

Det Riverske Sameiet
v/Odd Wisløff
Postboks 6668, St. Olavs Plass
0129 Oslo

Besøksadresse
Vitaminveien 1 A, 0485 Oslo

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 57 96
opas@obos.no

Foretaksregisteret
NO 931 536 532 MVA

Deres ref.

Vår saksbehandler

Vår ref

Dato

Geir Iver Tvedt
22 86 57 54

7204/GIT

Oslo, 07.03.2013

7204 DET RIVERSKE SAMEIET

Ventilasjonsbefaring

OBOS Prosjekt AS har i forbindelse med pipeprosjektet befart 5 leiligheter, loft og kjellere for å danne seg et bilde av sameiet. Bakgrunnen for befaringen er styrets tilbakemeldinger vedrørende problemer med mangelfullt trekk i røykkanaler.

Befaringen ble gjennomført av undertegnede den 20.02.2013. I tillegg var Eirik Lind fra OPAS og vaktmester Kåre Rovik tilstede på befaringen.

Konstruksjon

Bygningene er fra 1912 og det er i alt 318 leiligheter. Fasadene ble pusset opp fra 2002-2006. Vinduene ble ikke skiftet. Innvendig rehabilitering av bad, etablering av mekanisk ventilasjon med nye ventilasjonskanaler type spiro, og sammenslåing av 1-roms leiligheter ble utført i tidsrommet 2005-2008.

Ventilasjon.

Ventilasjonsanlegg i leilighetene skal tjene to hovedformål:

- sikre tilfredsstillende luftkvalitet for brukerne med hensyn til komfort og helse
- begrense luftfuktigheten innendørs, slik at kondens og fuktskader (muggsopp og råtedannelse) på innvendige overflater og i bygningskonstruksjonene ikke forekommer

Bygget er bygd etter prinsippet mekanisk avtrekksventilasjon. Friskluft skal tilføres gjennom ventiler og utettheter i bygningskonstruksjonen. Friskluften tilføres de rommene som stiller størst krav til ren og luktfri luft som stue og soverom. Fra disse rommene suges luften gjennom åpne dører eller overstrømningsåpninger og inn til de rommene som har avtrekksventiler. Avtrekket skjer fra de rommene som har mest luftforurensninger (lukstoffer, gasser, røyk, fettdamper og vanndamp) som kjøkken og bad.

Mekanisk avtrekksventilasjon krever vedlikehold. De viktigste negative egenskapene er ventilasjonsvarmetap (ved anbefalt luftmengde), dårlig komfort (trekk og støy) og dårlig totaløkonomi.

Over vinduene i stue og soverom er det spalteventiler over vinduene og/eller veggventiler i yttervegg hvor det er meningen at frisk luft skal komme inn i leiligheten.

På badet er det montert en fuktstyrt avtrekksventil. På kjøkkenet er det montert kjøkkenhette som er beregnet for mekanisk avtrekksanlegg.

I hver oppgang er det montert avtrekksvifte som sitter på loftet, og denne er trykkstyrt. Viften trekker ut luften fra alle leilighetene i oppgangen.

Opplysninger.

I følge vaktmester så har noen beboere opp gjennom årene klaget mye på dårlig trekk i peisen/ovnen og derfor er det på noen av røykpipene montert røykgassvifter på toppen av pipene. Disse styres av en trykkregulator som sitter på loftet. Denne styringen er ikke lett tilgjengelig for beboerne.

Ventilasjonsmålinger

Det ble ikke foretatt noen luftmengdemålinger ved befaringen.

Ventilasjonsregistreringer

Det ble registrert at viftestyringene på loft er montert slik at alle som har tilgang til loftene kan skru på disse.

Det viser seg at ikke alle leilighetene er koblet til ventilasjonsanleggene som ble etablert i 2005-2008. I en av de befarte leilighetene var det montert en kjøkkenhette med viftemotor som antagelig blåser lufta rett ut, denne er antagelig ikke koblet til det mekaniske ventilasjonsanlegget.

I alle de befarte leilighetene var en eller flere av tilluftventilene stengt. I tillegg var det veldig dårlig avtrekk på både kjøkkenhettene og avtrekksventilen på badet. I følge vaktmester skyldtes dette at beboere hadde klagd mye på trekk ved tilluftventilene og han har derfor justert ned luftmengdene.

Dørterskelen til badene har luftespalte, men i flere soverom er det tett dørterskel. Dette medfører at når soveromdøren er stengt, så vil ikke luften kunne bevege seg fra soverommet og videre ut i leiligheten.

Vurderinger – Ventilasjon generelt

For at et mekanisk avtrekksanlegg skal fungere best mulig, bør man:

- sørge for overstrømning mellom rommene
- innarbeide gode rutiner for vinduslufting
- sørge for åpne friskluftventiler i oppholdsrom og soverom
- besørge at avtrekkskanalene og viftene er rene slik at det ikke er unødvendig trykktap i avtrekkskanalene

– kontrollere driftstidene på anlegget.

Ved avtrekksluftmengder under 54 m³/h i lengre perioder vil det være problemer med høy relativ luftfuktighet på bad dersom det er stor fuktproduksjon i badet, eller ellers i leiligheten, og spesielt når det også er dårlig avtrekk på kjøkken. Høy relativ luftfuktighet i badet kan gi symptomer som misfarging i himling ved at det blir brune og sorte prikker (muggsoppvekst) og til en viss grad også svelleskader på innredning på badet. Generelt dårlig ventilasjon i lengre perioder på vinterhalvåret i hele leiligheten, vil som tidligere nevnt kunne gi problemer med kondens og skader på for eksempel vinduskram. I leiligheter med spesielt stor fuktproduksjon, ved for eksempel hyppig dusjing, mye tørking av klær, tørketrommel som blåser ut luften i rommet, mye matlaging etc. kan man også få misfarging i himling langs yttervegg og risiko for fremvekst av muggsopp på overflatene.

Oppsummering

I flere av leilighetene er det mangelfull ventilasjon. Seksjonseier bør rengjøre ventilene og holde alle ventilene åpne. Det samme gjelder kjøkkenhetta. Sameiet bør kontrollere avtrekksviften og hastigheten til avtrekksvifta. Viftestyringen på loftet bør ikke være tilgjengelig for beboerne. Flere steder får ikke luften beveget seg fra rom til rom fordi innerdørene er tette.

Det kan være uheldig at begge viftesystemene (avtrekkvifte og røykgassvifte) trykkstyres. Da kan disse viftesystemene begynne å jobbe mot hverandre.

Utbedringstiltak - seksjonseier

Tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg bør være åpne året rundt, men åpningen kan reguleres etter utetemperaturen. Avtrekksventiler og kjøkkenhetter bør være åpne hele tiden.

Avtrekksventilene/tilluftsventilene rengjøres ved behov. Støv og skitt på ventilene rengjøres ved hjelp av støvsuger og klut med såpevann. Fettfilteret i kjøkkenhetta bør rengjøres en gang pr. mnd. eller ved behov. Der det er tette dører til soverommene bør det etableres luftespalte i dørene.


Utbedringstiltak - sameiet

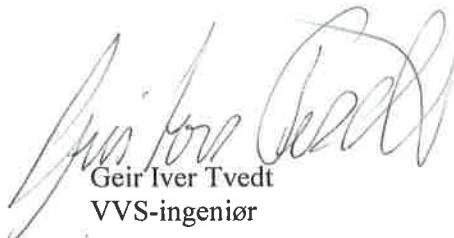
Viftestyringene monteres i låsbare skap. Sameiet bør inngå en serviceavtale på ventilasjonsanleggene. Det bør også sendes ut et skriv til beboerne som forklarer hvordan de skal bruke ventilasjonsanlegget.

Hastighet på alle viftene bør kontrolleres/måles.

I forbindelse med at røykpipene skal rehabiliteres vil vi anbefale at man forsøker å fjerne de røykgassviftene som er montert i dag. Dersom beboere klager på dårlig trekk i pipene etter rehabiliteringen kan røykgassviftene monteres men da uten trykkregulering.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS


Vidar Hellstrand
Gruppeleder VVS


Geir Iver Tvedt
VVS-ingeniør

Kopi: OPAS v/Eirik Lind
OBOS Eiendomsforvaltning