

Kontrollpunkt		Kommentarer och förklaringar
Del 1: Övergripande frågor (egenkontroll)		
Långsiktig planering och underhåll av fastigheterna:		
1		
	<p>Vilka rutiner har ni för underhåll och förvaltning av fastigheten? har ni någon underhållsplan? Dokumenterad eller muntlig?</p> <p>En underhållsplan bör innehålla större reoveringar som t.ex. stambyte, fasad, yttertak, värmesystem men även mindre reparationer och årliga kontroller.</p>	<p>Anledningen till att börja fråga om rutiner och planer för underhåll är att detta är något som de flesta fastighetsägare bör ha något att säga om.</p> <p>Har man bra rutiner och en dokumenterad underhållsplan, så är det antagligen också så att en del av det som bör omfattas av egenkontroll enligt MB ingår.</p>
	<p>Vem ansvarar för och hur uppdateras underhållsplanen? Om underhållsplanen inte är dokumenterad hur säkerställer ni att planeringen fungerar vid t.ex. sjukdom och frånvaro?</p>	<p>Det torde framgå ganska snart om det är meningsfullt att också ta med de kompletterande övergripande frågorna om egenkontroll. (se kolumn Information i checklistan)</p>
	<p>Hur ofta besiktar ni fastigheterna/lägenheterna?</p>	<p>(För bostadsrättsföreningar är det obligatoriskt med planerat underhåll enligt bestämmelser i bostadsrättsförordningen (1991:630) om ekonomisk plan. Detta är inget som miljönämnden har tillsyn över.)</p>
	<p>Anlitar ni någon förvaltare och/eller fastighetsskötare? Arbetsuppgifter? Om inte vem utför arbetet?</p>	
2	Vilka rutiner har ni kring felanmälan och akuta fel/skador t.ex. vattenläckor?	
	<p>Hur går de boende tillväga vid felanmälan?</p> <p>Vem ansvarar för att utreda klagomål?</p> <p>Dokumenteras klagomålen? Hur följs klagomålen upp, förs det någon typ av loggbok för varje lägenhet, uppföljande utredningar?</p>	<p>Också detta är frågor som de flesta fastighetsägare bör ha något att säga om. Bra rutiner för detta bör också indikera bra rutiner för den klagomålshantering som bör ingå i egenkontrollen enligt MB</p>
3	Vilka rutiner har ni vid inflyttning och reovering?	
	<p>Finns det någon brukarinformation till de boende?</p> <p>Informationen kan t.ex. innehålla material om hur de boende ska sköta sin ventilation, våtrum, felanmälan och trivselregler.</p>	<p>I princip samma kommentar som till fråga 2.</p>
	<p>Hur går de boende tillväga vid större reovering t.ex. badrum och kök? Behövs det tillstånd eller anmälan?</p>	<p>Frågan syftar nog mest på boende i bostadsrättsföreningar.</p>

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Kontrollpunkt		Kommentarer och förklaringar
4	Resurshushållning:	
	Beskriv ert arbete med att hushålla med energi för drift och uppvärmning.	
	Vad har ni för uppvärmningssystem?	Om olja eller direktverkande el kan en följdfråga vara vilka planer man har för övergång till annat?
	Vem ansvarar för energifrågor i fastigheten?	
	Har ni någon information om energihushållning till de boende?	
	Hur följer ni upp hur mycket energi som förbrukas; per lägenhet eller m2?	
	Har ni några framtida energihushållningsåtgärder planerade? fasadrenovering? tillägsisolering av vindsbjälklag? renovering/utbyte av fönster? snålspolande duschmunstycken?, individuell mätning av tappvarmvatten?	
	Har ni energideklarerat fastigheten?	Det är byggnadsnämnden eller motsvarande som har tillsyn över att energideklaration görs. Information om energideklaration, se Boverkets webbplats: www.boverket.se/energideklaration Om energideklarationen visar att fastigheten har dåliga energiprestanda, så innebär inte det automatiskt krav på åtgärder trots att det i deklarationen ska ges förslag på åtgärder. Det är en tillsynsfråga enl MB för miljönämnden att verka för att åtgärder vidtas.
5	Buller:	Faktablad Buller finns i Stockholms kompendium Utgåva 05 2007.02
	Beskriv era rutiner för att förebygga och undanröja bullerproblem.	
	Vad finns i fastigheten som kan leda till bullerproblem? T.ex. fläktar, hissar, garage, portar, tvättstuga. Sker regelbunden kontroll av dessa?	
	Har ni några lokalhyresgäster? Hur ser ansvarsfördelningen ut mellan er som fastighetsägare och hyresgästen?	Lokalhyresgäst: Butik, lager, restaurang, verkstad eller annat som inte är boende.
	Vem är ansvarig för att utreda klagomål på buller?	

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Kontrollpunkt		Kommentarer och förklaringar
	Har ni kunskap om de krav som gäller för buller?	
	Har ni kontakt med en bullerkonsult som kan göra en ljudnivåmätning? Om inte vet ni hur ni går tillväga för att anlita någon?	Sök akustikkonsulter under Ingenjörer-Akustik i telefonkatalogen eller Gula sidorna på www.eniro.se Kanske än viktigare att anlita akustikkonsult när åtgärder mot buller ska planeras.
6	Ventilation:	Faktablad Ventilation finns i Stockholms kompendium Utgåva 05 2007.02
	Beskriv era rutiner för drift och underhåll av ventilationen.	
	Vad har ni för typ av ventilationssystem?	FT = Mekanisk till- och frånluft, F= Mekanisk frånluft, S = Självdrag. FTX = FT med värmväxling.
	Har OVK genomförts inom gällande intervall? Är ev. anmärkningar åtgärdade och uppföljda?	Det är byggnadsnämnden eller motsvarande som har tillsyn över att OVK görs. Men ändå lämpligt att miljökontoret frågar om detta. Information om OVK, se Boverkets webbplats: www.boverket.se/templates/Page.aspx?id=1631
	Sitter intyget uppe?	Byggnadens ägare ska anslå intyget om genomförd OVK på väl synlig plats i byggnaden, till exempel i trapphus eller entréer.
	Finns det någon information till boende hur de ska bruka ventilationen?	
	Har ni några lokalhyresgäster? Hur ser avtalet ut mellan er som fastighetsägare och hyresgästen?	
	Vem ansvarar för att utreda klagomål på ventilationen?	
	Har ni kunskap om vilka regler som gäller för ventilation?	
	Finns det öppna spisar i fastigheten? Har de sotats?	
	Finns det köksfläktar?	
	Oljepanna och sotning?	
7	Inomhustemperatur	Faktablad Temperatur och drag finns i Stockholms kompendium Utgåva 05 2007.02
	Beskriv era rutiner för inomhustemperatur.	

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Kontrollpunkt		Kommentarer och förklaringar
	Rutiner för att säkerställa att temperaturen är tillfredställande?	
	Hur sker mätningar vem ansvarar för mätningar?	
8	Varmvatten temperatur:	Faktablad Legionella finns i Stockholms kompendium Utgåva 05 2007.02
	Beskriv era rutiner för kontroll av varmvattnet och undercentralen.	Litteratur/webbplatser om legionella, se www.miljosamverkan.se/legionellainfo
	Vilken typ av uppvärmningssystem har ni, vvc eller öppet?	VVC = Cirkulerande varmvatten
	Finns det handdukstorkar och/eller golvvärme kopplade till vvc-systemet?	Risikkonstruktioner avseende legionella. I dessa delar kan det bli för låg temperatur. De är ju avsedda att värma, dvs själva kylas, Bättre med elektriska, eller att de är anlutna till radiatorsystemet i stället för till varmvattnet. Anledningen till att de inte är anslutna till radiatorsystemet kan vara att man vill att de ska värma även sommardag.
	Vem ansvarar för utredning av klagomål på låg vattentemperatur?	
	Har ni kunskap om vilka regler som gäller?	
9	Radon:	Faktablad Radon finns i Stockholms kompendium Utgåva 05 2007.02
	Beskriv era rutiner för radon.	Miljömål: Senast år 2020 ska radonhalten i bostäder vara < 200 Bq/m ³ Mer information om radon finns i Radon - vägledning för kommunernas arbete, MVG 2005, nås via www.miljosamverkan.se/radon
	Har radonmätningar genomförts?	
	Om mätning inte har genomförts, när är fastigheterna byggda? Finns blålättbetong i konstruktionen?	
10	Fukt:	Faktablad Fukt och mikroorganismer finns i Stockholms kompendium Utgåva 05 2007.02
	Beskriv era rutiner för att förebygga och motverka fuktskador.	

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Kontrollpunkt		Kommentarer och förklaringar
	Har ni beredskap för att åtgärda akuta vattenläckor?	
	Har ni någon långsiktig planering för att motverka fuktskador, t.ex. stambyte, badrumsrenovering?	
	Vem är ansvarig för att utreda klagomål?	
	Finns det någon brukar information för de boende för hur de ska använda sitt våtrum?	
	<u>Fukt inifrån:</u> enskilda brf innehavarnas våtutrymmen, tätskikt, felaktiga installationer?	
	<u>Fukt – nederbörd:</u> löv i hängrännor? Trädfällning?, rännalar på tak, elslingor i stuprännor och rännalar, tät yttertak, fasader, fönsterbleck	
	<u>Vatten från mark:</u> finns bostäder under marknivå, dränering av grundmurar (ålder?), fuktgenomslag i källare, vattenavledning från stuprör	
11	Köldmedia:	Faktablad Köldmedia finns i Stockholms kompendium Utgåva 05 2007.02
	Har ni köldmediemängder? Om ja, beskriv era rutiner för rapporteringen till Miljökontoret.	Vanliga kylskåp och frysar i lägenheter avses inte med frågan (de innehåller heller inte så mycket som 3 kg köldmedium per st). Utan det kan handla om bl.a. värmepumpar och luftkonditionering. Reglerna är något ändrade från 1 januari 2008. Se Naturvårdsverkets information: http://www.naturvardsverket.se/sv/Produkter-och-avfall/Ozonedbrytande-amnen/Nya-koldmediebestammelser/Forandringar-genom-de-nya-koldmediebestammelserna/
12	PCB:	
	Beskriv era rutiner för PCB.	Bestämmelserna finns i Förordning (2007:19) om PCB m.m. (www.notisum.se/rnp/sls/lag/20070019.htm) Naturvårdsverkets information: www.naturvardsverket.se/sv/Produkter-och-avfall/PCB-i-byggnader-och-produkter/
	Har ni kunskap om vilka regler som gäller för PCB?	
	Vem ansvarar för inventering och sanering av PCB?	
	När är fastigheten byggd?	

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Kontrollpunkt		Kommentarer och förklaringar
	Har inventering eller sanering genomförts?	
13	Skadedjur:	Faktablad Skadedjur finns i Stockholms kompendium Utgåva 05 2007.02
	Beskriv era rutiner för att förebygga skadedjur.	Information om skadedjur finns hos Anticimex, www.anticimex.se Se under rubrik Problemlösaren.
	Vem ansvarar för sanering?	
	Har ni något avtal med en skadedjursfirma eller försäkring som täcker skadedjursbekämpning?	
	Hur ser det ut kring fastigheten, risk för att råttor kryper in?	
14	Avfall:	
	Beskriv era rutiner för avfallshanteringen.	Ta med (utdrag ur) kommunens renhållningsordning, de bestämmelser som särskilt rör fastighetsägare. Ev. kan kommunen ha broschyr eller liknande som kan överlämnas till fastighetsägaren.
	Har ni soprum eller kärl utomhus?	
	Finns det möjlighet till källsortering?	
	Om inte finns planer på att förändra/förnya?	
	Vilka städrutiner (inne/ute) finns och hur ser hämtningsrutinerna ut?	
	Hur informerar ni de boende om sophanteringen?	
	Vem ansvarar för utredning av klagomål?	
	Har ni kunskap om vilka krav som gäller för avfall?	

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Del 2: Iakttagelser vid inspektionen		Kommentarer och förklaringar
1	Källare/ev. vind	
	Tvättstuga <ul style="list-style-type: none"> • Buller • Städning/framkomlighet • Fuktskador Pannrum <ul style="list-style-type: none"> • Framkomlighet • Golvbrunn? Vad händer vid ett ev. oljeläckage? Undercentral <ul style="list-style-type: none"> • Varmvattentemperatur, loggbok för kontroll Fuktskador	
2	Soprum (inne/ute)	
	Avfallshantering Källsortering Städrutiner/framkomlighet Rättsäkert	
3	Trapphus	
	Buller Fukt/lukt Ventilation	
4	Bostad	
	Buller Fukt/lukt Inomhustemperatur Installationer (t.ex. tvättmaskin) Vattentemperatur Ventilation Ytskikt (t.ex. badrum)	
5	Utomhus	
	Fasad Hängrännor Bostäder under marknivå?	

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat