

brf. Finnboda Allé



Styrelsen informerar

Information om OVK – besiktningen utförd i september 2021

Bostadsrättsföreningen har ansvaret för de gemensamma ventilationssystemen som våra fastigheter är utrustade med. Vart sjätte år finns ett lagligt krav att föreningen som fastighetsägare måste utföra **OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll**, vilken innebär att samtliga lägenheter ska besökas och besiktas. Därvid kontrolleras ventilationsflödena i lägenheterna och föreningen har denna gång även köpt till rensning av kanalerna i samband med besiktningen. Det som rensats bort fastnar i en rensningslåda / filter i anslutning till det centrala ventilationsaggregatet på taket.

Från den firma som utfört besiktningen, uppmätningen och rensningsarbetet har vi fått redovisning att flera lägenheter ej kunnat godkännas och att det finns allvarliga frågetecken i någon lägenhet, som måste utredas vidare. Fyra lägenheter fick ej besiktningsmännen tillträde till. Samtliga lägenheter som underkänts eller haft allvarliga brister är lägenheter som under de senaste åren byggts om.

Bostadsrättsföreningen kommer av denna anledning att kontakta de berörda ägarna och ge dessa ägare tid på sig till den 31 dec 2021 att åtgärda sina brister. I början av jan 2022 kommer dessa lägenheter att ombesiktas och då kommer även de lägenheter som ej besökts att besiktigas. Innan dess kommer inte vår fastighet att kunna godkännas.

Bostadsrättsföreningens styrelse har även tagit del av iakttagelser och andra erfarenheter som den anlitate firman har gjort och styrelsen kan konstatera att en utveckling med individuella lösningar av ventilation i kök är djupt oroande, om föreningen fortsättningsvis ska kunna garantera en god inomhusmiljö för samtliga boende. Ansvarsfördelningen framgår av § 31 och § 32 i föreningens stadgar och installation/ ändring av anordning som påverkar husets ventilationssystem kräver alltid styrelsens godkännande. Finns inget tillstånd är det lägenhetsinnehavarens ansvar att vidta åtgärder så att aktuell lägenhet kan godkännas.

Våra hus är projekterade för och utrustade med centrala ventilationsaggregat i varje trapphus – detta system bygger på att lägenheters kök är utrustade med spiskåpor. Vad som skett är att lägenhetsinnehavare valt andra ventilationslösningar som monterats felaktigt eller att exempelvis inte kolfilter bytts ut efter rekommenderade 6 månader. Effekterna blir att de centrala systemen kommer i obalans, vilket drabbar de övriga boende i ett trapphus eller att ventilation från kök med kolfilter får fettansamlingar, med brandrisk som följd.

Bostadsrättsföreningens styrelse har därför vid sammanträde 2021-10-05 beslutat att avslå ombyggnader av kök som har annan ventilationslösning än den typ av spiskåpa som husen är projekterade för.

Flera lägenhetsinnehavare som varit hemma vid besiktningen har konstaterat att det finns mycket fett, smuts och t o m rost i deras nuvarande spiskåpor och anslutande rör i skåpet ovanför, som är svårt att komma åt. Flera har därvid väckt fråga om byte av spiskåpa. Ansvaret för byte av kåpa och anslutning åvilar den enskilde lägenhetsinnehavaren.

Rekommenderat val:

Spiskåpa Futurum Spirit (höjd på endast kåpa 60 mm) med timerreglerat spjäll 5-60 min. Fast volymdel 23cm. Futurum Spirit har funktionen Easy clean, aluminiumfilter och LED belysning. Det nya skjutspjället ger en ökad driftsäkerhet med låg bygghöjd (60 mm). Styrning av spjäll sker på elektronisk väg. Min. montagehöjd är 440mm för elspis. Efterföljare till F252-10. Artikelnr: 9000688

Eller likvärdig spiskåpa för fastigheter med gemensam centralfläkt.