



Sara Tierney
Miljö- och hälsoskyddsinspektör
Telefon 08-508 28772
E-post: sara.tierney@stockholm.se

Brf Sleipner 16
Att: Magnus Ståhlberg
Upplandsgatan 79A
11344 Stockholm

INSPEKTIONSRAPPORT FRÅN MILJÖFÖRVALTNINGENS TILLSYNSBESÖK

Bedömning

Miljöförvaltningen bedömer att Brf Sleipner 16 har goda förutsättningar att bedriva en fungerande egenkontroll. Under miljöförvaltningens besök konstaterades att:

1. I den besökta lägenheten tycktes det finnas för få tilluftsventiler vid en översiktlig inventering
2. OVK-intyget är ej anslaget i trapphuset
3. Det finns ett antal kranar kopplade till varmvattnet i de allmänna utrymmena, det är viktigt att dessa spolras igenom regelbundet för att undvika tillväxt av legionellabakterier
4. Stickprovsmätningar av tappvarmvattnet saknas
5. Rutin saknas för att säkerställa att varmvattnet inte blir stillastående i handdukstorkar och golvvärme
6. De felanmälningar som kommer in dokumenteras och sparas inte, det kan vara bra att göra det för att veta vad som har gjorts och när, det kan också vara bra för att kunna styrka den egenkontroll som bedrivs.
7. Rutiner saknas för att långsiktigt undvika fukt- och mögelskador. I källare och tvättstuga fylldes golvbrunnarna snabbt vid spolning av vatten varpå vattnet svämmade över.
8. Radon är inte mätt
9. Brukarinformationen kan bli bättre. Föreningen skulle kunna informera de boende om till exempel
 - Hur ventilationssystemet fungerar och hur man underhåller sina ventilationsdon för att de skall fungera som avsett
 - Vart de boende vänder sig för att få hjälp med sanering av skadedjur, till exempel om en boende drabbas av vägglöss som är ett allt vanligare problem
 - De boende kan också informeras om vart huvudvattenkranen sitter, om en vattenläcka uppstår är det viktigt att så fort som möjligt kunna stänga av vattnet

Bristerna (anmärkning 1-9) ska åtgärdas inom ramen för verksamhetens egenkontroll och kommer att följas upp vid nästa tillsynsperiod.

10. *Kontroll av cirkulerande tappvarmvattentemperatur i undercentralen saknas. Vi vill att ni skapar förutsättningar för att mäta temperaturen på tillbakakommande tappvarmvatten i undercentralen. Antingen om ni har någon digital termometer inbyggd redan, eller om ni måste installera en termometer. En rutin skall också redovisas för hur temperaturen på tillbakakommande tappvarmvatten regelbundet ska kontrolleras för att säkerställa att Boverkets byggregler uppfylls.*
11. *Innan varje tappställe skall temperaturen på varmvattnet vara 50 grader. I den besökta lägenheten uppmättes 49 grader vilket är inom felmarginalen. Eftersom det finns lägenheter som ligger längre bort från undercentralen än besökt lägenhet finns dock risk att andra boende har ännu lägre temperatur. I undercentralen fanns noteringar på vad styrelsemedlemmen antog vara utgående varmvattentemperatur, där mätningar på 50 grader förekom ett flertal gånger. Att ha 50 grader utgående är för lågt då vattnets temperatur sjunker ute i systemet. Temperaturen måste höjas så att det överallt i systemet är minst 50 grader.*

Utredningsresultatet för ovanstående anmärkning (anm. 10 och 11) samt förslag till rutin ska skriftligen redovisas till miljöförvaltningen **senast den 3 december 2013**.

Bakgrund

Alla verksamhetsutövare ska enligt miljöbalken ha en egenkontroll. Kravet på egenkontroll innebär att en verksamhetsutövare regelbundet ska kontrollera verksamheten och dess påverkan på miljön och hälsan. Det är alltså främst ett förebyggande arbete.

Miljöförvaltningen i Stockholm bedriver löpande tillsyn på fastighetsägare. Under 2013 planeras ca 500 tillsynsbesök. Under granskningen kontrolleras fastighetsägarnas egenkontroll inom följande områden: *Långsiktig planering och underhåll, Felanmälan och akuta fel/skador, Inflyttning och renovering, Energihushållning, Buller, Ventilation, Inomhustemperatur, Legionella (låg varmvattentemperatur), Radon, Fukt och mögel, Skadedjur och Avfallshantering.*

Den 19 november 2013 besökte miljöförvaltningen Brf Sleipner 16. Representant från fastighetsägaren var Magnus Ståhlberg.

Inspektionsmetodik och sammanfattande resultat

Vid tillsynsbesöket skedde dels en muntlig granskning av fastighetsägarens kunskaper om miljöbalken och egenkontrollen och dels en övergripande besiktning av en bostad. Vid inspektionen konstaterades ovanstående anmärkningar. Anmärkningarna i denna skrivelse bedöms av miljöförvaltningen enligt nedan:

Råd & riktlinjer

LÅNGSIKTIG PLANERING OCH UNDERHÅLL

INFORMATION VID INFLYTTNING OCH RENOVERINGSREGLER

Brukarinformationen kan bli bättre

Miljöförvaltningen bedömer att det inte är något krav att det ska finnas brukarinformation, men det är en bra service och kan förebygga risken att ombyggnationer eller andra åtgärder utförs på ett inkorrekt sätt som kan få påföljder för övriga fastigheten. Informationen kan exempelvis innehålla hur de boende ska sköta sin ventilation, hur man ska gå till väga om man renoverar badrummet, regler för grillning och rökning på innergård och balkong.

VENTILATION

OVK-intyg är inte anslaget

Enligt förordningen om funktionskontroll av ventilationssystem (1991:1273) så ska ett certifikat utfärdas efter genomförd OVK och sedan anslås i fastigheten.

Tilluft

I den besökta lägenheten tycktes det finnas för få tilluftsventiler vid en översiktlig inventering, det är viktigt att det finns tillräckligt mycket tilluft för att uppnå ett gott inomhusklimat. Enligt Socialstyrelsens råd skall tilluften vara 0,35l/s/kvm boyta. Om det finns för få tilluftsventiler uppstår även ökad risk för att de boende skall uppleva drag i lägenheterna.

LEGIONELLA & VARMVATTENTEMPERATUR

Tillräcklig kontroll av undercentralen saknas

Miljöförvaltningen bedömer att undercentralen ska kontrolleras regelbundet för att säkerställa att Boverkets byggregler uppfylls. I ett system med varmvattencirkulation (vanligast förekommande om man har fjärrvärme) bedömer förvaltningen att det ska finnas termometrar eller temperaturgivare både på utgående varmvatten och returledningen (VVC) för att kunna säkerställa att hela systemet håller 50 grader. Någon typ av dokumentering av avlästa temperaturmätare i undercentralen underlättar för att se eventuella avvikelser.

Stickprovsmätningar av varmvattentemperaturen saknas

Miljöförvaltningen bedömer att stickprovsmätningar av varmvattentemperaturen

regelbundet ska genomföras i fastigheten. Detta förebygger risken för att lägsta godtagbara varmvattentemperatur underskrids och att boende insjuknar i legionella.

Rutin saknas för att säkerställa att varmvattnet inte blir stillastående i handdukstorkar och golvvärme

Miljöförvaltningen bedömer att rutiner ska finnas för att säkerställa att varmvattnet inte blir stillastående i handdukstorkar/ golvvärme som är kopplade på VVC-systemet. Rutinen kan vara att handdukstorkar/ golvvärme aldrig stängs av, information bör ges till boende om riskerna med att stänga av handdukstork/golvvärme. Detta kan förebygga risken att legionella tillväxer och att boende insjuknar i legionella.

FUKT OCH MÖGEL

Rutiner saknas för att långsiktigt undvika fukt- och mögelskador

Fastighetsägare ska utföra regelbunden kontroll av klimatskalet, hängrännor, källarutrymmen, tvättstugor, vindsutrymmen, renovering av badrum och ventilation för att i ett tidigt skede upptäcka skador eller brister som kan orsaka fukt och mögelpåväxt. Denna kontroll minskar risken för allvarliga fukt- och mögelskador på fastigheten och minskar därmed även risken att olägenheter för människors hälsa uppstår.

RADON

Radonmätningar kommer att följas upp av förvaltningens radonhandläggare. Höga radongashalter bedöms av Strålsäkerhetsmyndigheten vara en hälsorisk. Enligt Socialstyrelsens allmänna råd om radon i inomhusluft (SOSFS 1999:22 och 2004:6) är riktvärdet 200 Bq/m³ (bequerel per kubikmeter luft).

Miljöbalken och egenkontroll

Miljöförvaltningen utför tillsyn av verksamheter som kan påverka människors hälsa och vår miljö. Du har en sådan verksamhet. Som verksamhetsutövare eller fastighetsägare omfattas du av miljöbalkens (SFS 1998:808) bestämmelser. Till exempel innebär detta att du ska vidta de försiktighetsåtgärder och begränsningar som krävs för att förebygga, motverka eller hindra att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

För att efterleva dessa krav ska både fastighetsägare och verksamhetsutövare inventera risker, planera, genomföra och kontinuerligt följa upp dessa risker genom olika kontroller av den egna verksamheten, så kallad egenkontroll.

Observera här att bevisbördan enligt miljöbalken alltid ligger på verksamhetsutövaren. Detta innebär att du som verksamhetsutövare är skyldig att visa att de förpliktelser som följer av miljöbalken iakttas.

Miljöbalken hittar du på Rättsnätet:

<http://www.notisum.se>

Mer information om egenkontroll finns på miljöförvaltningens hemsida:

<http://www.stockholm.se/miljo> och

www.stockholm.se/fastighetsagare

Tillsynsavgift

Både svenska och europeiska regler utgår från att miljötillsynen ska finansieras genom avgifter. Gällande taxor bestäms av kommunfullmäktige, och det är utifrån dessa taxor som miljöförvaltningen debiterar. **Tillsynsavgiften är för närvarande 980 kronor per timme.** All nedlagd tid för händelser som driver tillsynsärendet framåt, till exempel telefonsamtal, skrivelser, inspektioner eller granskning av material, debiteras. **Timavgift tas ut för varje påbörjad halvtimme nedlagd handläggningstid.**

Med vänliga hälsningar

Sara Tierney

Miljö- och hälsoskyddsinspektör