



SLIK VET DU AT DET MÅ DRENERES

Fukt i kjelleren, saltutslag og maling som flasser av er typiske tegn på at det er på tide å drenere. I årene fremover vil nedbørsmengden dessuten øke. Da kreves det større rør enn tidligere.

TEKST: HEIDI RØNEID
FOTO: ARASH NEJAD/NYEBILDER.NO

Rundt de fleste boligselskap ligger dreneringsrør som skal føre vannet bort fra bygningene. Men etter en stund kan rørene bli tette, og vann blir liggende inntil bygningen og kan begynne å trekke inn.

– Det startet med at vi oppdaget fuktutslag i kjellerne. Vi fikk utført en kontroll, og det ble konstatert fukt i veggene, sier Kristin Fossum, nestleder i Bergkrystallen borettslag.

Borettslaget ligger sørøst i Oslo, og består av 438 leiligheter fordelt på 21 blokker. Noe av bebyggelsen ligger i sumpområder, mens noen av blokkene står på fjellgrunn.

– Vi kontrollerte alle kjellerne, men det var bare i de som lå i sumpområdet det ble påvist fukt. I blokkene på fjellgrunn var kjellerne tørre. Vi valgte derfor bare å drenere rundt blokkene hvor det var påvist fukt, sier Fossum.

TETTE RØR

Når man drenerer, graver man dype grøfter

◀ **TÅLER MER:** De gamle brune teglsteinsrørene graves opp fra bakken og erstattes av to nye plast-rør. – Dagens rør har vesentlig større dimensjon enn i gamle dager. I dag legges doble rør, altså to rør ved siden av hverandre, og de kan frakte 3-4 ganger så mye vann som de gamle, single rørene, sier Lars Myhrbraaten fra OBOS Prosjekt.

rundt bygningene, fjerner de gamle rørene og erstatter disse med nye. Gamle rør bør skiftes ut etter ca. 30-50 år. En typisk indikator på at rørene bør skiftes er saltutslag, maling som flasser av grunnmuren, mugglukst og fukt i kjelleren.

– Tidligere var det vanlig at bygg ble drenert med teglsteinsrør, men etter mange år kan de bli tette. Når dette skjer blir vannet liggende, og kan sive inn i bygningen. Det var det som hadde skjedd i Bergkrystallen borettslag, sier Lars Myhrbraaten, prosjektleder i OBOS Prosjekt.

Problemet kan også komme av at rørene ikke lenger er dimensjonert for nedbørsmengden.

– Menneskeskapte klimaendringer har ført til en signifikant økning i nedbør i store deler av landet de siste årene. Så dreneringsrør som tidligere var overdimensjonert er nå kanskje ikke store nok og får ikke unna alt vannet, sier Hans Olav Hygen, klimaforsker ved Meteorologisk institutt.

STØRRE VANNTRYKK

Et annet klimaproblem for bygningene er at det har blitt mindre snø og mer regn om vinteren.

– Det fører til at vi får mer vanntrykk gjennom hele året, som betyr at vi ikke får opptøringsperioden vi er vant til, sier Hygen.

Han forteller at nedbørsmengdene ventes å fortsette å øke i årene som kommer.

– Når boligselskapet skal drenere, er det viktig å velge rør som er dimensjonert for fremtiden, selv om de er overdimensjonert nå. Dreneringen skal vare i mange år framover. Hvis ikke rørene er dimensjonert for nedbørsmengden vi kan vente oss, må arbeidet gjøres om igjen om noen år, sier han.

“ Dreneringsrør som tidligere var overdimensjonert er nå kanskje ikke store nok og får ikke unna alt vannet.

Hans Olav Hygen, klimaforsker ved Meteorologisk institutt.

STYRETS VEDLIKEHOLDSANSVAR

Dersom vann blir liggende inntil bygningen kan det føre til store skader på grunnmuren. Styret i Bergkrystallen borettslag mente derfor at dreneringen gikk inn under styrets vedlikeholdsansvar og at saken derfor ikke måtte tas opp på generalforsamlingen.

– Borettslaget er godt drevet, og arbeidet vil ikke føre til en økning i felleskostnadene. Vi vet at noen beboere likevel tror at dette kom-

TEMA; UTEROM/rehabilitering



▲ **DRENERING:** – Man bør se oppgradering av utemiljø og grøntområder i sammenheng med nødvendig drenering. Da unngår du at nye, fine uteområder må dreneres etter fem til ti år, sier Tore Mundgjel, driftsleder fra Tronslien (t.v), her sammen med Lars Myhrbraaten fra OBOS Prosjekt og Kristin Fossum, nestleder i Bergkrystallen borettslag.

mer til å medføre en økning i felleskostnadene. Skulle vi gjort dette på ny, ville vi vært enda flinkere til å informere godt før vi satte i gang, sier Fossum.

Arbeid som drenering fører ikke til verdistigning på leiligheten, på samme måte som nye balkonger eller bad kan gjøre. Det kan derfor være vanskelig å få beboere positive til å bruke penger på dette.

– Det er flott med endringer som øker verdier på boligene, men hvis vi unngår å drenere, vil verdien på boligmassen forringes. Og det er fryktelig ille, sier Fossum.

Kan bli dyrt

Når en skade oppstår på grunn av en svikt i dreneringen, for eksempel at rørene ikke er skiftet når de skal og har blitt tette, dekker ikke forsikringen skadene.

Kilde: Eika forsikring, som leverer til OBOS-forsikring.



Rusken-general Jan Hauger (til v.) vet at han kan regne med Storeåsen borettslag og styreleder Ulf Stenberg.

RUSKEN ER I VINDEN

Små og store i Storeåsen har deltatt i Rusken-aksjonen siden borettslaget sto ferdig i 1981.

TEKST: ESPEN BØRHAUG
FOTO: WERNER JUVIK

–Vi får jobben gjort, samtidig som det er sosialt og hyggelig, forklarer styreleder Ulf Stenberg.

Rusken er Oslo kommunes dugnadsaksjon for en renere by. Gjennom et år er mer enn 200.000 innbyggere involverte i aksjonen. Nær halvparten av disse er barn på skoler og i barnehager.

–Vi vil ha det rent og pent i byen vår, men det handler også om holdninger. Vi involverer så mange som mulig, forklarer Jan Hauger. Rusken-generalen, som han gjerne kalles, understreker at borettslag og sameier i OBOS er enormt viktig for suksessen.

–Det er her folk bor og ser resultatene av dugnaden, sier han idet vi svinger inn til Storeåsen borettslag på Holmlia. Med seg har han Ruskens Æresdiplom, som en sjelden gang tildeles særlig aktive deltakere i aksjonen. Storeåsen borettslag har vært med hvert år siden 1981.

Mellom blokker og rekkehus utgjør fellesarealet 63 mål. Her er mye grønt, fine lekeplas-

ser og rundt én kilometer med gangveier. I fjor vår ble det lagt ned ca 200 dugnadstimer i stell og vedlikehold av grøntanleggene og lekeplassene, feiing og spyling av fellesarealer og mindre vedlikeholdsarbeider. Like mange store sekker var fylt opp med kvist og kvast, men heldigvis ikke vanlig søppel, da aksjonen var ferdig.

–Vi kunne nok fått noen til å utføre denne jobben for oss, men dette har vist seg å fungere godt, sier Ulf Stenberg. Han regner med god oppslutning også denne våren, men vedgår at det år for år har blitt litt færre deltakere.

–Jeg antar at de fleste borettslag opplever det samme. Derfor har vi ikke gjort Rusken til den store sosiale sammenkomsten det kunne vært. Det skorter litt på folk, og da prioriterer vi boller og brus til barna som deltar. Det er til gjengjeld veldig populært, forteller styrelederen i Storeåsen.

Boligselskaper som ønsker å ta del i dugnaden, finner all informasjon på rusken.no.

–Vi tilbyr gratis sekker og hansker, utleie av containere og gratis levering av usortert dugnadsavfall på Grønmo, forteller Rusken-generalen.