettet. Gennemgangen er meget udførligt dokumenteret og ligger på hjemmesiden.

Foreningens kollektive ansvar for afhjælpning af beboeres varmeproblemer blev således afsluttet med gennemgangen i foråret 2012. Dette var en dyr og tidsmæssigt krævende opgave for vores rådgiver, men det løste problemet med at lejligheder regulerede varmen på tværs. **Derfor må ingen beboere fremover ændre kodning på termostaterne.** Efterfølgende problemer med varmen er nu igen alene at betragte som ejers ansvar.

Varmesystemet i ejendommen er generelt godt, men ventilerne bør tilses jævnligt, og især ved start af fyringssæsonen i oktober. Dette gøres bedst ved at følge beskrivelsen i dokumentet "Opfølgningstip og kontrol", som ligger på hjemmesiden og er vedhæftet denne skrivelse i en illustreret udgave.

Vi kan se på de henvendelser som viceværten og bestyrelsen løbende modtager, at mange end ikke har kendskab til den dokumentation der ligger på hjemmesiden, og alle påklagede fejl har nemt kunne afhjælpes, hvis man fulgte vejledningen. Næsten alle fejl drejer sig om fastlåste ventiler.

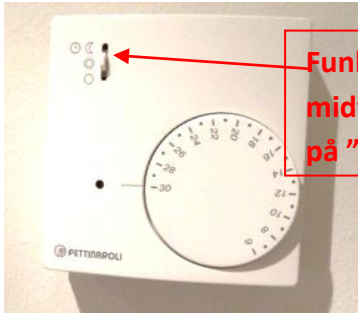


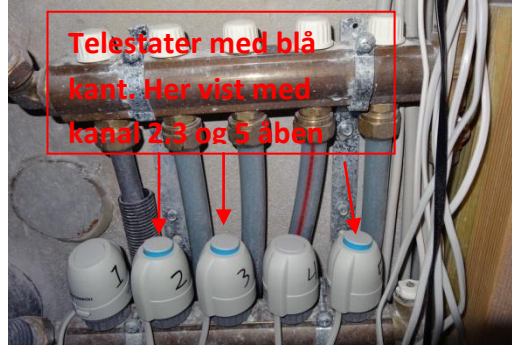
Vi kan som forening blive ved med løbende at bruge tid og ressourcer på at afhjælpe de samme problemer år efter år. Derfor har bestyrelsen besluttet at beboere som fremover har varmeproblemer selvfølgelig kan få hjælp, men det bliver for egen regning. De fleste ved godt, hvordan man gør, så det er ikke forbudt at spørge sin nabo!!

Med venlig hilsen

Bestyrelsen, E/F Husforening Syd

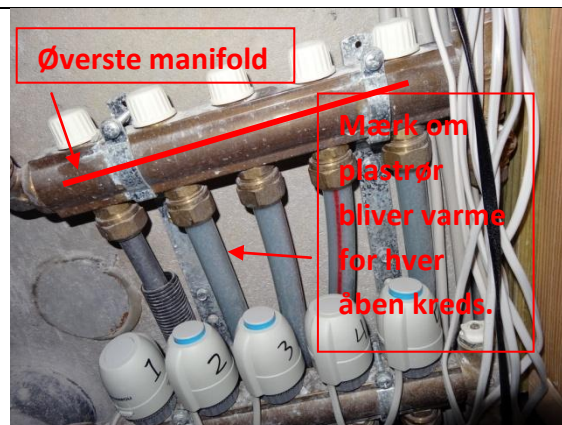
Opfølgningstip og kontrol

Løbende opfølgning anbefales gennemført minimum 3 gange i fyringssæsonen f.eks ved sæsonstart og 2 gange i løbet af sæsonen. Og naturligvis ved konkrete problemer.

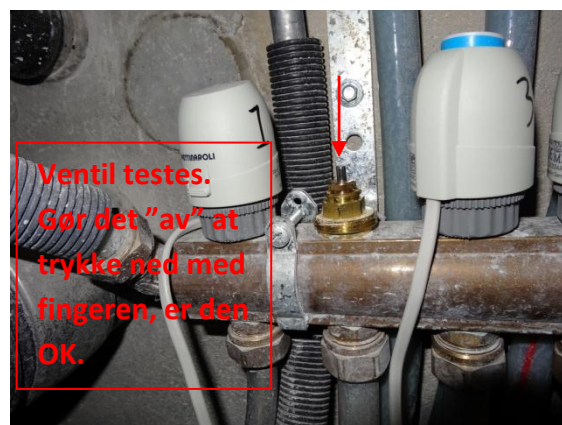
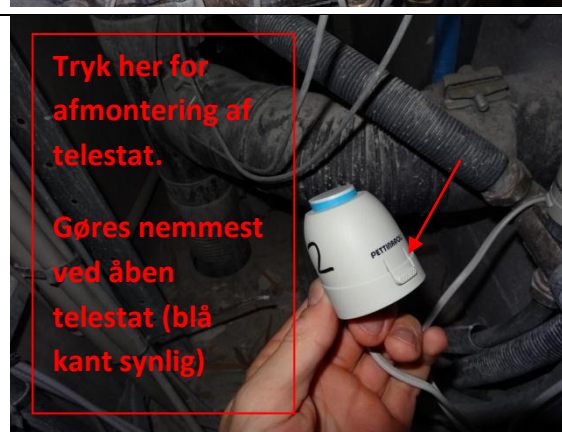
<p>1. Lejlighedsdokumentationen med oversigt over aktive kanaler og varmekredse tages frem.</p>	<p>Denne dokumentation ligger på hjemmesiden opdelt for hver lejlighed</p>
<p>2. Alle termostater sættes på max (30) Funktionsvælgeren skal <u>altid</u> stå i midterste position på "sol". Det anbefales helt at fjerne knappen fra bagsiden.</p>	<p>Front af termostat</p>  <p>Funktionsvælger i midterste position på "sol".</p> <p>Temp. på 30°</p>
<p>3. Styrebox besigtiges efter minimum 10 minutter. Dioden på aktive kanaler skal lyse fast rødt, og styringen er OK. Hvis en kreds blinker rødt er der noget galt med den pågældende kanal og kreds(e)! Formentlig flade batterier i termostaten. Dæksel fjernes på tilhørende termostat, og der trykkes på den sorte testknap nederst til højre. Lyser termostats diode ikke fast rødt i et par sekunder, er fladt batteri bekræftet, og batteriskift udføres. Løser dette ikke problemet, går man til "Problemløsning" eller rekvirerer assistance.</p>	<p>Styrebox</p>  <p>Skal lyse fast rødt for hver kanal</p> <p>Termostat med front afmonteret</p>  <p>Switch til kodning af termostat. NIX PILLE!!!</p> <p>Sort testknap</p> <p>Diode</p>
<p>4. Telestater besigtiges. Efter yderligere ca 10 minutter skal telestater på alle varmekredse vise tydelig blå kant, og telestaterne fungerer!</p>	<p>I teknikrummet</p>  <p>Telestater med blå kant. Her vist med kanal 2, 3 og 5 åben</p>

5. Ventiler checkes

Man føler på plastrøret på alle afgange til varmekredse på øverste manifold/fordelingsrør (hvor de små hvide plastrørs-tilgange sidder). Er alle plastrørene ens varme som plastrørs-tilgangen til manifolden, er ventiler OK. Er man i tvivl, forsøger man at følge røret så langt væk fra manifolden som muligt. Er ventilen låst fast, er man normalt ikke i tvivl om, at tilhørende rør er koldt eller væsentlig koldere end de øvrige, og så er den tilhørende ventil låst fast. Ved fastlåst ventil, går man til "Problemløsning" eller rekvirerer assistance.

**6. Motionering af ventiler udføres.**

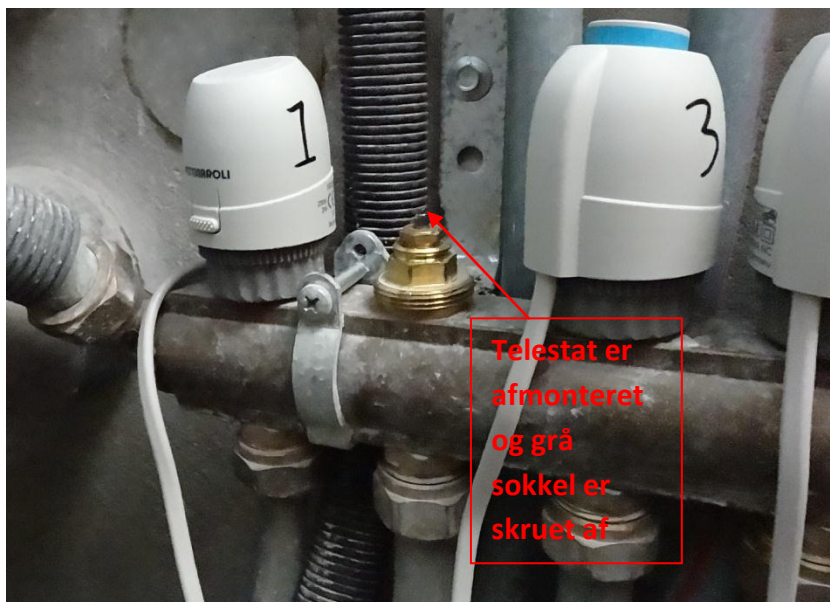
Man løfter telestaterne af soklen ved at trykke på siden, afvente et klik og løfte telestaten af. Normalt er det let gjort ved fuldt åben telestat. Man motionerer ventilen ved at trykke på spindlen, og er ventilen OK, springer spindlen hurtigt op under motioneringen, og det gør altså "av" i fingeren at trykke spindlen ned igen. Bemærk at spindlens bevægelseslængde kun er ialt ca 5mm. Kan man ikke umiddelbart bevæge spindlen og/eller gør det ikke "av" i fingeren, har ventilen sat sig fast, og det er man formentlig advaret om allerede ved førnævnte rør-berøring. Ved fastlåst ventil, går man til "Problemløsning" eller rekvirerer assistance.

**7. Retablering udføres.**

Telestaterne sættes på igen, og det er som regel meget enkelt ved fuldt åben telestat, men vær igen opmærksom på klikket, og kontroller fastgørelsen efter påsætning. Rumtermostater sættes tilbage på den oprindelige indstilling, og den løbende opfølgning er afsluttet - forhåbentlig succesfuldt.

Problemløsning – fastlåst ventil

Telestaten er afmonteret ventilen, og man fjerner herudover telestatens grå sokkel, der skrues af. Man understøtter manifolden med den ene hånd, og ventilen frigøres ved et let og helt centralt slag på toppen af spindlen. Et let slag er svært at beskrive nøjagtigt, men man skal være tålmodig og vedholdende, for ventilen giver sig som regel ikke sådan lige med det samme. Når spindlen er sprunget helt op, og det gør "av" i fingeren for at trykke den ned igen, er ventilen løsnet op. Man motionerer ventilen, og herefter genmonterer man soklen og telestaten.



Spindlen på ventilen er "sunket" ned. Ventilen er fastlåst. Ventilen løsnes med et let og centralt slag, evt. med en hammer.



Ventilen er løsnet, og spindlen kommer op. Ventilen motioneres ved at trykke spindlen ned med fingeren. Det skal gøre "av".

Kontrollér om der er gennemløb ved at mærke om det grå plastrør der hører til kredsen bliver varmt.