Checklista fastighetsägare

Administrativa uppgifter

Fastighetsägarens namn	Fastighetsbeteckning
Boo Seniorhem kooperativ hyresrättsförening	**Orminge 1:57**
Organisationsnummer	**Förvaltare**
967610–2701	**Aktiv Fastighetsförvaltning**
Fakturaadress/refnr	**Närvarande vid besöket**

1. Underhåll och skötsel

När du förvaltar fastigheten väl så behåller den sin funktion och värde. Som fastighetsägare har du huvudansvar och kan vid behov anlita fastighetsförvaltare eller fastighetsskötare. Det bör finnas en tydlig ansvarsfördelning, där även de boendes ansvar beskrivs.

	Finns det en dokumenterad skriftlig egenkontroll i verksamheten?	JA	Inget krav, men bra att det finns
	Finns det en tydlig ansvarsfördelning? **Ja / Nej / Delvis**	JA	Inget krav, men bra att det finns
	Anlitar ni fastighetsförvaltare? Om ja, beskriv deras ansvar för underhåll och skötsel av fastigheterna.	Ja Aktiv Fastighetsförvaltning Ansvarar för rondering i fastigheten varje vecka, trädgårdsskötsel, snöröjning/sandning samt felanmälan från lgh innehavarna	
	Finns en underhållsplan?		Inget krav, men bra att det finns
	Beskriv de boendes ansvar för underhåll och skötsel av fastigheterna.	Medlemmen svarar själv för skötsel av lägenhetens ytskikt inne i den egna lägenheten.	
	Finns det brukarinformation som stöd till de boendes skötsel av fastigheten, bostäderna?	Ja Boende pärm i varje lägenhet med information om utrustning.	
	Finns andra verksamheter i fastigheten? (restaurang, kemtvätt, frisör etc.)	Ja Fotvård i separat lokal	

2. Felanmälan och ordningsregler

Tydlig information och bra kommunikation gör ofta att de boende förstår fastighetsägarens agerande och känner att deras problem tas på allvar. Det är viktigt med tydlig information om hur boende gör felanmälan, hur den hanteras och hur återkoppling sker om planerade utredningar eller åtgärder.

	Hur kan de boende göra felanmälan?	Per telefon till AFF, AFF:s hemsida samt e-post	
	Vem ansvarar för hanteringen av felanmälan?	Vår tekniska förvaltare AFF	
	Hur sker återkoppling och uppföljning till boende vid felanmälan?	Följs upp på styrelsemöte varje månad	
	Finns ordningsregler för att förebygga störningar mellan grannar?		

3. Kontrollpunkter för en god inomhusmiljö

Som fastighetsägare ansvarar du för en god inomhusmiljö för boende. Bostaden ska ha en tillfredställande ventilation, ge betryggande skydd mot värme, kyla, drag, fukt, buller och radon samt hållas fria från ohyra. Folkhälsomyndighetens allmänna råd finns för ex. buller, temperatur, fukt- och mikroorganismer, ventilation, tips vad de kan göra innan de felanmäler Ex. påminna i informationsblad, hemsida inför varje vinter/sommar om temperatur. Att inte möblera för element, instruktion hur man mäter temperatur (inte vid fönstret), vilka temperaturer som gäller etc.

Temperatur Folkhälsomyndighetens allmänna råd om temperatur inomhus HSLF-FS 2024:10			
	Hur styrs temperaturen i fastigheten? Var finns givare?	Termostatventiler på alla vattenelement	
	Vilka börvärden har ni som inomhustemperatur i bostäderna & i trapphus?	Börväde inställt på 55grader på VP	
Buller FoHMFS 2014:13 Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (folkhalsomyndigheten.se)			
	Hur förebyggs och kontrolleras buller från fasta installationer (ex. fläktar, hissar, garage, portar, tvättstuga etc)		
Ventilation FoHMFS 2014:18 Folkhälsomyndighetens allmänna råd om ventilation (folkhalsomyndigheten.se)			
	Vem ansvarar för kontroll, drift och underhåll av ventilationsanläggningen?	AFF kontrollerar drift och sköter byte filter	
	Vilka ventilationstyper finns i fastigheterna?	□ Självdrag (S) □ Frånluftsventilation (F) X Från- och & tilluftsventilation (FT) □ Från – och tilluftsventilation med värmeväxlare (FTX)	
	När gjordes senaste OVK-besiktningen? Vad var resultatet? Finns OVK anslagen i port? Finns luftflödesprotokoll?	OVK 2022-04-22 godkänd Anslag i portarna finns Ja protokoll finns	
	Hur ofta görs filterbyte? Vilka rutiner finns för att byta filter, rengöra kanaler och don?		
Radon Radon i bostäder och allmänna lokaler - Strålsäkerhetsmyndigheten (stralsakerhetsmyndigheten.se)			
	När gjordes radonmätningar senast i fastigheten? Vad visade resultaten?	Bör utföras vart 10:e år enl. Strålsäkerhetsmyndigheten	
Fukt och mikroorganismer FoHMFS 2014:14 Folkhälsomyndighetens allmänna råd om fukt och mikroorganismer (folkhalsomyndigheten.se)			
	Hur förebyggs och kontrolleras fukt och mikroorganismer?		
Skadedjur Skadedjur och ohyra — Folkhälsomyndigheten (folkhalsomyndigheten.se)			
	Hur jobbar ni förebyggande om skadedjur & ohyra? Finns avtal med skadedjurs-firma genom försäkring?	Avtal med Anticimex / Länförsäkringar	

4. Produktval

I miljöbalkens 2 kapitel (4 §) finns produktvalsprincipen, som innebär att alla som bedriver en verksamhet eller ska göra en åtgärd ska undvika kemiska produkter som kan befaras medföra risker för människors hälsa eller miljön, om de kan ersättas med mindre farliga produkter.

	Granskas innehållet i produkter innan köp? Finns miljötänk vid inköp av produkter?	JA	

5.Rökförbud vid lekplats (lagen om tobak & liknande produkter) https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-20182088-om-tobak-och-liknande-produkter_sfs-2018-2088/

	Finns skylt uppsatt om rökförbud vid lekplats & entréer? Finns rutiner för	Ingen lekplats Dokument finns om rökning	

	att säga till om någon röker?		

6. Energi & köldmedia Läs mer om energiåtgärder för fastighetsägare på energirådgivningens hemsida https://www.energiradgivningen.se/

2 kap 2 § MB Kunskapskravet, 2 kap 3 & 5 § MB

	Har ni gjort energideklaration? **Har ni gjort kartläggning av er energianvändning?**	JA	
	Hur stor är energianvändningen per år? **Vilken typ av uppvärmning finns i fastigheten?**	Bergvärme	
	Hur mäter ni energianvändningen? **Görs individuell mätning i bostäderna (IMD)?**	JA på El	
	Har ni tagit fram en plan för energiåtgärder?	Pågående med Boo Energi	
	Har ni gjort några åtgärder efter resultat i energideklaration eller kartläggning? (bergvärme, täta fönster, dörrar, fasad eller tak, rörelsestyrd LED belysning, värmevxl, solpanel, nya maskiner i tvättstuga, ta bort syre i UC på fjärrvärmen? Genomgång av UC o inställningar etc	Byte av bergvärmepumparna och styrsystemet	
	Hur arbetar ni för att minska energianvänd-ningen? **Har ni någon information om energihushållning till de boende?**		
	Finns det någon anläggning som har köldmedia?	Krav på läckagekontroll för 5 ton koldioxidekvivalenter. Krav på inrapportering för 14 ton koldioxidekvivalenter eller mer. (inte för äkta brf) Om svar ja, mängd köldmedia:	

7. Avfall & farligt avfall

Fastighetsägare ska jobba för att minska mängden avfall och återvinna avfall. I miljöbalkens 2 kapitel finns hänsynsreglerna (5 §) bland annat ska alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd hushålla med råvaror och energi samt utnyttja möjligheterna att

1. minska mängden avfall,
2. minska mängden skadliga ämnen i material och produkter,
3. minska de negativa effekterna av avfall, och
4. återvinna avfall.

Från 1 januari 2024 får endast de fyra entreprenörer som Nacka vatten och avfall har upphandlat för insamling av förpackningar och returpapper användas för hämtning av fastighetsägare. LL Bolagen, Prezero, Ragnsells & Remondis

	Kan boende sortera avfall i fastigheten? Vilka avfallsfraktioner återvinns? Finns matavfallsinsamling? Ja / Nej / Vilken firma hämtar?	Hushållsopor Plast Tidningar Förpackingar Batterier Ljuskällor Matavfall	
	Registreras det farliga avfallet i	Nej	

	Naturvårdsverkets avfallsegister? Ja / Nej /		

8. Legionella (varmvatten)

	Hur ser ansvars-fördelningen ut för legionella/varmvatten?	Övervakas av Indoor Energi	<
	Beskriv era förebyggande rutiner: **• för att kontrollera varmvattentemperaturen och vad som ska göras om den är för låg** **• för att genomföra regelbunden spolning vid tappställe och om delar av en byggnad har stått tom under en längre tid**		
	Vilka rutiner finns för att hantera ev. förekomst av legionella?		

9. Garage, oljeavskiljare

	Finns större garage eller större parkeringsplats med oljeavskiljare (OA)?	**Nej**	
	Om ja, när gjordes den senaste 5-årsbesiktningen?		Om ja, begär in dokumentation
	Är OA av klass 1 eller klass 2?		
	Är OA utrustad med optiskt och akustiskt larm samt automatisk avstängningsventil?		
	Hur ofta töms OA? (tömning av avskiljaren bör ske när halva slamvolymen eller 80 procent av lagringskapaciteten för olja är fylld, men minst 1 ggr/år).		
	Utför ni månatliga kontroller på er OA? (kontrollera larm samt slam- och oljenivå)		Informera
	Utförs det 6-månaderskontroller på OA? (skall ske av sakkunnig och skall innehålla: **mätning av olje- och slamnivå, kontroll av larm & kontroll av koalescensfilter (om sådan finns) samt kontroll och rengöring av**		Informera

	provtagningsbrunn & utloppsränna.		
	Är oljeavskiljaren kopplad till dagvatten- eller spillvattennätet? (Är OA i garage skall den kopplas till spill, är OA utomhus skall den kopplas till dag)		

10. Kontroll i tvättstuga, källare, undercentral, garage, givare för inomhustemperatur

	Finns tecken på fukt eller mikrobiell påväxt?	Nej	
	Förvaras kemikalierna inlåsta/eller i spilltråg så att de inte kan nå avlopp vid läckage ex brunn i undercentral? Finns golvbrunn och läckageskydd saknas? Finns absoptionsmedel så man kan ta upp ev. spill?		
	Skriv ner varmvattentemperaturen i undercentralen (UC)	Uppmätt utgående grader C: Uppmätt returen (VVC) grader C: Uppmätt tappkran grader C, var:	
	Finns det termometrar på ledningar i UC och fungerar de som de ska?		
	Finns större garage eller parkering och finns det oljeavskiljare?		Miljöskyddsgruppen vill ha uppgifter om det och följer upp senare.
	Var finns givare för temperatur be FÄ visa den?		