

Luftflödet mäts vid OVK-besiktning

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är ett myndighetskrav sedan ungefär 25 år tillbaka. Den kom till för att inomhusmiljön i bostäder, skolor och offentlig miljö helt enkelt var för dålig.

TEXT OCH FOTO INGER EVERTSON

● År 1991 infördes kravet på OVK. Det var regering och riksdag som ansåg att det måste göras något åt den undermåliga inomhusmiljön i bostäder, skolor och arbetsplatser. Byggnader ska ha god ventilation för att åstadkomma en bra inomhusmiljö. Därför ska OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utföras regelbundet. Fungerande ventilationssystem är a och o, så att alla boende får tillgång till den luft de har rätt till.

– Kontrollanten som utför OVK ska vara certifierad, berättar Kenneth Larsson, på fastighetskonsultföretaget Frakka AB i Stockholm som bland annat utför OVK-besiktningar.

Helst bör den som utför besiktningen vara certifierad med klass Kvalificerad. Det betyder att kontrollanten får utföra besiktning av all ventilation, även FT och FTX.

– Det är viktigt att den som besiktigar fastigheten är noggrann och tänker på att besiktningen ska ligga till grund för en bättre inomhusmiljö för de boende. Detta ger grunden till ett friskare liv, säger Kenneth Larsson.



En flödesmätare i aktion.

Att luftflödet är det rätta är det viktigaste vid en besiktning, men kontrollanten ska också ge förslag på hur energiåtgången för ventilationen kan minskas med bibehållen luftkvalitet.

Utförandet av OVK måste göras enligt svensk lag och ska initieras av byggnadens ägare. Certifieringsorganet, som certifierar funktionskontrollanter, ska vara ackrediterat. Kontrollera alltid att den som anlitas för besiktning av ventilationssystemet verkligen är certifierad. Om vederbörande inte är det så kommer protokollet inte att godkännas av kommunen utan skickas tillbaka med krav på ny kontroll

– Som grund bör föreningen se besiktningen som en möjlighet att förbättra inomhusklimatet och inte bara som ett krav från en myndighet, säger Kenneth Larsson.

Han tillägger att det är viktigt att alla utrymmen verkligen kontrolleras och att bostadsrättsföreningen får ett tydligt protokoll för att lätt kunna åtgärda eventuella fel.

– När föreningen beställer en OVK bör man fråga vad som ingår i offerten och vad som tillkommer samt pris per timme för detta. Det är också viktigt att ta reda på hur mätningen ska gå till och hur kontakterna mellan parterna ska hanteras, säger Kenneth Larsson.

Innan besiktning ska datum för denna kungöras på anslagstavla eller något annat ställe där de boende ser det. När ventilationssystemet tas i bruk första gången eller efter en omfattande ombyggnad, ska ventilationen besiktigas. OVK ska sedan utföras med sex eller tre års mellanrum.

Flerbostadshus med FT- eller FTX-venti-

lation ska OVK-besiktigas vart tredje år och flerbostadshus med S-, F- eller FX-ventilation vart sjätte år.

Besiktningen ska bland annat ta fasta på att ventilationssystemet inte får sprida föroreningar och att luftflödet är det rätta. Dessutom ska det finnas lättillgängliga instruktioner och skötselanvisningar.

Den standard som rådde när systemet togs i bruk blir norm vid de återkommande besiktningarna. Om det har gjorts en omfattande renovering av fastigheten gäller de krav på ventilation som fanns vid tiden för ombyggnaden.

”Besiktningen ska ligga till grund för en bättre inomhusmiljö för de boende.”

Inomhusklimatet får inte försämrats om man vidtar åtgärder för att förbättra energihushållningen, men kontrollanten ska undersöka om och i så fall hur energiförbrukningen kan minskas i ventilationssystemet med bibehållen luftkvalitet.

– Vid en kontroll undersöker vi den befintliga ventilationen, som dokumenteras i ett OVK-protokoll. Besiktningssmannen noterar felaktigheter i protokollet med 1:or och 2:or, berättar Kenneth Larsson på Frakka AB.

Detta är dock inget krav, den som besiktigar ska enligt regelverket notera brister och ange varför. Av hävd används dock beteckningarna 1 och 2 av många kontrollanter.

En 1:a betyder ett mindre fel. Det räcker om felet åtgärdas till nästa ordinarie intervall för OVK. Byggnaden blir godkänd trots ett antal 1:or i protokollet.

– En 2:a betyder ett större fel, som måste åtgärdas snarast möjligt och senast inom sex månader efter den första besiktningen. Även med en enda 2:a i en bostad får hela byggnaden ”ej godkänd OVK-besiktning”, säger Kenneth Larsson.

Då måste felet vara avhjälpt inom sex månader och sedan blir det ombesiktning. Resultatet måste bli godkänt.

Kenneth Larsson säger att en av de vanligaste orsakerna till en anmärkning är att köksfläkten kopplats till ventilationssystemet.

– Dels har man då många gånger ingen ventilation i köket när fläkten inte är på, dels kan det tryckas in matos och dålig luft i grannlägenheter, framför allt om kanalerna i skorstenen inte är helt täta.

Inte heller vid från- och tilluftsventilation är det tillrådligt att koppla köksfläkten till ventilationssystemet. Det blir då fläkt på fläkt, vilket gör det svårare med inställningarna.

Om lägenhetsinnehavaren har kopplat köksfläkten till ventilationssystemet är det den boende som själv får bekosta återställandet till ursprungligt skick. Om en föregående ägare har gjort den felaktiga installationen är det fortfarande den nuvarande ägaren som måste åtgärda felet. Eventuellt kan man försöka få den tidigare ägaren att betala återställandet.

Det händer att lägenhetsinnehavare täpper till ventilationen i sin lägenhet. Det leder till att inomhusmiljön blir försämrad i den aktuella lägenheten och kan leda till sämre ventilation i hela byggnaden.

Andra vanliga fel, som måste åtgärdas, är annars igensatta ventiler vid ombyggnation av kök och badrum samt smutsiga ventilationsdon och ventilationskanaler, vilket försvårar luftflödet. Ett annat stort problem är att Pax-fläktar i badrummet ansluts till ventilationen.

Det förekommer också att skorstenskanaler inte är rengjorda under lång tid.

Kenneth Larsson säger att det inte är ovanligt med fågelbon på skorstenar eller för mycket smuts i skorstenskanalerna, vilket gör att ventilationen blir ineffektiv. Samtliga ventilationskanaler bör rengöras med jämna mellanrum.

Resultatet av funktionskontrollen ska redovisas i ett protokoll med ett antal bilagor.



Kenneth Larsson vid fastighetskonsultföretaget Frakka AB mäter luftflödet.

Anteckningarna i protokollet ska innehålla eventuella fel och brister som kontrollanten har funnit. Stadsbyggnadskontoret ska ha ett protokoll och byggnadens ägare ett.

Kontrollen ska också kungöras för de boende genom ett intyg som funktionskontrollanten skriver med datum för besiktningen, resultatet av kontrollen och datum för nästa kontroll. Intyget ska sättas upp på väl synlig plats i fastigheten.

OVK måste ovillkorligen utföras och det är stadsbyggnadskontoret som har övervakningsfunktionen. Genomförs den inte kan byggnadsnämnden utfärda ett föreläggande. Detsamma gäller om ägaren till fastigheten väljer att inte åtgärda "ej godkända" OVK-anmärkningar.

För en- och tvåfamiljshus i en bostadsrättsförening krävs kontroll eftersom de boende inte äger byggnaden. En- och tvåfamiljshus, där de boende äger fastigheten, är undantagna från återkommande OVK. ■

Tips!

Litet ventilationslexikon:

Självdrag (S)

Från kök, badrum och toaletter strömmar luft ut och den tas in genom tilluftsventiler i alla sovrum och vardagsrum. Utomhusluften är oftast kallare än inomhusluften på vintern, och det är då självdrag fungerar som bäst, eftersom draget skapas av temperaturskillnaden.

Fläktstyrt frånluftssystem (F)

Vädringsfönster eller tilluftsventiler tar in luft utifrån. Från toaletter, badrum och kök sugts luften ut med en fläkt.

Fläktstyrt från- och tilluftssystem (FT)

Vardagsrum och sovrum får tilluft intryckt genom fläktstyrda tilluftsventiler. Från toaletter, badrum och kök sugts luften ut med en fläkt.

Värmeväxling (X)

Energi kan man spara genom att kombinera ett F- eller FT-system med en värmeväxlare. Man talar då om FTX eller FX-system.