



Administrativa uppgifter

Datum för inspektionen	Diarienummer
------------------------	--------------

Fastighetsägare			
Bolagsadress			
Postadress		Ort	
Organisationsnummer	Fastighetsbeteckning	Byggår	

Verksamhetens representant vid inspektionen

INFORMATION

Verksamheten är skyldigt att följa miljöbalken och de förordningar och föreskrifter som har meddelats med stöd av balken. Av detta följer att verksamheten skall åtgärda avvikelserna enligt åtgärdsdatum som angetts i inspektionsprotokollet. Om detta inte sker kan tillsynsmyndigheten fatta särskilt beslut i ärendet. Myndigheten kan även i brådskande fall fatta beslut i ärendet omedelbart. Om sådana beslut måste tas, räknas detta inspektionsprotokoll som kommunicerat.

Tillsynsmyndigheten får enligt 26 kap. 9 § miljöbalken meddela de förelägganden och förbud som behövs i ett enskilt fall för att denna balk samt föreskrifter, domar och andra beslut som har meddelats med stöd av balken skall efterlevas. Beslut om föreläggande eller förbud får enligt 26 kap. 14 § miljöbalken förenas med vite.

Eventuella synpunkter från verksamheten över innehållet i denna inspektionsrapport skall ha inkommit till tillsynsmyndigheten inom två (2) veckor från det att verksamheten fått del av inspektionsrapporten.

Inspektionen görs med stöd av 26 kap. miljöbalken. Tillsyn sker i enlighet med förordningen (1998:900) om tillsyn enligt miljöbalken.

Följande anmärkningar ska åtgärdas. Vidtagna åtgärder skall redovisas skriftligen till Miljöförvaltningen **senast:**

Antal:	Punkter:
--------	----------

Följande anmärkningar ska åtgärdas inom kravet på verksamhetsutövers egenkontroll. Kontroll sker vid nästa tillsynsbesök.

Antal:	Punkter:
--------	----------

Sammanfattning

--

Datum:
Miljöförvaltningens inspektör:
Telefon: 08-508 xx xxx

Kontrollpunkt	U A	A	E K	Motivering	Information
Del A: Övergripande frågor (egenkontroll)					
1	Långsiktig planering och underhåll av fastigheterna:				
					Underhållsplan eller planering av egenkontrollen ska innehålla större renoveringar som t.ex. stambyte, fasad, yttertak, värmesystem men även mindre reparationer och årliga kontroller.
När är fastigheten byggd? (fylls i själv om vi vet det)					
Hur länge har ni ägt fastigheten?					
Hur många lägenheter finns det?					
Har ni några hyresgäster?					
Har ni några lokalhyresgäster?					
Anlitar ni någon förvaltare och/eller fastighetskötare? Om ja, vilka arbetsuppgifter? Om inte vem utför arbetet?					
Vilka rutiner har ni för underhåll och förvaltning av fastigheten? Har ni någon underhållsplan?					
Om underhållsplan finns, är den dokumenterad eller muntlig? Hur uppdateras den?					
Hur ser besiktningrutinerna ut för fastigheten?					
Hur håller ni er uppdaterade på gällande lagar, förordningar och föreskrifter för skötsel av fastigheten?					

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Kontrollpunkt	U A	A	E K	Motivering	Information
2 Vilka rutiner har ni kring felanmälan och akuta fel/skador t.ex. vattenläckor?					
Hur går de boende tillväga vid felanmälan och klagomål?					
Vilka rutiner har ni för att bemöta felanmälan och klagomål?					
Dokumenteras klagomålen och felanmälan?					
Hur följs klagomålen och felanmälan upp?					
3 Vilka rutiner har ni vid inflyttning och renovering?					
Finns det någon brukarinformation till de boende? För inflyttning och renovering, eller allmän brukarinformation för lägenheten. t.ex. ventilation, våtrum, energitips och avfallshantering					Brukarinfo är inget krav men är en bra service och kan förebygga skador på fastigheten.
Hur går de boende tillväga vid större renovering t.ex. badrum och kök?					
4 Energihushållning:					
Är fastigheten energideklarerad? Sitter intyget uppe?					
Fick ni några åtgärdsförslag? Kommer ni att följa dessa?					
(om det ej besvarats ovan) Har ni genomfört några åtgärder för att minska vatten- eller energiförbrukningen i fastigheten t.ex. fasadrenovering, tilläggsisolering av vindbjälklag, byte av fönster, snålspolande duschmunstycken, individuell mätning av tappvarmvatten och renovering av tvättstugan, byte till lågenergilampor?					

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Kontrollpunkt	U A	A	E K	Motivering	Information
Vad har ni för uppvärmningssystem?					Miljöförvaltningen ska informeras om oljeläckage har inträffat.
Har ni någon uppföljning på energiförbrukningen för: Vatten el uppvärmning?					Cisterner ska kontrolleras var 12:e år, var 6:e år om cisternen inte är korrosionsskyddad.
Olja					En inomhuscistern betraktas som markförlagd om det inte går att kontrollera runt/under cisternen eller om rörledningarna inte är frilagda
Används olja för uppvärmning? Primärt eller enbart som komplement/spetts?					
Finns det någon golvbrunn i pannrummet eller vid cisternen som inte är avstängningsbar? Vad gör ni om det blir ett oljeläckage?					
Har ni kontrollerat er cistern?					
Finns skylt med cisternvolym och adress vid påfyllningsstället?					
Finns absorptionsmedel av något slag?					
5 Buller:					
Finns det något i fastigheten som skulle kunna leda till bullerstörningar hos de boende? (ex. hissar, ytterport, tvättstuga, takfläkt)					Socialstyrelsens allmänna råd om buller inomhus (SOSFS 2005:6) och Naturvårdsverkets riktlinjer gör externt
Sker regelbunden kontroll av dessa?					industriebuller (SNV 1978:5).
Hur skulle ni gå tillväga för att utreda ett bullerproblem där ni och den boende inte är överens om huruvida ytterligare åtgärder ska vidtas för att lösa problemet?					

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Kontrollpunkt	U A	A	E K	Motivering	Information
Känner ni till att det finns riktvärden för buller?					
6 Ventilation:					
Vad har ni för typ av ventilationssystem?					Socialstyrelsens allmänna råd om tillsyn enligt miljöbalken – ventilation (SOSFS 1999:25) Förordning (1991:1273) om OVK. OVK Intervall FTX, FT-vent 3ÅR S- & F- vent 6ÅR
Vad har ni för rutiner för drift och underhåll av ventilationssystem?					
Känner ni till att det finns riktlinjer för ventilation och luftomsättning? Vet ni var ni hittar dem?					
Har OVK genomförts inom gällande intervall? Är ev. anmärkningar åtgärdade och uppföljda? <small>(tillsyn SBK)</small>					
Får de boende ansluta köksfläktar till ventilationskanalerna?					
Om inte, Vad gör ni om det påträffas?					
7 Inomhustemperatur					
Vad har ni för bör-värde för inomhustemperaturen i lägenheterna?					Socialstyrelsens allmänna råd om temperatur inomhus, SOSFS 2005:15, rekommenderar
Hur kontrollerar ni temperaturen och hur säkerställer ni att temperaturen är tillfredställande? <small>(annat än klagomål från de boende, gör ni egna mätningar?)</small>					

Kontrollpunkt	U A	A	E K	Motivering	Information
Vet ni vilka riktvärden som gäller för inomhustemperatur? Vet ni var ni hittar dem?					20-23 grader inomhus
8 Legionella:					
Vet ni vad legionella är och vilka risker låg varmvattentemperatur kan innebära?					BBR: Tappställe: minst 50 grader, max 60 grader VVC: returvattnet minst 50 grader Öppet system: minst 60 grader i beredare/tank alt. ingående vatten.
Hur kontrollerar ni varmvattentemperaturer och undercentralen? Sker någon dokumentation av kontrollen?					
Vilken typ av varmvattensystem har ni? (VVC eller beredare)					
Finns det handdukstorkar och/eller golvvärme kopplade till VVC-systemet?					
Hur säkerställer ni att varmvattnet inte blir stillastående i handdukstorkar eller andra blindgångar?					
9 Radon:					
Vet ni vad radon är och varför det är farligt?					Blålättbetong användes 1928-1980. (Regeringens miljömål : 2020 ska radonhalten vara lägre än 200 Bq/m ³ i alla bostäder.) Mätning ska utföras minst
Känner ni till riktvärdet för radon?					
Har radonmätningar genomförts?					
Vet du vilka du ska kontakta för radonmätningar/ vilka utförde mätningen?					

Kontrollpunkt		U	A	E	Motivering	Information
		A		K		
	När utfördes mätningen? (år, och under vilka månader)					två månader från okt-april. Alla lägenheter i markplan och 20 % av resten ska mätas.
	Hur många procent av lägenheterna mättes?					
	Om mätning ej är utförd enligt miljöförvaltningens riktlinjer ska en mätplan skickas ut i samband med inspektionsrapporten och ärende intieras av radonhandläggare Akrediterade firmor: Gammadata, Independia Control, MRM Konsult AB och Pasela miljösupport AB					
10	Fukt och mögel:					
	Har ni haft problem med fukt-, mögelskador eller vattenläckor i fastigheten?					Fukt inifrån: Installationer, tätskikt, finns info. om anv. av våtrum? Fukt utifrån: Rensning av hängrännor/ stuprör, tak, fönsterbleck, fasad? Fukt från mark: Finns lägenheter i markplan, dränering, fukt i källare?
	Har ni beredskap för att åtgärda akuta vattenläckor?					
	Har ni någon långsiktig planering för att motverka fuktskador? t.ex. stambyte eller spolning av stammar, badrumsrenovering, dränering och besiktning av tak och badrum, rensning av stuprör och hängrännor?					
11	Köldmedia:					
	Har ni några aggregat med köldmedia? Om ja hur stor mängd? Om ja, beskriv era rutiner för rapporteringen till Miljöförvaltningen. Rapporteringen kan med fördel ske digitalt på Miljöförvaltningens hemsida, www.stockholm.se/koldmedier					Total mängd över 10 kg ska rapporteras varje år senast den 31 mars till miljöförvaltningen. Ej aggregat < 3 kg
12	PCB:					
	Är fastigheten är byggd eller renoverad mellan 1956-1973?					PCB användes i fogmassor i byggnader, i halkbeläggning i golvmassor o i förseglingsmass
	Känner ni till vilka krav som gäller för PCB? Vet ni var ni hittar dem? förordningen om PCB m.m.(2007:19)					

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Kontrollpunkt	U A	A	E K	Motivering	Information
Har fastigheten inventerats? Om PCB fanns, Har åtgärdsplan upprättats?					a i isolerrutor 1956-73 och i kondensatorutru stning mellan 1956-80. Inventering senast 30 jun 2008.
Har sanering anmälts och genomförts? Om fastigheten har sanerats kontrollera då att en anmälan om sanering har gjorts till miljöförvaltningen. Om inte, är det ett skäl till åtalsanmälan. Lämna informationen vidare Företagsenheten Plan o Miljö. Det gäller under förutsättning att FO 2007:19 trätt i kraft, 2007-03-19					
13 Skadedjur:					
Har ni haft några problem med skadedjur inne eller ute?					12 kap. 17§ Jordabalken eller 7 kap. 5 § Bostadsrättslagen föreskriver ansvaret för sanering
Vad har ni för rutiner för att lösa problem med skadedjur, t.ex. avtal med en skadedjursfirma eller försäkring som täcker skadedjursbekämpning?					
Finns kontaktuppgifter i trapphuset?					
14 Avfall:					
Känner ni till renhållningsordningen?					Miljöförvaltn. tillsyn och dispens. Trafikkontoret Insamling av hushållssopor 08-508 46 540
Har ni soprum eller kärl utomhus?					
Hur ser hämtningsrutinerna ut?					
Finns det möjlighet till källsortering? Vilka fraktioner?					
Har ni planer på att förändra/förnya avfallshanteringen?					
Känner ni till avfallstaxan och hur man kan minska sina utgifter?					
Har ni något grovsoprum eller finns det någon annan möjlighet till att lämna grovavfall? Tex container eller annan insamling. Om nej, har ni planer på att förändra/förnya avfallshanteringen?					

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat

Kontrollpunkt	U A	A	E K	Motivering	Information
Tar ni emot farligt avfall, t.ex. lysrör, målarburkar, elavfall? Om ja, Vad har ni för rutiner för borttransport av farligt avfall? Hur informerar ni de boende om sophanteringen?					
15 Lokaler					
Vid uthyrning av lokal reglerar ni i kontraktet vilken typ av verksamhet som är tillåten? Hur ser ansvarsfördelningen ut mellan er som fastighetsägare och lokalhyresgästen för: Ventilation Buller Lukt Avfall Finns det fettavskiljare (restaurang)/oljeavskiljare (garage och parkering) i fastigheten? Vem ansvarar för luftning och tömning?					

Del B: Iakttagelser under besöket		U	A	E	Kommentar	Information
		A		K		
1	Bostad					
	<ul style="list-style-type: none"> Buller Fukt/lukt Inomhustemperatur Vattentemperatur Ventilation Ytskikt (t.ex. badrum) och installationer (t.ex. tvättmaskin) 					BBR: Tappställe: minst 50 grader, max 60 grader
2	Trapphus					
	<ul style="list-style-type: none"> Buller, fukt/lukt Belysning styrning/lågenergilampor Energideklarations intyg Kontaktuppgifter till fä 					
2	Pannrum/undercentral					
	Pannrum: <ul style="list-style-type: none"> Framkomlighet Golvbrunn? Vad händer vid ett ev. oljeläckage? 					
	Undercentral: <ul style="list-style-type: none"> Varmvattentemperatur i retur/beredaren? Loggbok eller annan dokumentation för kontroll? 					
3	Soprum (inne/ute)					
	<ul style="list-style-type: none"> Information om avfallshantering Källsortering, grovsopor, farligt avfall Städrutiner/framkomlighet Rått säkert 					Renhållnings- ordningen
4	Tvättstuga					
	<ul style="list-style-type: none"> Buller Fuktskador Lukt 					Finns någon info om energi- förbrukning?
5	Utomhus					
	<ul style="list-style-type: none"> Fasad Hängrännor, stuprör Rått säkert: buskar, rabatter och avfallshantering 					
Antal anmärkningar						

UA: utan anmärkning A: anmärkning EK: Ej kontrollerat