

Motion nr 1 & 2

Motionär: Sture Nilsson, lgh 1702

Beslut om second opinion och kontrollsystem

Allmänt: Som grund för nedanstående punkter, ligger det protokoll som besiktningsmannen gjorde vid 2 års besiktningen och punkterna GB1E2 och GB1B3.

Protokollet bifogas, och punkterna skall ha lästs igenom av dom röstberättigade innan kommande omröstning.

Pkt. GB1E2: Det som skrivs där som injustering av luftflöden, ljudmätning och även en ny OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) behöver utföras, anser jag skall utföras av ett företag som inte tidigare gjort den nuvarande OVK:n (Bravida). Detta för att få en **SECOND OPINION** till det som uppenbarligen inte var bra. Sedan styrelsen berättat vad som gjorts, begär jag omröstning enl. nedan:

Röstar stämman ja eller nej till min begäran om en SECOND OPINION?

Pkt. GB1B3: Jag begär att ett kontrollsystem skall tagas fram, som ser till att alla don, kanaler och filter i huset, vid dom tillfällena som rekommenderats av underhållsansvariga, är rengjorda.

Röstar stämman ja eller nej till min begäran om ett kontrollsystem enl. ovan?

/Sture Nilsson

Bilaga till Sture Nilssons motion, se pilar i rött



Sid 4(24)



Sid 3(24)

Fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden (13-17, 23)

Under denna rubrik har antecknats samtliga vid besiktningen konstaterade fel, bristfälligheter, anmärkningar och förhållanden.

Förklaringar för respektive solum:

Bes. Besiktningsrapport och köpnummer för besiktning
 Garantiavskrivning - ÖBnr. Subavskrivning - ÖBnr. Efterbesiktning - EBnr
 Bet. Betäckning med markering
 E anger att besiktningsmannen anser entreprenörens ansvar för felet (kap 7 § 14 punkt 13)
 B anger att besiktningsmannen inte anser entreprenörens ansvar för bristfälligheten eller anmärkningen (kap 7 § 14 punkt 14). Anförsläpande står efter särskild beaktning av beställaren.
 S anger att skadlig bedrivning av förhållendet bör anses till senare besiktning (kap 7 § 14 punkt 15)
 U Ej aktuellt
 A anger av beställaren gjort anmärkning, som enligt besiktningsmannens mening inte utgör fel (kap 7 § 14 punkt 23).
 Nr Ombudsnummer på fel / bristfällighet / anmärkning.
 Delrum Byggnadsdel eller installationens / alternativt rumnummer / rumsbeteckning
 Fel / bristfällighet / anmärkning.
 Avhjälpt Åtgärder för utlysning av entreprenören att avhjälpa har skett med datum och signatur.

Övriga förklaringar:

Fönster, dörrar, väggar etc numreras från vänster till höger. Väggs 1 = vägg till vänster om entrévägg. Väggs 2 = nästa vägg till höger om vägg 1 osv.
 Lokala, tillagda eller installerade utrustningar ska fel noteras med. Dock gäller eventuellt Bostekomet av utvärdering.

Bes.	Bet.	Nr	Del / Rum	Fel	Avhjälpt /sign
Generellt					
GB1	E	1.	Generellt	Flera av lägenhetsinnehavarna upplever att det tar tid för varmvattnet att komma fram till tappställen. Under besiktningen noterades en tid på mellan 5-15 sekunder som är godkänt. En kontroll av VVC behöver utföras av E och då dokumentera flöden och temperatur på returen	
GB1	E	2.	Generellt	Flera av lägenhetsinnehavarna har haft problem med kondensbildning och isbildning mellan yttre och inre isolerutrustning. Entreprenör har utrett felet och konstaterat att övertryck i lägenheterna bidragit till att fukt trängt ut i fönster som orsakat kondensbildningen mellan rutorna. Åtgärder har utförts genom att öka frånluftens i byggnaden och då har kondensbildningen minskat. Däremot har ljud uppstått i flera lägenheter på grund av högre tryck i frånluftsdonen. Injustering av luftflöden, ljudmätning och även en ny OVK behöver utföras efter att man vet att lösningen med högre flöden åtgärdat kondensfukten i fönstren.	
GB1	B	3.	Generellt	Noterade under besiktningen att frånluftsdon och kanaler var mycket smutsiga i flertalet av lägenheterna. Behöver rengöras. Detta fel som åtgärdar beställaren att åtgärda kan orsaka kondensfukt mellan rutorna.	

Styrelsens beredning

Ansvarig: Philip Ekengren, ledamot och Johan Bergström, ordförande

Beredningen ska ta sikte på de yrkanden som framställts i motionen, det vill säga i huvudsak motionärens förslag till beslut. Fokus ska ligga på att ta ställning till motionens förslag.

Fakta/orientering

Bravida installerade Havstornets ventilationsaggregat, och genomförde den första kontrollen. Det gjordes innan inflytt och ligger i plan att utföras under nästa år (2025). Detta då vi håller på att undersöka luftflödena för att få bukt med bl a de immiga fönsterna som finns i delar av huset. Utdrag från Boverket gällande vad en OVK omfattar och syftar till:

”OVK, obligatorisk ventilationskontroll, ska göras i de flesta byggnader. En första besiktning innan byggnaden tas i drift och sen återkommande med jämna mellanrum. Byggnadsägaren alternativt byggherren ansvarar för att det sker. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen ska göras av en certifierad kontrollant. Vid återkommande besiktning ska kontrollanten också ge förslag till hur energiåtgången kan minskas för ventilationen, utan att det ger en sämre inomhusmiljö.” Källa: Boverket

Vad säger då besiktningen?

Värden som uppmätts vid besiktning och löpande underhåll tyder inte på ett dåligt inomhusklimat. Styrelsen har hänvisat till rengöring utav don och kanaler för att i förebyggande syfte öka livslängd på aggregat vilket medför mindre energiåtgång samt ett bättre klimat.

Sweax kontrollerar redan de don som sitter i de offentliga miljöerna i byggnaden, såsom kontorshotell, gym och hisshallar. Enligt rekommendation ska en OVK genomföras var tredje år (3). Under den kontrollen gör man vanligtvis rent kanalerna. Vi gör den rengöringen *varje år (1)*.

Styrelsens förslag till beslut:

- **A - Second Opinion - Motionen avslås**
- **B - Kontrollsystem – Motionen avslås**

Motivering

- Problembeskrivningen löses inte genom föreslagna åtgärder. Styrelsen leder ett stegvis arbete för att successivt komma till rätta med de delar som inte fungerar tillfredsställande. Styrelsen tar in extern leverantör där styrelsen finner det lämpligt. Det ligger inom styrelsen mandat att besluta val av leverantör inom olika externa tjänster.
- Baserat på motion kommer styrelsen uppmana att samtliga medlemmar vid ett tillfälle per år (helst fler) gör rent sina filter i lägenheterna. Smutsiga filter i lägenheterna påverkar luftflödena i huset i stort och måste hålla en hög lägsta nivå vad gäller renlighet. En tydlig instruktion hur du rengör dina don och filter, för dig som boende, kommer ut i appen och på hemsidan inom kort.

Appendix 1 - boverket

<https://www.boverket.se/sv/byggande/halsa-och-inomhusmiljo/ventilation/ovk/>