

Rubrik	Datum/version	Sida
Rutin för ventilation	2014-04-29	1 (3)
	Upprättat av Ola Wortzelius	
Distribueras till	Godkänt av	
Alla medlemmar via föreningens hemsida	Styrelsen	

1. Syfte

Säkerställa att luftomsättningen av inomhusluften underskrider de riktvärden som anges i Socialstyrelsens allmänna råd och tydliggöra hur respektive ansvarig ska agera då misstanke finns om att ventilationen är bristfällig.

2. Ansvar

Fastighetsförvaltaren ansvarar för att den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) blir genomförd på korrekt sätt, samt att agera då misstanke finns om att ventilationen av inomhusluften är bristfällig.

3. Beskrivning

3.1 Socialstyrelsens allmänna råd (SOSFS 1999:25)

I bostäder bör det specifika luftflödet (luftomsättningen) inte understiga 0,5 rumsvolymer per timme (rv/h). Detta innebär att luften bör bytas ut varannan timme. Uteluftsflödet bör inte understiga 0,35 liter uteluft per sekund per kvadratmeter (l/s per m³) golvarea eller 4 l/s per person.

3.2 Obligatorisk ventilationskontroll

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är en besiktning av ventilationssystemet. Fastighetsägaren ansvarar för att ventilationskontrollen genomförs inom en av Boverket fastställd tidsram. Funktionskontrollen ska utföras av en ackrediterad besiktningsman. Vid varje besiktning ska protokoll föras och ett exemplar av protokollet ska insändas till Stadsbyggnadsförvaltningen.

3.3 Periodisering för Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Då Brf Fålhagen 14 är ett flerbostadshus med F-vent (frånluftsventilation) skall den obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomföras vart 6 år. Senaste OVK gjordes 2013. Då rengjordes även ventilationsrör på bottenplanet samt inluftsfiler byttes i samtliga lägenheter.

Vi rekommenderar att dessa filter bytes årligen, vilket emellertid är bostadsrättshavarens ansvar liksom underhåll av kolfilterfläkt över spis.

Nästa OVK är planerad till 2019.

3.4 Metod för mätning

Den obligatoriska ventilationskontrollen ska utföras av en sakkunnig och auktoriserad besiktningsman inom den fastställda tidsramen, se ovan.

Det specifika luftflödet ska mätas med ett för ändamålet avsett mätinstrument.

3.5 Misstanke om bristfälligt fungerande ventilation

Tecken på att luftkvaliteten kan vara bristfällig och att ventilationen inte fungerar tillfredställande kan vara att:

- Tilluften är förorenad.
- Det ofta förekommer besvärande lukt från en annan bostad/lokal, t.ex. genom sprickbildning i konstruktionen.

Rubrik	Datum/version	Sida
Rutin för ventilation	2014-04-29	2 (3)
	Upprättat av Ola Wortzelius	
Distribueras till	Godkänt av	
Alla medlemmar via föreningens hemsida	Styrelsen	

- Luften i bostaden strömmar från rum med lägre krav på luftkvalitet till rum med högre krav, t.ex. från kök eller badrum till sovrum.
- Rummen är oventilerade eller att det saknas överluftsdon mellan rum där människor stadigvarande vistas.

En enklare kontroll kan man själv göra genom att använda papper eller rök för att kontrollera luftrörelserna vid tillufts- och frånluftsventilerna. Vid misstanke om att luftflödena är bristfälliga är det nödvändigt att låta utföra en fackmässig luftflödesmätning.

3.6 Vad ska göras vid misstanke om bristfälligt fungerande ventilation?

Om det finns misstanke om att ventilationen inte fungerar på ett tillfredställande sätt ska fastighetsägaren göra följande:

1. Besluta om att en luftflödesmätning ska genomföras.
2. Utse ansvarig för mätningen.
3. Införskaffa mätutrustning alternativt anlita en entreprenör.
4. Följ upp att mätningen blir genomförd.
5. Dokumentera, utvärdera och rapportera resultaten från mätningen till berörda personer.

3.7 Vad ska göras om luftflödesmätningen visar på bristfälligt fungerande ventilation?

Om luftflödet underskrider de värden som Socialstyrelsen föreskriver (SOSFS 1999:25) föreligger risk för olägenhet för människors hälsa. En sådan olägenhet ska undanröjas. Om det specifika luft-flödet underskrider 0,5 rv/h eller om uteluftsflödet understiger 0,35 l/s per m² golvarea eller 4 l/s ska fastighetsägaren utse en ansvarig för att genomföra och dokumentera en utredning över lämpliga åtgärder för öka luftomsättningen i de aktuella bostäderna. Utredningen ska i sin tur utgöra grunden för den handlingsplan för lämpliga åtgärder som upprättats efter det att utredningen är genom-förd.

Handlingsplanen bör innehålla följande:

1. Lämpliga åtgärder.
2. Tidplan för respektive åtgärd.
3. Avsatta resurser för respektive åtgärd.
4. Utsedd ansvarig för respektive åtgärd.
5. Anlitad entreprenör för respektive åtgärd (om anlitan av entreprenör är aktuellt för åtgärden).
6. Dokumentera, utvärdera och rapportera resultaten från mätningen till berörda personer.

3.8 Lagstöd för åtgärder vid misstanke om bristfälligt fungerande ventilation

Enligt miljöbalkens bestämmelser om hälsoskydd är en ägare till bostäder i rimlig omfattning skyldig att förhindra uppkomsten och undanröja olägenheter för människors hälsa (miljöbalken 9 kap 9 §). Bristfälligt fungerande ventilation är en olägenhet som omfattas av ovanstående paragraf. Olägenhet föreligger enligt Socialstyrelsen om det specifika luftflödet understiger 0,5 rv/h och om uteluftsflödet understiger 0,35 l/s per m³ golvarea eller 4 l/s per person. Enligt miljöbalkens försiktighetsprincip är en fastighetsägare skyldig att agera bland annat då det finns misstanke om bristfälligt fungerande ventilation i en bostad (miljöbalken 2 kap 3 §). Skyldighet att utföra undersökningar av bostäder följer också av miljöbalkens bestämmelser, om det finns skäl att anta att byggnadens skick medför olägenheter för människors hälsa (miljöbalken 26 kap 22 §).

Rubrik	Datum/version	Sida
Rutin för ventilation	2014-04-29	3 (3)
	Upprättat av	
	Ola Wortzelius	
Distribueras till	Godkänt av	
Alla medlemmar via föreningens hemsida	Styrelsen	

4. Hjälpdokument

- Krav på funktionskontroll av ventilationssystem från Boverket.

5. Hänvisning till lagstiftning

- Miljöbalken kapitel 2 om de allmänna hänsynsreglerna.
- Miljöbalken kapitel 9 om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.
- Miljöbalken kapitel 26 om tillsyn.
- Socialstyrelsens Allmänna råd om tillsyn enligt Miljöbalken (SOSFS 1999:25) ventilation.
- Boverkets Allmänna råd 1994:4, ändrad 2001:1.