

Stand van zaken Luchtbehandeling

Inleiding

Ons langst lopende dossier. Stukje geschiedenis voor nieuwe bewoners, een update van de huidige stand van zaken en mogelijke vervolgstappen ter besluitvorming.

Historie

Binnen 2 a 3 jaar na de oplevering hebben we de 2 motoren van de centrale luchtbehandelingskast op het dak moeten vervangen.

Uiteindelijk bleek dat de motoren permanent op maximaal vermogen hadden gedraaid. Dat maximale vermogen is groter dan nodig is. Bij onderzoek bleek o.a. dat een drukregeling ontbrak. Deze is later door de fabrikant aangebracht.

Het vervangen van de motoren en de zeer hoge stroomrekening als gevolg van het dag en nacht op 100% draaien, was een zeer prijzige business.

Van toen tot dit jaar

De motor bleef nog steeds te hard draaien. Op allerlei manieren is gezocht naar de oorzaak. De motoren zijn door het (gespecialiseerde) bedrijf waarmee we een onderhoudscontract hebben zo afgesteld dat ze niet meer permanent voor 100% (dus veel te hard) draaien. Ze zijn afgesteld op een maximum niveau waarbij de ventilatie in de woningen goed moet zijn. Sindsdien gaat het goed.

Afgelopen jaar

Zoals gezegd zijn we samen met ons onderhoudsbedrijf blijven zoeken wat de oorzaak was dat de drukregeling (waarmee het toerental wordt geregeld) niet goed functioneerde.

Stap 1: niet werkende schakelaars in de woningen

Het vermoeden was dat de 3 standen-schakelaars in de woningen/keuken waarmee de kleppen op de galerij wordt aangestuurd niet goed waren ingesteld.

Dat bleek bij een steekproef inderdaad het geval. Ze stonden op een verkeerd voltage ingesteld.

Voor de vakantie hebben we door een bedrijf alle schakelaars in de woningen laten controleren en op het juiste voltage in laten stellen.

Belangrijk: bij een defecte schakelaar staat de klep maximaal open. Met andere woorden, dan is er permanent maximale ventilatie.

Stap 2: kijken of de drukregeling nu wel werkt

Vervolgens kon ons onderhoudsbedrijf (Klaver) controleren of de drukregeling nu wel functioneerde.

De toeren begrenzing werd er afgehaald en..... helaas

Het systeem bleef weer permanent op het maximale vermogen draaien.

Nu de schakelaars functioneerden was het mogelijk om verder te zoeken.

Daarbij zijn als steekproef op één verdieping van alle appartementen alle toevoeren, afvoeren, kleppen en elektronica gecontroleerd (deze zitten in het plafond op de galerij).

Resultaat: bij al deze appartementen bleken diverse componenten stuk. Zo goed als zeker veroorzaakt door het verkeerde voltage bij de oplevering.

Stap 3: en hoe verder?

We hebben een offerte gevraagd voor het controleren van alle toevoeren, afvoeren en elektronica van alle appartementen en een indicatie voor het vervangen van alle componenten. Dat zal naar

verwachting een zeer behoorlijk bedrag zijn. Pas als al die componenten goed werken zal de drukregeling correct werken (is de verwachting).

Wat is nu de situatie (die zo zou blijven als niet alles vervangen wordt)?

In principe/uitgangspunt is dat de huidige instelling en capaciteit goed is voor normale, de norm ventilatie. Voor de berekening van de normventilatie; zie de site waar de berekeningen van de deskundige voor de instellingen bij de opleveringen te vinden is.

Welk verschil zou er zijn met een werkende drukregeling? Voor zover wij kunnen overzien zouden we dan misschien kunnen besparen op het stroomverbruik enerzijds, maar zouden bewoners anderzijds ook de mogelijkheid hebben om individueel tijdelijk meer- of minder ventilatie in te stellen.

Uitgevoerde metingen van de capaciteit van de ventilatie in enkele appartementen

Deze zijn in particuliere opdracht van enkele bewoners door Klaver uitgevoerd in enkele appartementen. Niet door de VvE. Wij beschikken dus niet over de rapporten.

Van de deskundige van Klaver weten we dat van alle gemeten ventielen er maar een enkele net onder het vooraf bepaalde niveau zat. De juiste werking kan veranderd zijn doordat bewoners zelf de instellingen van de ventielen hebben gewijzigd.

Nb: het aantal ventielen per appartement is afhankelijk van de grootte.

Mogelijke vervolgstap, ter besluitvorming

Zoals gezegd; wij hebben Klaver een prijsindicatie gevraagd voor eventuele vervolgstappen. Zij hebben twee richtprijzen afgegeven:

1. Worstecase scenario

Wanneer alle 60 motoren en 30 trafo's vervangen zouden moeten worden, komen de kosten uit op +/- € 32.670 incl. Btw.

Dit is het worstcasescenario en wij verwachten niet dat alle onderdelen daadwerkelijk vervangen hoeven te worden.

2. Uitvoeren vooronderzoek

Om eerst goed in kaart te brengen wat er daadwerkelijk defect is, kunnen zij voor +/- €1.314 incl. btw een opname op locatie uitvoeren.

Daarbij lopen zij de alle woningen na (let op betreft alleen de installatie die in het plafond op de galerij zit) en controleren zij welke motoren en trafo's daadwerkelijk defect zijn en vervangen moeten worden.

Na deze opname kunnen wij op basis van de bevindingen een gerichte offerte opstellen voor de benodigde werkzaamheden en materialen.

Gevraagde besluiten

1. Wel of niet uitvoeren van het vooronderzoek met bijbehorende kosten.
2. Wel of niet besluiten om na het vooronderzoek de reparaties uit te laten voeren tot een maximum bedrag van € 32.670, of dit besluit uit te stellen tot een volgende ALV.

Nb: zonder besluiten wordt de huidige situatie gehandhaafd. Dat betekent toereikende ventilatie die alleen niet individueel regelbaar is.