

Vores ejendom er af ældre dato, hvilket har stor indflydelse på indeklimaet i din lejlighed og gode udluftningsvaner er derfor vigtige. Særligt i vintermånederne hvor der er tendens til kondensdannelse på vinduerne, når temperaturen falder udenfor. Vi har gennem nogen tid undersøgt forskellige muligheder for udluftning og hvad vi som ejerforening kan anbefale og det er mere komplekst end man umiddelbart skulle forestille sig. Vi har haft kontakt med flere forskellige eksperter på området og fået forskellige råd. Lejlighederne er blevet mere tætte, nu hvor der er monteret nye døre til bagtrappen og fortrappen.

Følgende anbefales:

- Generel udluftning hurtig gennemtræk i ca. 5 minutter – 3 gange dagligt - så luften bliver udskiftet, men så kort at bygningsdelene i lejligheden ikke bliver kolde. Der skal ikke så lang tid til før alle m³ luft er udskiftet. Optimalt gøres dette når man står op om morgenen, efter aftensmadlavningen og inden man går i seng.
- Naturligt aftræk på badeværelset er nok til at trække fugt ud der er ikke så mange m³ i de små badeværelser - lad døren stå på klem for at skabe bedre træk op i ventilationskanalen - gerne suppleret med et luftindtag et andet sted i lejligheden - dette kaldes skorstenseffekten - der opstår et naturligt sug i aftrækskanalen der går op over taget.
- I køkkenet genereres der en del fugt/damp - her anbefales også en hurtig udluftning ved at åbne for vinduet og når madlavningen er færdig, skabes der kortvarigt gennemtræk så al luften hurtigt blive udskiftet. Lugt tager længere tid at slippe af med end vanddamp og det er en helt anden sag som kræver en længere udluftning, men det har ikke direkte noget med indeklimaet (fugt) at gøre.
- Man kan få monteret en ikke mekanisk udluftning i ruden, som kan åbnes og lukkes med en "snor" - dette har vi fået udført i det øverste vindue i trappetårnene og det virker fint. Vores Glarmester Madsen kan udføre dette, også i en termorude.
- Undlad at sætte møbler op ad ydervæggene som er kolde – der skal være 10 cm. mellem en ydervæg og et møbel for at skabe ventilation og udgå skimmel – og mugdannelse.
- Aftør dugdannelse på ruder hver morgen. Aftør bruseniche efter badning

Forhold på fortrapper og bagtrapper:

- Vinduerne må kun kortvarigt åbnes, for ventilering af dårlig lugt eller tilsvarende. Hjælp med at holde vinduerne lukket.
- Det er ikke tilladt at udlufte lejligheden via trapperne.
- Trappetårnene har et luftindtag nederst og en ikke mekanisk ventilator øverst. Der er friskluftventiler i de fleste vinduer, disse skal stå åbne.
- Sørg for at udlufte din lejlighed, så eventuel dårlig lugt ikke breder sig til trapperne.

Dette er ikke tilladt:

- Mekanisk udsugning såsom emhætter og elektrisk ventilator i badeværelset. Er dog tilladt på 5. sal.
- Gennembrydning af facaden og føre udluftning ud denne vej.

Forklaringer:

Udluftningskanaler: Der er en udluftningskanal på de badeværelser hvor der ikke er et vindue og den er beregnet til naturlig udluftning. Hvis man monterer en mekanisk udluftning, vil luften blive "skubbet" ud i aftrækskanalen og den vil så opvarme den galvaniserede metalplade som sidder over udluftningskanalerne. Der skabes kondens på undersiden af denne metalplade, som så drypper ned i udluftningskanalerne og skaber et fugtigt miljø, der kan fremme skimmelsvamp dannelse. Vi oplever at flere henvender sig, fordi der løber vand ud af deres ventilator eller ud af deres udluftningskanal. Det er ikke tilladt at have mekanisk udsugning på badeværelserne og i køkkenet undtagen på 5. salene, som er udført senere og her er konstruktionen lidt anderledes og udsugningsrøret er kortere.

Luftudtag gennem facaden er ikke tilladt i ejendommen – siden 2004 godkender kommunen normalt ikke ventilationskanaler gennem klimaskærmen (facaden) - dog har vi oplevet at nogle sagsbehandlere i kommunen lægger beslutningen over til ejerforeningerne. Derfor har vi i ejerforeningen besluttet, at vi ikke tillader udluftning gennem facaderne, blandt andet fordi dette kan være til gene for de omkringboende både i lejlighederne og på altanerne. Vi er opmærksomme på, at dette kan sammenlignes med udluftning gennem vinduerne. Der er udført mange udluftninger gennem facaden uden tilladelser og reglerne har også været forskellige igennem de sidste 20 år. Ejerforeningen har valgt at håndtere det på følgende måde: Hvis vi modtager klager over gener fra andres udluftningskanaler, beder vi om dokumentation for at der foreligger en godkendelse både fra ejerforeningen og fra kommunen. Gør der ikke det, skal luftudtaget lukkes igen. Vi skelner ikke i forhold til om lejligheden er købt med udluftning, da det altid er den der ejer lejligheden, der er ansvarlig for lejlighedens installationer.

Fugt i lejlighederne opstår i forbindelse med brugen af lejlighederne, madlavning - badning - sved – udånding - pottedplanter og tørring af tøj. Lejlighederne er blevet mere tætte, derfor kræver det mere opmærksomhed på udluftningen i lejlighederne, for at holde et godt og sundt indeklima. Det er ikke tilladt at udlufte lejlighederne ved at åbne til trapperummet. Vi oplever denne uvane, fordi det i nogle lejligheder er svært at nå køkkenvinduet, men det tilfører fugt og bringer ubalance i den ventilation der er i trapperummene og det kan give naboerne lugtgener.

Kold luft er mere tør end varm luft - så hvis man ved en hurtig udluftning skifter varm og fugtig luft ud med tør vinterluft får man en mærkbar forbedring af indeklimaet og man mindsker kondensdannelsen. Om sommeren kan man udlufte i længere tid, da der normalt ikke problemer med kondensdannelse, da der ikke er kolde områder i lejligheden (kuldebroer).

Skimmelsvamp i lejlighederne kan være et stort problem Skimmelsvamp behøver fugt for at vokse og derfor er det mest effektivt, at sikre en god tørring/udluftning og det hænger nøje sammen med den adfærd man har i forbindelse med brugen af lejligheden, derfor er det godt at vide hvor fugten kommer fra og hvordan du får fugten ud af lejligheden uden at genere andre.

Venlig hilsen

Bestyrelsen E/F Aladdin