

Bilaga 1: Anvisningar för beställaren och besiktaren

Anvisningar för beställaren

Under besiktningen undersöks ventilationens skick, planenliga drift och rengöringsbehov i huvudsak med sensoriska observationer. Om fel som måste åtgärdas upptäcks i granskningen antecknas de i besiktningsprotokollet antingen som korrigeringsuppmaningar eller som anmärkningar. De fel som antecknats som korrigeringsuppmaningar granskas i en ombesiktning. Ett besiktningsintyg görs upp för en godkänd besiktning och kan läggas fram till påseende för fastighetens användare. En besiktare utför besiktningen. Hen ska uppfylla kompetenskraven som presenteras i kapitel 5 i handboken.

Beställaren levererar de dokument som nämns i kapitel 2.1 till besiktaren och sammanställer de uppgifter som presenteras i kapitel 2.2 inför det inledande mötet. I fastigheter där det är möjligt att göra en trenduppföljning av ventilationssystemets och inomhusluftens förhållanden gör personen som är ansvarig för fastighetsautomatiken en trenduppföljning för föregående månad. Det här minskar besiktningskostnaderna och antalet granskningar under besiktningen.

Ventilationsbesiktningen startar med ett inledande möte. I det deltar besiktaren, en representant för beställaren, fastighetsskötaren, personen som ansvarar för fastighetsautomatiken och en representant för användarna. Under det inledande mötet behandlas brister som upptäckts i dokumenten och frågor som ska utredas på förhand enligt kapitel 2.2, och man kommer överens om vilka utrymmen som ska granskas under rundturen. Besiktaren är ordförande för det inledande mötet. Beställaren sammankallar till mötet.

I rundturen vid objektet deltar förutom besiktaren också fastighetsskötaren och personen som ansvarar för fastighetsautomationen samt en representant för beställaren (i början av rundturen). Under rundturen granskas alla ventilationsaggregat och alla ventilationsmaskinrum, yttertaket och gårdsområdet besöks om det förutsätts för att granska ventilationen samt utelufts- och avluftsanordningarna och om det är möjligt att granska dem på ett säkert sätt. Rundturen omfattar ungefär 20 % av de rumsutrymmen som hör till varje ventilationsaggregats betjäningsområde. Om objektet är litet, mindre än 300 m², besöks alla rumsutrymmen. Rummen väljs så att besiktningen fokuserar på varje våning som hör till ett ventilationsaggregats betjäningsområde. Till rundturen väljs sådana rumsutrymmen som är representativa för ventilationsaggregatets betjäningsområde. Också utrymmen med stor persontäthet och utrymmen vars användare gett serviceuppmaningar med anledning av ventilationens funktion eller inomhusluftkvaliteten väljs till rundturen.

Det avslutande mötet ska hållas senast inom en månad från den godkända besiktningen. I det avslutande mötet deltar besiktaren, en representant för beställaren, fastighetsskötaren, personen som ansvarar för fastighetsautomationen och en representant för användarna. Under det avslutande mötet behandlas besiktningens resultat och de anmärkningar som antecknats i besiktningsprotokollet om ventilationens kondition. Fel som antecknats som en anmärkning ska korrigeras utan dröjsmål, senast före nästa besiktning. Vid nästa återkommande besiktning kontrolleras att felen som antecknats som en anmärkning har reparerats. Om fel som antecknats som anmärkningar inte har åtgärdats vid nästa återkommande besiktning ska dessa fel vid nästa besiktning antecknas som en korrigeringsuppmaning i besiktningsprotokollet. Besiktaren är ordförande för det avslutande mötet. Beställaren sammankallar till mötet. I besiktningsprotokollet antecknas följande besiktning som beroende på ventilationssystemet ska ske inom 3 eller 5 år. Beställaren sparar besiktningsprotokollet och besiktningsintyget i fastighetsförvaltningsboken (serviceboken). Beställarens uppgifter presenteras i kapitel 5.1.

Anvisningar för besiktaren

Under besiktningen undersöks ventilationens skick, planenliga drift och rengöringsbehov i huvudsak med sensoriska observationer. Om fel som måste åtgärdas upptäcks i granskningen antecknas de i besiktningsprotokollet antingen som korrigeringsuppmaningar eller som anmärkningar. De fel som antecknats som korrigeringsuppmaningar granskas i en ombesiktning. Ett besiktningsintyg görs upp för en godkänd besiktning och kan läggas fram till påseende för fastighetens användare. En besiktare utför besiktningen. Hen ska uppfylla de kompetenskrav som presenteras i kapitel 5 i handboken.

Mätningarna görs med mätinstrument och mätmetoder som är lämpliga för att mäta tryckskillnader och temperaturer. Mätinstrumentens kalibrering ska vara i kraft. Ventilationssystemets skick fastställs utifrån tabell 6 (kapitel 4 i handboken). Besiktaren antecknar det granskade objektets skick och upptäckta fel system för system i besiktningsprotokollet. Till protokollet bifogas foton av korrigeringsuppmaningarna och anmärkningarna. När ett ventilationssystem eller dess komponenter överskrider sin tekniska bruksålder görs ingen korrigeringsuppmaning om systemets funktionella bruksålder bedöms vara åtminstone systemets besiktningsintervall (kapitel 1.3). Med på rundturen har besiktaren en tryckskillnadsmätare och en termometer (kapitel 2.3), indikatorrök, ficklampa, kamera, dokumenten för objektet och besiktningsprotokollet. När ventilationssystemets skick bedöms ska man beakta besiktningsintervallet för vilket ventilationen ska hållas i funktionsdugligt skick. Besiktaren bedömer ventilationssystemets skick, funktion och renhet med bokstäverna E, H och K (tabell 6):

K = godkänt skick (fi. kunnossa); det granskade objektets skick, funktion och renhet är i skick och kan med fastighetsskötselns granskningar och service hållas funktionsdugligt till nästa besiktning.

H = anmärkning (fi. huomautus); i besiktningsprotokollet antecknas i skick med anmärkning. Anmärkningarna som antecknas i besiktningsprotokollet förutsätter inte en ombesiktning, men felen ska repareras utan dröjsmål. Vid nästa återkommande besiktning kontrolleras att felen som antecknats som en anmärkning har reparerats. Om fel som antecknats som anmärkningar inte har åtgärdats vid nästa återkommande besiktning ska dessa fel vid nästa besiktning antecknas som korrigeringsuppmaningar i besiktningsprotokollet.

E = inte i skick (fi. ei ole kunnossa); en korrigeringsuppmaning antecknas i besiktningsprotokollet. Upptäckta fel ska korrigeras utan dröjsmål och en ombesiktning ska göras inom 6 månader från den första besiktningen.

Till en korrigeringsuppmaning fogas behov av tilläggsutredning (L, fi. lisätutkimustarve) om det upptäckta felet förutsätter noggrannare mätningar eller en konditionsundersökning av ventilationssystemet (nivåerna 2 eller 3, kapitel 1, tabellerna 1 och 2). Besiktaren utarbetar ett besiktningsprotokoll och skickar det till beställaren inom en vecka från besiktningen. Besiktningsresultatet antecknas i besiktningsprotokollet, system för system, med bokstäverna K = i skick (fi. kunnossa), H = i skick med en anmärkning (fi. kunnossa huomautuksella) eller E = inte i skick (fi. ei ole kunnossa). Ventilationssystemet får besiktningsresultatet E om en eller flera granskade objekt i ventilationssystemet inte är i skick (kapitel 4, tabell 6). Upptäckta fel ska korrigeras utan dröjsmål och en ombesiktning ska göras inom 6 månader från den första besiktningen. Efter en godkänd besiktning eller godkänd ombesiktning är ventilationssystemets besiktningsresultat K. I besiktningsprotokollet antecknas när det är dags för nästa besiktning. Beroende på systemet är det inom 3 eller 5 år. Besiktaren ska spara ett besiktningsprotokoll och besiktningsintyg hen skrivit i minst 5 år. Besiktarens uppgifter presenteras i kapitel 5.2. Besiktaren ska också bekanta sig med anvisningarna för beställaren.