



| | | |
|---|--|--|
|  | Dokument Rapport - Värme & Ventilation | Sidnr 1 (3) |
| | Projektname Brf Aveny 14 Lorensberg 45:8 LGH A1601 & V1602 |   |
| Anläggningsdel Värme & Ventilation | | PMnr |

Objekt

Brf Aveny
14
Göteborg

Uppdrag/ Bakgrund

VCON VVS-konsult AB har fått i uppdrag att utreda status och betjäningsområden för nyinstallerade värme- och ventilationssystem inom taklägenheterna A1601 och V1602 inom BRF Aveny 14, via platsbesök.


I uppdraget ingår att säkerställa att ingen av de två lägenheterna betjänas av värme- eller ventilation ifrån den andra lägenheten. Dvs att lägenheterna är utförda fristående ifrån varandra.

Vid platsbesök 2026-02-20 kontrollerades även utförandet av VVS-installationerna mot tidigare redovisade installationsritningar.

Tidiga ritningar för värme- och ventilationssystem har redovisat att golvvärme inom lägenhet A1601 delvis skulle betjänas via ny golvvärmefördelare placerad inom lägenhet V1602.

Samt att båda lägenheterna skulle betjänas av samma ventilationsaggregat, placerat inom lägenhet A1601.

VCON VVS-konsult AB har ej fått ta del av relationsritningar eller injusteringsprotokoll.

| | | |
|---|---|---------------------------|
|  | Dokument Rapport - Värme & Ventilation | Sidnr 2 (3) |
| | Projektnamn Brf Aveny 14 Lorensberg 45:8 LGH A1601 & V1602 | Handläggare ██████████ |
| Anläggningsdel Värme & Ventilation | | Datum 2026-02-25 |
| | | PMnr |

Bedömning


Nytt FTX-system:

Vid platsbesök 2024-05-07 kontrollerades installation av nytt luftbehandlingsaggregat med tillhörande kanalsystem inom lägenhet A1601. Det kunde konstateras att aggregatet är av fabrikat Acetec, typ EvoAir 390T och enbart betjänar lägenhet A1601. Till- och frånluftskanaler är även förberedda för att kunna betjäna lägenhet V1602, men är proppade ovan undertak inom lägenhet A1601. V1602 ventileras via bostadsföreningens frånluftssystem via nya frånluftsdon, monterade inom lägenheten och via uteluftsintag i fasad.

OVK-protokoll daterat 2026-01-23 redovisar endast tilluft i 2st sovrum inom lägenhet A1601. Detta stämmer ej överens med redovisade ventilationsritningar, daterade 2022-05-30. I dessa framgår att matsal, vardagsrum och 3st sovrum skall betjäna av aggregatet och vid platsbesöket 2026-02-20 kunde det konstateras att tilluftsdon är monterade i dessa rum enligt ritning. I OVK-protokollet framgår ej vad som har kontrollerats vid OVK. Endast uppmätta luftflöden är redovisade, dock stämmer ej luftflöden på ritning överens med uppmätta flöden i OVK-protokollet. Injusteringsprotokoll och relationsritningar var vid platsbesöket 2026-02-20 ej redovisade.

Nytt värmesystem (golvärme):

Vid platsbesök 2024-05-07 kontrollerades golvvärmefördelarna/-shuntarna samt dess betjäningsområden. Där framgick att antalet golvvärmeslingor till respektive golvvärmefördelare stämde väl överens med antalet slingor för respektive lägenhet på golvvärmeritningar (förslag golvvärme), daterade 2022-04-26. Dock är det redovisat en annan fördelning av slingorna på dessa ritningar, då de är utförda med utgångspunkten att de två lägenheterna skulle slås samman. Vid ytterligare platsbesök 2026-02-20 konstaterades att fördelningen - antal slingor till respektive golvvärmefördelare var den samma som vid platsbesöket 2024. Injusteringsprotokoll och relationsritningar var vid platsbesöket 2026-02-20 ej redovisade. Ytterligare kunde det konstateras att tapp- och värmevatteninstallationer ej är utförda enligt "Säker vatten", då det i utrymmen för fördelarskåp saknas läckageindikering samt erforderligt tätskikt etc.

| | | |
|---|---|---------------------------|
|  | Dokument Rapport - Värme & Ventilation | Sidnr 3 (3) |
| | Projektnamn Brf Aveny 14 Lorensberg 45:8 LGH A1601 & V1602 | Handläggare [Redacted] |
| Anläggningsdel Värme & Ventilation | | Datum 2026-02-25 |
| | | PMnr |

Slutsats

Nytt FTX-system:

Vid platsbesöken 2024 respektive 2026 framkom att det nya luftbehandlingsaggregatet endast betjänar lägenheten A1601, där det är installerat.

Lägenhet V1602 betjänas av fastighetens frånluftsfläkt och uteluftsventil genom ytterväggsgaller i fasad.

Kanaldragning inom lägenhet A1601 är dock oklar då OVK-protokoll endast redovisar luftflöden inom ett fåtal rum vilket ej stämmer med tidigare redovisade ventilationsritningar eller med antal don, monterade inom lägenheten.

Relationsritningar saknas dessutom för ventilationssystemen inom båda lägenheterna.

Nytt värmesystem (golvärme):

Vid platsbesök konstaterades att de båda lägenheterna med största sannolikhet betjänas av varsin golvvärmeshunt/-fördelare, placerad inom respektive lägenhet. Men då det saknas relationsritningar för respektive golvvärmefördelare, kan inte detta säkerställas.

Notering:

Vid kontroll av golvvärmefördelare inom lägenhet A1601 upptäcktes ytterligare installationer för tapp- och spillvatten etc. som ej finns redovisade på ritning. Vissa föreföll ej vara i bruk, medan andra verkade vara anslutna till respektive system i byggnaden. Dessa installationer bör redovisas i hela sin längd på relationsritning, för att kunna säkerställa funktion och underlätta vid felsökning/kommande ombyggnader etc.

Då rörinstallationer och installationsnischer/-schakter vid fördelarskåp ej är utförda enligt "Säker vatten" föreligger risk att omfattande skador på fastigheten kan uppstå vid läckage i kopplingar inom tappvatten- och värmesystem installerade inom de båda lägenheterna

