

29. December 2016

## Vedligehold

Mange har efterhånden henvendt sig med forskellige spørgsmål omkring vedligehold af døre, vinduer og varmeanlæg

Al udvendig vedligehold af døre, vinduer og varmeanlæg påhviler ganske rigtigt andelsboligforeningen, men det er den enkelte andelshavers ansvar at holde disse ved lige så de stadig er funktionsdygtige. Overholdes dette ikke, er det stadig andelshaverens ansvar senest ved fraflytning at alt fungerer.

Her er en kort liste over hvordan man vedligeholder sine vinduer, døre og centralvarmeanlæg.

### Vinduer:

#### **Hængsler:**

Dette omhandler i særdeleshed skråvinduer og de små vinduer på første sal, men naturligvis også vinduer og døre i stueplan.

Skråvinduerne kan have tendens til at være svære at få op og siger knæk/bang/<indsæt lyd her> - dette skyldes at man ikke har smurt hængslerne. Dette gøres nemt med f.eks. WD40 eller lign. Dette bør rutinemæssigt gøres hvert efterår eller når den kolde tid sætter ind. Der kan med fordel anvendes den lille røde pind der medfølger, således at man kan komme helt ind i hængslet ikke bare sprøjter løs. Dette gælder naturligvis også på øvrige vinduer.

#### **Lister:**

Alle gummilister på vinduerne bør smøres med silikone en gang om året. Dette holder dem bløde og sikrer at de holder tætte i blæsevej og lignende. En ikke blødgjort liste vil være hård og ikke have den helt store grad af tæthed, hvorved det vil trække ind.

Vi har stadig problemer med utætheder på første sal i vindueskarmene, dette er et problem fra det oprindelige byggeri og der er ikke det store vi kan gøre ved det, da der samtidig skal være luftgennemstrømning i murene for at undgå skimmelsvamp. Derudover vil der også være kuldefald som er helt naturligt.

# Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

---

## Centralvarmeanlæg:

Centralvarmeanlægget skal ligeledes holdes ved lige. Gøres dette ikke, vil der ikke være noget varmt vand hverken til opvarmning eller brugsvand.

Selvom andelsboligforeningen i sidste ende er ansvarlig for at anlægget fungerer, er der ting som andelshaverne selv skal gøre. Reglerne vedtaget på generalforsamlingen er følgende:

1. Det er KUN tilladt at tilkalde VVS'er (eller anden håndværker) efter aftale med bestyrelsen og KUN Arresøens VVS, da fyrene stadig er under garanti.
2. Tilkalder man alligevel VVS'er uden aftale ELLER der bliver faktureret for ting som andelshaveren selv kunne gøre, vil andelshaveren hænge på regningen.

Vi har fravalgt en serviceaftale, så tilkald uden for normal arbejdstid som medfører udkaldsgebyr eller lign. kommer andelshaveren selv til at betale.

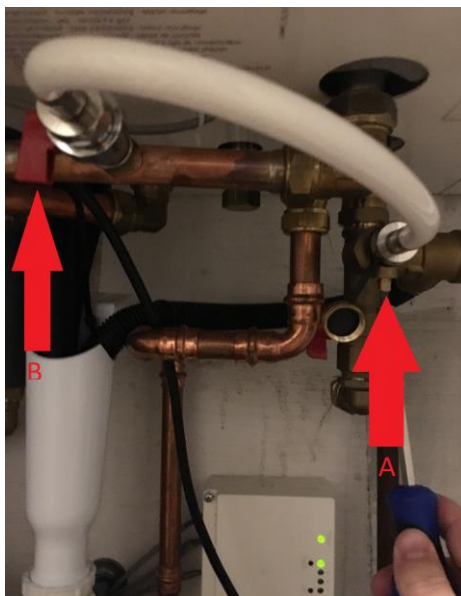
## **Påfyldning af vand:**

Gasfyret har en måler som viser trykket på vandet. Dette tryk skal altid ligge på mellem 1 og 2, ideelt 1,5. Er trykket lavere eller højere vil fyret slå fra og stoppe opvarmingen.

Man bør derfor påfylde vand efter behov. Det er helt naturligt efter f.eks. sommerperioden at fyret taber trykket, ligesom det vil stige når brænderen kører.

Vandet påfyldes som følger:

Den lille skrue A skrues FORSIGTIGT (ikke overskrue) mod uret. Derefter åbnes FORSIGTIGT den røde hane B indtil trykket er rigtigt. Derefter lukkes hanen og skruen skrues forsigtigt med uret til den er lukket.



# Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

---

## Varme i radiatorer:

Radiatorerne på første sal er et 1-kreds system. Det vil sige at det samme vand bruges hele vejen rundt i alle 4 radiatorer og løber som sådan også igennem. Det betyder at radiatorerne aldrig vil være helt kolde i bunden, ligesom den første radiator kan "sluge" al varmen og de næste vil være længere om at varme. Systemet er langt fra optimalt, men det kan vi ikke gøre det store ved.

## Manglende eller ingen varme:

Føles en radiator halv kold f.eks. skråt ned med ujævnt fordelt varme, er det sandsynligvis fordi der er luft i systemet og radiatoren skal udluftes. Dette gøres ved langsomt at åbne skruen i modsatte ende af termostaten. Er der luft i systemet vil man høre en hissende lyd når luften bliver skubbet ud.

Husk et håndklæde/viskestykke. Når der ikke er mere luft og kun vand, begynder vandet at risle ud. Når dette sker, kan man igen lukke og der skulle gerne komme en jævn varme i hele radiatoren.

Er radiatoren helt kold på trods af at man har åbnet helt for termostaten, kan ventilen have sat sig fast. Dette er også helt normalt når radiatoren ikke bruges i sommerperioden..

Termostaten afmonteres helt med en lille umbrachonøgle eller lignende (afhængig af termostat). Dette blottet ventilpinden og svarer til at radiatoren er lukket helt op. Kommer der stadig ingen varme "motioneres" denne frem og tilbage så mange gange det er nødvendigt. Hjælper dette ikke, kan man med fordel slå let på selve ventilen hele vejen rundt, imens man motionerer – nu er det så avanceret at man skal være 2 personer – og dette skulle gerne løsne skidt og ventlen.



# Bestyrelsen ♦ A/B Dyssen

---

## Gulvvarme:

Sørg for at der er strøm på varmestyringsboksen: Denne sidder under fyret og har en grøn statuslampe samt 4 termostatlamper.

Sørg for at der er batteri på termostaten: Skru helt op og vent max et par minutter og se om den tilsvarende lampe på varmestyringsboksen tænder en grøn lampe. Hvis ikke kan man foretage en forbindelsestest. Bag på termostaten sidder en knap som med en kuglepen, blyant eller andet kan trykkes ned i et par sekunder. Herefter skal den tilsvarende lampe i varmestyringsboksen blinke.

Når en termostat er ved at løbe tør for batteri, vil varmestyringsboksen blinke af sig selv nu og da, men det opdager man bare ikke om sommeren.

I sidste ende købes et nyt batteri. Husk at der er tale om 3,6 volts lithiumbatteri af typen CR-SL760 AA. Et almindeligt AA batteri virker ikke og kan medføre at termostaten går i stykker. Denne kan ikke erstattes og dette medfører et helt nyt anlæg til ca. 10.000 kr. Som påhviler andelshaveren pga. mislighold.

Batterierne kan købes billigt på [www.batteribyen.dk](http://www.batteribyen.dk)

Sørg for at ventiler til gulvvarmen åbner og lukker: Ventilerne til gulvvarmen kan som med radiatorerne sætte sig. Hvis man oplever at alt er i orden med termostaterne men gulvet stadig er koldt, så kan man med fordel motionere ventilerne til gulvvarmen op og ned så mange gange det nu kræves. Det er de grønne i bunden af fyrskabet.



## Tips:

- Hvis alt andet fejler tilkaldes der efter aftale med bestyrelsen en VVS'er/håndværker. Hvis det er større udskiftninger bliver dette ikke godkendt uden forudgående tilbud.
- Vores forsikring dækker glasskader på ydersiden. Har man ødelagt en rude på indersiden er det ens egen indboforsikring der skal dække skaden
- Vores forsikring indeholder glas og kumme inkl. Glaskeramiske komfurer/kogeplader.
- Fyr der stopper med fejlkode 119 (vandtryksventil) kan bringes til at virke igen uden tilkald af VVS'er. Henvendelser til formanden.

Pbv.  
Jan Beining

---

**A/B Dyssen v/ Jan Beining, Bavnager 194, 3310 Ølsted**

formand@ab-dyssen.dk  
CVR / SE nr. 28 54 40 22