

Frågor med svar från informationsmöte om OVK 12 november 2024

Gäller samma regler för bostadsrättsföreningar med fristående bostadshus, där varje hus har egen ventilation?

Ja regeln gäller för alla flerbostadshus oavsett hur det ser ut. Man kan tänka att delar lägenheten ventilationssystem med de andra i huset så ska det besiktas. Oftast finns ett system per trappuppgång. Alla system ska vara godkända, för att visa detta kan det behöva lämnas in flera olika protokoll för att en hel byggnad ska vara godkänd. Eller protokoll för alla byggnader på en fastighet.

Vår Brf har/ska göra (självdrags-)OVK senast 31 december 2024. Vi planerar också att renovera våra ventilationsstammar 2025 (upphandling pågår). Kan vi avvakta med OVK till efter renovering är utförd?

Kontakta oss för att begära senareläggning, så får vi göra en utredning/bedömning om det går att bevilja en senareläggning eller ej. Enkla åtgärder som kan göras direkt ska göras i väntan på större åtgärder. Enkelt underhåll kan utföras utan att anmäla det till oss, kontakta oss om det är osäkert om det som ska göras är anmälningspliktigt eller inte. Besiktningsföretaget kan inte alltid svara på det.

Vad händer om det upptäcks brister vid OVK och de inte åtgärdas i tid? Det kan ju finnas olika orsaker till att bristerna inte blir åtgärdade.

Alla underkända protokoll skickas till stadsbyggnadsförvaltningen, så åtgärda brister så snart som möjligt och skicka in ett godkänt protokoll som visar på det. I sådana fall avslutas ärendet snabbt utan något ingripande. Om det dröjer kommer ni att föreläggas, vid vite, att åtgärda bristerna.

Var hittar man nuvarande protokoll?

Kan finnas hos oss i våra arkiv. [Här kan du beställa ut arkiverade handlingar.](#)

Om du inte får tag på något äldre protokoll får besiktningsintervallet börja om, något som OVK-kontrollanten avgör.

Vilka utför protokollen?

En certifierad OVK-kontrollant gör OVK-besiktningen med tillhörande protokoll.

Vad är det som avgör om OVK ska göras var 3:e eller 6:e år?

Ett ventilationssystem med enbart frånluft ska besiktas var sjätte år. Om bostaden även har mekanisk tilluft gäller var tredje år. Det finns varianter men om besiktning gjorts tidigare står det på protokollet vilka datum som gäller.

Det beror också på vilken verksamhet det är i byggnaden. För förskolor, skolor, vårdlokaler och andra byggnader med liknande verksamheter gäller var tredje år oavsett ventilationssystem.

Hur söker man firma för att göra OVK?

Sök på nätet; OVK besiktningsföretag. Det finns tjänster som kan ta fram offerter från flera företag.

Vår förening består av fyra huskroppar och vi har sedan föreningen startade varsina protokoll. Hur gör vi med det?

Det kan fortsätta vara så. Allt kan samlas på ett protokoll eller delas upp på flera. Det viktiga är att alla separata ventilationssystem som föreningen äger är besiktade och godkända.

Är det ett protokoll per adress eller byggnad?

Vanligen ett per byggnad, det vill säga alla separata ventilationssystem i huset besiktas oftast samtidigt och kan protokollföras på ett protokoll.

Hur många lägenheter måste besökas i samband med en besiktning?

Hela ventilationssystemet ska kontrolleras så målsättningen är alla lägenheter. Går det inte att komma in i en lägenhet får OVK-kontrollanten göra en bedömning om det går att godkänna hela systemet ändå. Bostadsrättslagen eller hyresrättslagen anger vilka skyldigheter och rättigheter som gäller om tvist uppstår.

Vad gäller små flerfamiljshus som det finns många av i Göteborg. Typ villor med tre lägenheter. Det finns ju undantag enligt boverket men gäller det dessa småhus?

Man kan tänka att delar lägenheterna ventilationssystem med de andra i huset så ska det besiktas. Har de enskilda system behövs det inte.

Hur startar man processen för att göra OVK?

Kontakta företaget som kan göra besiktningen, de ger råd hur du den sen ska göra.

Kan man ha fläkten kopplat till kanalen?

Beror helt på hur ventilationssystemet är uppbyggt, kontrollera med fastighetsägaren som får ta in sakkunnig om det finns osäkerhet.

Ingår hantering av dåliga lukter i protokollet, till exempel lukter från soprum, eller handlar det bara om luftflödet?

Det luftflödet som soprummet dimensionerats för kontrolleras så det uppfylls. Om soprummet förändrats så att det luftflödet inte räcker för att få bort dålig lukt får sakkunnig titta på om någon mer åtgärd krävs. Behöver luftflödet ökas? Är det möjligt med aktuellt system?