

Godkänd enligt beslut på styrelsemöte 20 okt 2010

## **Policy ventilationskanaler.**

Våra hus är byggda för självdragsventilation. En fungerande självdragsventilation är fortfarande en godkänd ventilation i våra lägenheter.

Ansvarsfördelning:

I bostadsrättsföreningens stadgar paragraf 36, bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter, står följande:

”Bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar för lägenheten omfattar bland annat:

- Köksfläkt, kolfilterfläkt, spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt med undantag för bostadsrättsföreningens underhållsansvar enligt sista stycket (se nedan). Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.
- Egna installationer”

I bostadsrättsföreningens stadgar paragraf 36, sista stycket sista meningen, står följande om ventilationskanaler:

”Föreningen svarar också för rökgångar (ej gångar i kakelugnar) och ventilationskanaler som föreningen försett lägenheten med.”.

Föreningens policy med utgångspunkt från stadgarna.

1. Föreningen är ansvarig för att ventilationskanalerna sköts enligt gällande föreskrifter (sotning tex) och fungerar för den ventilation de är avsedda för.
2. Bostadsrättsinnehavaren ansvarar för allt som är kopplat till dessa kanaler (köksfläktar, badrumsfläktar mm). Föreningen har aldrig gjort några ventilationsinstallationer i lägenheterna.
3. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för att godkänd ventilation finns i lägenheten om den ursprungliga självdragsventilationen satts ur funktion på något sätt. Att stänga eller bygga för ventilationskanaler (både ventilationskanaler och rökkanaler) påverkar ventilationen negativt (frånluften). Även installation av fläktar påverkar ventilationen negativt när fläkten inte är igång. Ett sänkt tak påverkar också självdragsventilationen negativt.
4. Vid förändring av ventilationssystemet i huset krävs styrelsens tillstånd.
5. Styrelsen ger tillstånd till installation av fläktar på eget ansvar. Ventilationskanalerna i våra hus är separata kanaler som går ända upp till skorstenarna. Lägenheternas ventilationssystem är alltså ej sammankopplade. Om en fläkt ger upphov till läckage mellan kanalerna Alltså om ventilationsluften läcker in i en annan kanal eller lägenhet är lägenhetsinnehavaren som har fläkten ansvarig. Lägenhetsinnehavaren kan då välja mellan att ta bort fläkten eller att själv åtgärda och bekosta en tätning av kanalen.
6. Det är ej tillåtet att ansluta en lägenhet till en ventilationskanal som hör till en annan lägenhet.

7. Styrelsen tillåter inte kallrasskydd på ventilationskanalerna eftersom det helt blockerar ventilationen. I ett badrum får det tex konsekvensen att kanalen aldrig får möjlighet att torka. (Någon risk för kallras föreligger inte heller.)
8. Att ventilationskanalerna fungerar för självdrag ansvarar föreningen för.
9. Om en OVK-besiktning görs av lägenheten och ventilationen blir underkänd är lägenhetshavaren ansvarig för att åtgärda detta om lägenhetens ursprungliga ventilation på något sätt satts ur funktion.

Kommentarer:

En ventilationsfläkt i lägenheten ger övertryck i ventilationskanalen, den pressar upp luft i kanalen. Självdrag bygger på undertryck och på att varm luft stiger. Luften sugs upp i ventilationskanalerna. Ett övertryck ger betydligt större risk för läckage mellan kanaler och lägenheter.

OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) genomförs regelbundet i alla hus. I hus med självdrag sker detta ca vart nionde år. Då ska alla lägenheters ventilation mätas. Föreningen ansvarar för att ventilationen i lägenheterna uppfyller gällande normer under förutsättning att det ursprungliga ventilationssystemet inte satts ur spel på något sätt.