

Brf Brunkebergsgatan 3
Ventilation
2022-04-29

Allmänt om föreningens ventilation

Föreningen har enligt lag krav på sig att ha ett fungerande ventilationssystem och har låtit utföra en OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll). Besiktningen visade på ett flertal fel som nu måste åtgärdas.

Ansvar för att åtgärda felen vilar delvis på föreningen och delvis på respektive bostadsrättshavare baserat på stadgarna och bostadsrättslagen. Inom hyresrätterna är det föreningens ansvar att ventilationen är korrekt.

Det är tre olika typer av ventilationssystem i föreningen. Vindslägenheterna ska ha kryddhullefläkt som sitter bakom kryddhyllan. Marklägenheterna på 3F och 3H ska ha frånluftssystem (fläktar på taken). Övriga lägenheter på våning 1-3 har självdragsventilation. Det är olika krav och förutsättningar för de olika ventilationssystemen.

Grundprincipen för all ventilation är att frisk luft ska komma in i lägenheten via friskluftsventiler i sovrum och vardagsrum. Förorenad luft ska sugas ut ur lägenheten via frånluftskanaler i kök och badrum. I nyare lägenheter kan det också finnas frånluftskanaler i klädkammare.

Friskluftsventilerna i sovrum och vardagsrum ska alltid vara öppna. I väldigt många lägenheter är friskluftsventilerna helt igensatta och i andra är de bara övermålade. När friskluftsventilerna inte är öppna blir det ett undertryck i lägenheterna som medför att det kan sugas in förorenad luft från andra lägenheter.

Luften måste kunna röra sig fritt från sovrum/vardagsrum till kök/badrum även om dörrar är stängda. Lösningen för detta heter överluft. Det måste således vara en springa i underkant dörren eller ett urtag i tröskeln som medför att luften kan passera fritt. Det går också att montera in överluftsventiler i väggen, men det är lite kostsammare lösning.

Ändringar utförda på ventilationen inom lägenheterna är respektive bostadsrättshavares ansvar. Som bostadsrättshavare svarar man för de ändringar man själv utfört samt för de ändringar tidigare bostadsrättshavare utfört.

Vindslägenheter med kryddhullefläkt

Kryddhullefläkten är en frånluftsfläkt som sköter ventilationen för både badrum och kök. Lägenheter med kryddhullefläkt ska ha ett kontinuerligt luftflöde, dvs. fläkten ska ha en konstant drift för grundventilationen. I köket ska det sitta en spiskåpa som är ansluten till kryddhullefläkten. När spiskåpan öppnas ska fläkten öka i kapacitet för forcering av ventilationen i köket. Det ska sitta kontrollventil i badrummet där luftflödet kan justeras.

I några vindslägenheter har kryddhullefläkten byts ut till en vanlig spisfläkt. Det medför att grundventilation saknas i både kök och badrum. Utgångsläget är att ventilationen i vindslägenheterna måste återställas till kryddhullefläkt och sedan justeras.

Anmärkning finns också på rengöring av ventilationsaggregatet och ventilationskanalerna. Respektive bostadsrättshavare svarar för filtret på spiskåpan. Föreningen svarar för att aggregatet och kanalerna rengörs.

Marklägenheter med frånluft

Det är fortsatt en del frågetecken kring ventilationen i lägenheterna på markplan i 3F och 3H. Föreningen kommer att utreda detta mer innan vi kan säga vad som behöver åtgärdas.

Övriga lägenheter våning 1-3, självdrag

I lägenheter med självdrag är det termiken som styr om ventilationen fungerar. Varm luft ska stiga av sig själv genom frånluftskanalerna i kök och badrum. När luften stiger i frånluftskanalerna bildas ett undertryck i lägenheten som suger in frisk luft via friskluftsventilerna i yttervägg.

Självdrag fungerar normalt mycket bättre vintertid och är mindre effektivt det varmare halvåret då boende förväntas vädra mer istället.

Självdraget är mycket känsligt och det får inte finnas några hinder på frånluftskanalerna.

I flera lägenheter har det monterats in spisfläktar som kopplats till frånluftskanalen.

Det är inte tillåtet av flera skäl.

- När fläkten är avstängd utgör den ett väsentligt hinder på frånluftskanalen så självdraget fungerar inte.
- När fläkten används skapar den ett betydande undertryck i lägenheten vilket medför att förorenade luft riskerar att sugas in bakvägen via frånluftskanalen i badrummet.
- När fläkten används riskerar också det högra trycket i frånluftskanalen att förorenad luft trycks in i andra lägenheter via skorsten eller otäta kanaler.

Det är respektive bostadsrättshavare som svarar för att det inte sitter fläktar monterade som är anslutning till frånluftskanalerna.

Det är godkänt med kolfilterfläktar till självdragssystem. Normalt kan en spisfläkt byggas om till kolfilterfläkt genom att den utrustas med ett kolfilter. Vanligtvis behöver man också göra vissa ändringar i köksskåpen så luften kan cirkulera på ett korrekt sätt.

Lägenheter som ej var tillgängliga (Bom)

Det är väsentligt att alla lägenheter kontrolleras och åtgärdas för att föreningen ska kunna få godkänd OVK.

Lägenheter som inte var tillgängliga vid föregående besiktning kommer att avisera upp igen för kontroll. Det är då mycket viktigt att tillträde ordnas.

Hur går vi vidare?

Föreningen kommer att påbörja de utredningar och åtgärder som åligger dem inom kort.

Ni som bostadsrättshavare bör snarast kontrollera vilka åtgärder ni måste vidta i bifogat besiktningsutlåtande. Har ni själv inte möjlighet att åtgärda felen bör ni anlita fackman inom ventilation.

Fel i lägenheterna måste vara åtgärdade senast 2022-09-30.

Fel som inte är avhjälpta eller inte är korrekt avhjälpta kommer att avhjälpas av föreningen på respektive bostadsrättshavares bekostnad.

Har ni frågor kring den här informationen och de åtgärder som måste vidtas är ni välkomna att kontakta Ola Westerlund, Vågen AB, 070 548 00 02, ola1@vagenab.se