

Friska hus har friskare hyresgäster!

Vi tillbringar mycket tid i våra bostäder. Därför är det viktigt att inomhusmiljön inte påverkar oss negativt. Enligt Socialstyrelsens miljöhälsorapport uppger 18 procent av befolkningen att de har problem med hälsan som de relaterar till miljön inomhus. Som fastighetsägare är du skyldig att se till att brister i huset inte medför några risker för de boende. Det görs genom att systematiskt planera och kontrollera verksamheten i förebyggande syfte – det vill säga egenkontroll.

### Tillsynsbesök

Under året kommer myndighetsnämnden att göra tillsynsbesök för att kontrollera egenkontrollen hos bostadsrättsföreningar och ägare till hyresrätter.

Vad kommer vi att titta på?

Myndighetsnämnden ansvarar för tillsyn enligt miljöbalken av flerfamiljshus. Under besöket kommer vi att titta närmare på verksamhetens arbete med att motverka och förebygga olägenheter för människors hälsa och miljön.

Vilka ska vara med?

Den eller de personer som ansvarar för och känner till verksamhetens rutiner för nedanstående punkter ska vara närvarande vid besöket.

### Planering och underhåll av fastigheten

För att upptäcka problem i tid är det viktigt att man planerar och underhåller fastigheten. Mycket tid och pengar kan sparas om man upptäcker brister i tid.

### Rutiner kring felanmälan och akuta fel

När den boende har problem med fastigheten eller boendet måste denne kunna få tag på någon som kan ta emot felanmälan. Att ha en bra relation till sina boende underlättar mycket för dig som fastighetsägare och att åtgärda felanmälan snabbt ökar förtroendet från den boende till dig.

### Rutiner vid inflyttning och renovering

Vilken information får den nyinflyttade? Får man en broschyr om vad man ska tänka på i boendet, eller sker allt muntligt? Hur går ni till väga vid större renoveringar, vart placeras den boende då?

### Resurshushållning

Vad finns det för uppvärmningssystem? Går det att byta till ett miljövänligare alternativ? Har energideklarationen gjorts? Sitter den anslagen i trapphuset?

### Buller

Finns det några störande fläktar eller kan det uppkomma andra störande ljud för de boende? Hur hanteras buller från grannar?

### Städning

Hur och hur ofta städas de gemensamma utrymmena som trapphus, tvättstuga och avfallshus?

### Ventilation

En god ventilation är en förutsättning för hälsosamma lokaler då syftet med ventilationen är att leda bort fukt och föroreningar från inomhusluften. Fastighetsägaren är den som ansvarar för att ventilationen fungerar som den ska, om inga andra överenskommelser gjorts via hyresavtal eller liknande.

### Inomhustemperatur

För att få nöjda boende krävs det att inomhustemperaturen är behaglig. Det får inte vara för varmt eller för kallt. För mer information kan man läsa i Socialstyrelsens allmänna råd för inomhustemperatur, för att se om man ligger inom ramen.

### Varmvattentemperatur

För att förhindra att legionella växer till i ledningssystem behöver varmvattnet hålla en temperatur av lägst 50°C vid tappstället och lägst 60°C i varmvattenberedaren eller värmeväxlaren.

### Radon

För att man ska vara helt säker på att det inte finns radon i byggnaden, måste man utföra en mätning. Mätningssäsongen är från oktober till och med mars. Radonet kan komma både från marken och byggnadsmaterialet.

### Fukt

För att förhindra mögelpåväxt är det viktigt att se över huset och leta efter fukt. Fukt kan även orsaka dåliga lukter.

### Köldmedia

Om köldmediemängden överstiger 10 kg i anläggningen ska man rapportera resultaten från den periodiska läcksökningen till myndighetsnämnden senast den 31 mars varje efterföljande år.



## PCB

PCB kan förekomma i fogmassor i hus som är byggda eller ombyggda/fogrenoverade mellan 1956-1973.

## Skadedjur

För att undvika att skadedjur letar sig in är det viktigt att det är rent från hushållsavfall utanför huset. Men andra skadedjur som exempelvis gethingar är svårare att arbeta förebyggande med, därför är det bra att ha kontakt med en firma som bekämpar skadedjur.

## Avfall

Hur tas avfallet omhand? Finns det möjligheter för boende att källsortera? Har de boende fått tillräckligt med information om avfallshanteringen? Vem transporterar det farliga avfallet? Om man har en liten verksamhet och vill transportera det farliga avfallet själv, ska man ta kontakt med länsstyrelsen för att få mer information.

## Enskilt vatten och avlopp

Om man har enskilt vatten har man ansvaret över att ta regelbundna prover. Man kan aldrig vara säker på vattenkvaliteten när man inte har tagit ett prov. Om man har enskilt avlopp har man ansvaret att se till att avloppet uppfyller dagens krav och att man har ett tillstånd.

## Regelbundna kontroller

Regelbundna kontroller och tydliga rutiner kan minimera kostnaderna. Genom att den som är ansvarig vet vad som ska göras i en viss situation, till exempel vid en vattenskada, kan problemen ofta begränsas och oväntade kostnader undvikas. Regelbunden genomgång av fastigheten ger bättre framförhållning vad gäller stora och oundvikliga kostnader till exempel vid stambyte eller ombyggnation av ventilationssystem. Detta kan vara extra viktigt för ett litet bostadsföretag eller en bostadsrättsförening med begränsad budget.

## Dokumentation underlättar

En väl genomtänkt dokumentation är viktig för att kunna göra bedömningar av det slitage och de risker som följer med fastigheten. Dokumentation underlättar också upplärning av nyanställda och säkerställer att kunskapen stannar i verksamheten. Dokumentationen är en bra hjälp för att kunna visa upp att man efterlever de krav som ställs från myndigheterna.

## Vid frågor

Har ni några funderingar kontakta någon av nedanstående miljöinspektörer.

Anders Ivansson  
Miljöinspektör  
0481-453 54

Irina Söderberg  
Miljöinspektör  
0481-453 56

# God hälsa och miljö Flerbostadshus



Innehållet i broschyren berör områden som kan vara av betydelse för ägare av flerbostadshus, både hyresrätter och bostadsrätter.

