



Rutin för fastighetsronder, felanmälan, riskhantering	Version 2025 01 03	Godkänd av styrelsen	Distr. Via hemsida	Flik 2
--	---------------------------	-----------------------------	---------------------------	---------------

1. Syfte

Att på ett övergripande plan kontrollera/säkerställa att fastigheterna och dess installationer fungerar och underhålls på ett bra sätt, samt att risker härrörande till fastigheterna och dess installationer inventeras, bedöms och hanteras/minimeras.

2. Ansvar

Bostadsrättsföreningen bär ansvar för att fastigheterna och dess installationer fungerar korrekt och underhålls. Vidare har bostadsrättsföreningen ansvar för att inventera risker, bedöma risker och hantera/minimera risker härrörande till fastigheterna och dess installationer.

3. Beskrivning

Fastighetsunderhåll och allomfattande riskhantering är ett stort område som täcks in av flera samverkande egenkontrollrutiner, styrdokument, allmänna riktlinjer och lagstiftning. Det långsiktiga förebyggande underhållet regleras av bostadsrättsföreningens underhållsplan. Löpande fastighetsskötsel sköts av flera olika externt kontrakterade företag som är specialister inom sitt område. Det handlar bland annat om underhåll av värme- och ventilationsinstallationer, V/A, hissar, elinstallationer, övrigt kring fastigheterna, snöröjning och sandning etc.

Denna enskilda egenkontrollrutin syftar således enbart till att kontrollera/säkerställa att fastigheterna och dess installationer fungerar och underhålls på ett korrekt sätt, samt till att riskhantering sker härrörande till fastigheterna och dess installationer. Detta sker genom följande två moment.

3.1 Fastighetsronder

Fastighetsrond med kontroll och riskhantering, sker minst 1 gång per månad. Det utförs av fastighetsskötare. Vid varje fastighetsrond ska alla fastighetens gemensamhetsutrymmen och driftsutrymmen inspekteras okulärt, utvändigt/invändigt från källare till vind. Vid varje fastighetsrond skall alla fel, avvikelser och risker som upptäcks noteras skriftligt. Nedan följer en checklista över de viktigaste områdena som skall kontrolleras och bedömas vid fastighetsronderna, utifrån rimlig möjlighet till åtkomst.

Checklista, funktionskontroll/riskbedömning vid fastighetsrond:

- Belysning (hel och fungerande?)
- Dörrar och lås (ej blockerade, lätta att öppna, kärvar ej?)
- Innertak, väggar, golv, trappor, takluckor (finns läckage, fukt, lukt, mögel, skador?)
- V/A-installationer (läckage, skador?)
- Ventilationsinstallationer – fläktar, trummor, värmeväxlare etc. (är de igång, skador, missljud?)
- Värmesystem – värmecentral, värmeväxlare, fjärrvärmeenhet, ,
kontrollpaneler, synliga rödragningar etc. (är de igång, missljud, larm, verkar det fungera?)

Brf Rävsaaxen

Hemsida: <https://ravsaxen.bostadsratterna.se>

E-post: ravsaxens-styrelse@googlegroups.com

Adress: Artemisgatan 55, 115 42 Stockholm



- Elinstallationer – Centraler, säkringsskåp, elektriska kabeldragningar, kopplingsboxar, strömbrytare, eluttag etc. (finns skador, värmebildning, eller andra synliga defekter?)
- Brandskyddsinstallationer –öppningsanordning (öppnas ej), brandvarnare, brandsläckare etc.
- Framkomlighet i trapphus och allmänutrymmen, särskilt avseende utrymningsvägar.
- Framkomlighet räddningsvägar/brandväggar för räddningstjänsten.
- Nedskräpning inne/ute, även vind/källare och andra drifts- och allmänutrymmen.
- Fasad, hängrännor, stuprör, yttertak (studeras från marken/gården runt fastigheterna och från tak)

3.2 Felanmälingar och åtgärder

Fel som upptäcks av boende ska anmälas till föreningen enligt instruktion på föreningens hemsida och anslag i portarna. Se "Rutin för avvikelse och felanmälan".

Alla fel, avvikelser och risker som upptäcks vid fastighetsronderna skall åtgärdas om inte styrelsen meddelar annat.

Detta kan ske via följande två förfaranden beroende på felets art/karaktär, omfattning och risk. Det är fastighetsskötaren som bedömer vilket felanmälningsförfarande som lämpar sig bäst för respektive fel, avvikelse och risk. Vid osäkerhet skall styrelseordförande konsulteras.

A. Mindre fel/brister utan större risker (t.ex. trasiga lampor) och större fel/brister utan omgående risker för följdskador (t.ex. skada på ytskikt inomhus eller mögelfläckar):

Åtgärdas antingen omgående om så är möjligt av fastighetsskötaren själv eller felanmäls till styrelsen per mail.

B. Akuta fel/brister med risk för hälsa, miljö eller följdskador (t.ex. vattenläckage, trasiga elinstallationer, dörrar som inte går att öppna etc.):

Felanmäls omgående till det externt kontrakterat företag som sköter service och underhåll

inom området. Kontaktuppgifter för sådan felanmälan finns bl.a. på vår hemsida

www.ravsaxen.bostadsratterna.se under rubriken "Felanmälan". Teknisk förvaltare ansvarar för att åtgärd utförs av kontrakterat företag och rapporterar detta sedan till styrelsen senast på nästa styrelsemöte.

4. Hjälpdokument

- Styrdokumentet "Rutin för avvikelse och felanmälan"