

Förebyggande
fastighetsvård



BRANDKONTORET

DENNA HANDBOK TILLHÖR FASTIGHET:

FÖRSÄKRINGSNUMMER:

KONTAKTUPPGIFTER:

ÖVRIGT:



Innehållsförteckning

Att förebygga skador lönar sig.....	6
Ägande och förvaltande av fastigheter.....	8
Egenkontroll för fastighetsägare.....	9
Planerat underhåll	50
Övrig fakta	51
Om Brandkontorets webbshop.....	53
Om Brandkontoret	55



BRAND SID 11



VATTEN SID 19



INBROTT SID 25



SNÖ OCH IS SID 31

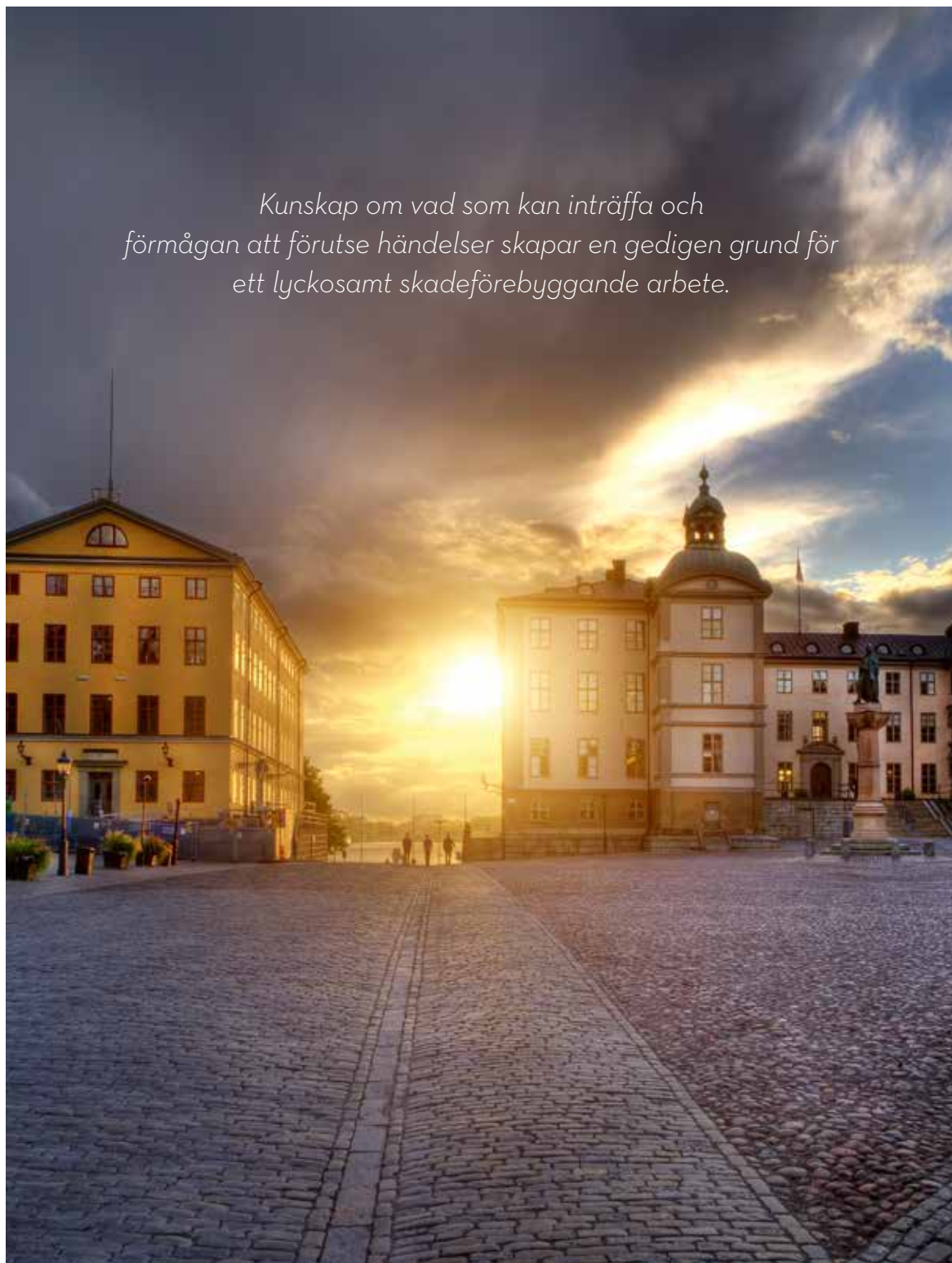


OHYRA SID 37



KLOTTER SID 45

*Kunskap om vad som kan inträffa och
förmågan att förutse händelser skapar en gedigen grund för
ett lyckosamt skadeförebyggande arbete.*





Att förebygga skador på fastigheter

lönar sig på flera sätt. Den ekonomiska

vinningen är given och en viktig faktor

men det som i slutändan ger mest

belöning är att slippa det obehag

och merarbete som skador och

förluster innebär. Kunskap om vad som kan inträffa och

förmågan att förutse händelser skapar en gedigen grund

för ett lyckosamt skadeförebyggande arbete. I vår värld

är det ett arbete som är av största vikt och intresse både

för den som äger fastigheten och de som bor och verkar

i fastigheten.

Denna handbok är en hjälp i arbetet att förebygga oönskade händelser och skapa trygghet för såväl fastighetsägare som boende. Boken innehåller övergripande råd och tips som gäller de flesta fastigheter. Det finns dock fastigheter, situationer och sammanhang där det krävs mer information och det är viktigt att du som fastighetsägare tar reda på vad som gäller för just din fastighet.



Ägande och förvaltande av fastigheter

Att vara fastighetsägare innebär ett stort ansvar, inte bara för fastigheten i sig utan även för dess boende, de som vistas i och omkring fastigheten samt den närliggande miljön. Som fastighetsägare kan man välja att ta på sig rollen som förvaltare eller anlita en förvaltare för uppdraget.

Fastighetens storlek, användning och ägarform är faktorer som påverkar förvaltningsuppdraget och gör att omfattningen kan variera mycket från fall till fall. Det är dock alltid ägaren som är ytterst ansvarig för själva förvaltningen som innefattar fastighetens säkerhet, tekniska standard och att egenkontroll genomförs.

REGLERA ANSVARET I AVTAL

I såväl stora som små verksamheter behöver förvaltningens ansvarsfördelning regleras i avtal för att minimera risken för oenigheter mellan beställare och leverantör. Förutom den tekniska förvaltningen som rör underhåll, service och skötsel ska avtalet även reglera ansvaret för den kamerala förvaltningen som omfattar hyresadministration, bokföring, deklaration och liknande.

VIKTIGA MILJÖASPEKTER FÖR FASTIGHETSÄGARE

Miljöbalken är den lag som reglerar fastighetsägarens ansvar med syfte att främja en långsiktig och hållbar utveckling för människor och miljö. Reglerna i miljöbalken är allmänt hållna för all verksamhet som kan medföra mer än en obetydlig påverkan på miljön. För att kunna bedöma vilka regler i miljöbalken eller annan miljölagstiftning som är tillämpliga måste man därför

göra en inventering av vilken miljöpåverkan den egna verksamheten har. Som en del i fastighetsägarens ansvar ingår att upprätta rutiner för egenkontroll av fastigheten i syfte att minimera problem och skaderisk för de boende och för den närliggande miljön. Egenkontrollen är också till för att säkerställa att miljöbalkens regler följs.

MER INFORMATION

- ☐ Fastighetsägarna: *Egenkontroll för fastighetsägare*, www.fastighetsagarna.se
- ☐ Svensk Byggtjänst: *Fastighetssektorns egenkontroll*, en handbok med checklistor och mallar www.byggtjanst.se
- ☐ Svensk Byggtjänst: *Koll på miljökraven*
- ☐ Svensk Näringsliv: *Miljöbalken – Så berör den dig som företagare*, www.svensknaringsliv.se

AVTAL ENLIGT AFF-MODELLEN

Aff (Forum för förvaltning och service) är en förening för aktörer inom fastighetsbranschen. Aff har tagit fram dokumentation för att underlätta arbetet med att upprätta avtal inom fastighetsförvaltning och facility management. Aff's dokument är utarbetat i samarbete mellan beställare och leverantörer med målet att utforma ett neutralt avtalsunderlag som främjar konkurrensneutraliteten. Mallar för avtal finns på aff-forum.se.

Egenkontroll

FÖR FASTIGHETSÄGARE

Egenkontrollen är ett underlag för kontinuerlig skötsel och underhåll av fastigheten och fungerar i många delar som en checklista i det så viktiga skadeförebyggande arbetet. Exempel på miljö- och hälsopåverkande områden som ska kontrolleras är ventilation, radon, fuktskador, varmvattentemperaturer,

skadedjur och buller. Om egenkontrollen utförs och dokumenteras på ett fullgott sätt är det också av stort värde för fastigheten, dels som bevis att regler och lagar följs, dels som hjälpmedel för bedömning av fastighetens skick men även för att snabbt sätta in ny personal i förvaltningsarbetet.

- 1 Genomför en riskinventering och identifiera problemområden för miljö och hälsa.
- 2 Ta reda på vilka miljöregler och lagkrav som gäller för verksamheten.
- 3 Skaffa kunskap om hur verksamheten påverkar miljön.
- 4 Genomför de skyddsåtgärder och andra försiktighetsmått som är rimliga.

- 5 Utse ansvariga för respektive område inom egenkontrollen.
- 6 Dokumentera rutiner och instruktioner, både för löpande kontroll men även akutåtgärder.
- 7 Se till att kontinuerligt uppdatera dokumenten med aktuella regler och krav.



*Egenkontrollen är
en grundsten i hållbart
fastighetsägande.*





Brand

Det är få saker som kan få oss människor att känna sig så illa till mods som lukten av brand eller synen av bolmande rök. Några av de vanligaste orsakerna till bränder är elektrisk utrustning, eldstäder och stearinljus men även anlagd brand. Det finns dock mycket att göra för att förebygga och minska risken för att brand ska uppstå. Det kan vara allt från att särskilt uppmärksamma platser i fastigheten där bränder vanligen startar till att installera brandvarnare och brandsläckare.

Små insatser som kan göra stor skillnad.



Förebygga brand

Det förebyggande arbetet i samband med bränder handlar i huvudsak om att motverka risken att de uppstår samt att installera utrustning som larmar och släcker om brand trots allt inträffar. Kunskap är nyckeln till framgång för ett effektivt brandskydd.

BRANDVARNARE

Allmänt: Det finns olika varianter av brandvarnare på marknaden, som batteridrivna, nätanslutna och sammankopplingsbara varnare. I fastigheter med lägenheter så bör det finnas minst en brandvarnare per våningsplan. Placera brandvarnaren i taket och med en marginal som lägst på 50 centimeter från vägg, balk, ventilationsöppning eller liknande. En brandvarnare täcker vanligtvis ca 60 kvadratmeter och avståndet mellan utplacerade enheter i ett bostadsutrymme ska normalt inte överstiga 12 meter. Signalen ska avge minst 85 decibel inom tre meter så att även sovande personer kan väckas av larmet.

Underhåll: Batteridrivna brandvarnare ska kontrolleras minst en gång i kvartalet, även de som har batteri för 10 års drift. Kontrollen görs vanligtvis genom att man trycker in testknappen tills larmet ljuder. Fungerar inte varnaren ska batteriet bytas alternativt hela enheten bytas ut om felet kvarstår efter batteribyte. Många brandvarnare avger också en varningssignal när batteriet håller på att ta slut och batteriet ska då snarast möjligt bytas ut. Läs och kontrollera instruktionerna för just er specifika brandvarnare.



I en större fastighet eller fastighet i flera plan bör det finnas flera släckare och dessa ska placeras synligt i anslutning till entréer och utgångar.

BRANDSLÄCKARE

Allmänt: Strategiskt placerade brandsläckare i fastighetens gemensamma utrymmen och inne i lägenheterna ger trygghet och kan avsevärt begränsa bränder. I en större fastighet eller fastighet i flera plan bör det finnas flera släckare och dessa ska placeras synligt i anslutning till entréer och utgångar. Den handbrandsläckare som rekommenderas i bostadsfastigheter är en 6 kilos pulversläckare som klarar de flesta bränder. Brandsläckaren ska vara lätt att komma åt i brådskande situationer och ska placeras centralt. I lägenhetsfastigheter är det en fördel att montera den nära ytterdörren för att snabbt kunna hjälpa grannar vid behov.

Underhåll: Om en handbrandsläckare har placerats på torrt ställe och ej använts så kan den vara brukbar i 15–20 år. Är det en tryckladdad brandsläckare så är den utrustad med en tryckmätare som visar trycket. Läs och kontrollera instruktionerna för just er specifika brandsläckare.

ÖVRIGT BRANDSKYDD

Brandfilter är ett komplement till brandsläckare och kan användas för att släcka mindre bränder eller minska spridningen av en brand. Installation av eltimer och spisvakt i kök minimerar risken för att brand uppstår i samband med matlagning.

FASTIGHETENS ELSÄKERHET

Fastighetsägaren är enligt lag ansvarig för att fastighetens installationer inte utgör någon risk för olyckor. I en elsäker fastighet är kablar rätt dragna, vägguttag, strömbrytare och andra elektriska apparater rätt inkopplade och den elektriska installationen är utan fel. Med god elsäkerhet ska man kunna känna sig säker på att inte behöva råka ut för stötar eller bränder orsakade av elfel.

Elsäkerhet betyder också att man vet vad som ska göras om en installation eller apparat behöver repareras och att regelbunden kontroll görs. Besiktning, reparation och nyinstallation ska utföras av ett registrerat elinstallationsföretag.

Mer information på Elsäkerhetsverket, www.elsakerhetsverket.se

HETA ARBETEN

Alla arbeten som utförs med verktyg som ger gnistor eller värme kallas Heta Arbeten. Det kan vara allt från svetsning, skärning och lödning till arbete med varmluftspistol.

När man arbetar med öppen låga kan oförbrända gaser spridas utan att man märker det och flamma upp flera meter från den plats man arbetar på. Heta Arbeten orsakar många bränder som kan bli mycket omfattande.

Dock har en drastisk minskning av skador orsakade av heta arbeten skett sedan nya föreskrifter med skärpta krav införts i försäkringsvillkoren. Idag måste tre funktioner vara bemannade innan Heta Arbeten kan utföras; en tillståndsansvarig, en brandvakt och en certifierad hetaarbetare som utför själva arbetet. Brandvakt ska finnas på plats under själva arbetet och även stanna kvar minst en timma efter avslutat arbete.



På Brandskyddsföreningens hemsida kan man ladda ner en blankett för tillfälliga Heta Arbeten.

Om brand inträffat

ANSVAR FÖR BRANDSKYDD

Ansvar för brandskydd vilar på fastighetsägaren och i förekommande fall hyresgästen. Lagen om Skydd mot Olyckor säger att fastighetsägaren är skyldig att *"i skäligen omfattning hålla utrustning för livräddning och släckning vid brand och vidta övriga åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand"*. Lagtexten specificerar inte mer i detalj ansvarsfördelningen mellan ägare och hyresgäst men normalt är det fastighetsägarens skyldighet att åtgärda det som tillhör fastigheten och dess fasta installationer och hyresgästen ansvarar för lägenhetens skötsel och att installerad utrustning underhålls och kontrolleras. Fastighetsägaren är däremot skyldig att reglera frågan om ansvarsfördelningen för fastighetens brandskydd i ett hyresavtal eller liknande avtal.

ANSVAR FÖR HETA ARBETEN

Säkerhetsföreskrifterna för heta arbeten lägger ett stort ansvar på både fastighetsägaren och entreprenören, så att dessa arbeten organiseras och utförs med största möjliga uppmärksamhet på brandskyddet. Heta Arbeten ska utföras av certifierad personal som följer regler och rutiner för att entreprenörens och fastighetsägarens försäkringar ska gälla.

VAD TÄCKER FÖRSÄKRINGEN?

En komplett fastighetsförsäkring som tecknas av fastighetsägaren täcker normalt skador i allmänna utrymmen och återställning av väggar, tak, fönster och liknande i den skadade bostaden. Hemförsäkringen, som tecknas av hyresgästen, täcker vanligtvis lös inredning och inventarier samt

eventuella merkostnader som exempelvis boende under renoveringstiden. Kontrollera gällande försäkringsvillkor med försäkringsbolaget.

MER MATERIAL

En broschyr, *Brandsäkerhet i flerbostadshus*, kan beställas på Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskaps hemsida www.msb.se.

LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Brandolyckor regleras av

- ☐ Lag om skydd mot olyckor
- ☐ Förordningen om skydd mot olyckor
- ☐ Lag om brandfarliga och explosiva olyckor

Boverkets byggregler om brandskydd reglerar det skydd som ska finnas i fastigheten och gäller vid nybyggnation eller ombyggnad.

Mer information finns på Boverket och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, www.boverket.se och www.msb.se.



Broschyren, *Brandsäkerhet i flerbostadshus*, kan beställas på www.msb.se.



Checklista

FÖR FASTIGHETSÄGARE

FÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Allmänna utrymmen

- ☐ Säkerställ att dörrar till soprum och pannrum hålls stängda.
- ☐ Dörrar till källare och vind ska vara låsta.
- ☐ Se till att vinds- och källarröjningar genomförs regelbundet och gångar hålls fria från brännbara och hindrande föremål.
- ☐ Även trapphusen ska hållas fria från brännbara och hindrande föremål. Luckor till sopnedkast i trapphus ska vara hela och hållas stängda.
- ☐ Explosiva ämnen, brandfarliga vätskor eller gaser ska ej förvaras i förråd, källare eller vindar.
- ☐ Se till att husets elinstallationer hålls i gott skick.

Säkerställ effektiv utrymning

- ☐ Alla utrymningsvägar ska vara helt fria från lösa föremål som exempelvis barnvagnar, cyklar, kartonger, pulkor och annat som kan hindra en snabb utrymning.
- ☐ Det ska alltid finnas två alternativa utrymningsvägar, normalt trapphuset och ett fönster.
- ☐ Räddningsvägar ska i de flesta fall finnas i anslutning till fastigheten och är vanligtvis ett villkor i för att få bygglov. Det är också en förutsättning för att räddningstjänsten ska kunna hjälpa till vid en utrymning eller utföra ett släckningsarbete.
- ☐ Räddningsvägarna ska hållas fria från föremål, skottas och vara väl märkta.

Brandvarnare & brandsläckare

- ☐ Genomför regelbunden kontroll av brandvarnare och byt batterier enligt tillverkarens anvisningar.
- ☐ Genomför kontroll av brandsläckare (pulver)

och kontrollera att tryckmätaren står på grönt, slangen är hel och plomberingen är obruten.

- ☐ Har brandsläckaren använts ska den antingen bytas ut eller fyllas på. I övrigt följ anvisningarna från tillverkaren.
- ☐ Förse fastighetens lägenheter med brandfilter.

Tekniska installationer

- ☐ Finns brandtekniska anordningar installerade, som exempel rökluckor eller fläktar ska en kontroll av dessa ske med återkommande intervall för att gå igenom funktion, uppmärkning, eventuella skador eller åverkan. Fastighetsägaren eller bostadsrättsföreningen ansvarar för att sådan kontroll utförs.

OM EN SKADA HAR INTRÄFFAT

- ☐ Försök begränsa skadan efter bästa förmåga för att i möjligaste mån minska skadeverkningarna.
- ☐ Fotografera skadan eller på annat sätt dokumentera vad som har hänt.
- ☐ Anmäl skadan till oss så fort som möjligt på www.brandkontoret.se. Det är viktigt att vi får fullständiga uppgifter om vad som skett och vad som är skadat.
- ☐ Bifoga även eventuella foton.
- ☐ Återkom med ditt anspråk på ersättning till oss snarast möjligt, dock senast inom sex månader efter skadan. I annat fall går du miste om ersättningen.
- ☐ Påbörja inte reparationer eller andra åtgärder förrän du varit i kontakt med oss. Detta gäller dock naturligtvis inte nödvändiga akutåtgärder.
- ☐ Spara skadade föremål.

Checklista

FÖR BOENDE

- ☐ Rengör spisfläkten från fett med jämna mellanrum.
- ☐ Se till att hålla levande ljus under uppsikt.
- ☐ Kontrollera lösa sladdar och kablar regelbundet så att de inte har skador.
- ☐ Teknisk utrustning som till exempel tv, datorer, ljudanläggningar, digitalboxar, mm, ska ha god ventilation. Täck inte över med dukar eller bygg in dem i bokhyllan.
- ☐ Se till att det är rent bakom tv, vitvaror och tvättmaskin.
- ☐ Installera en timer till kaffebyggaren, vattenkokaren, mm.
- ☐ Använd inte disk- och tvättmaskin då du inte är hemma eller på natten.
- ☐ Vägghängda kaminer ska vara ordentligt fastsatta och kaminer som står på golvet ska vara ordentligt förankrade så att de inte kan välta. De ska placeras i rum med god ventilation.
- ☐ Kaminer får inte monteras mot vägg av brännbart material och det är olämpligt att montera kaminen mot gipsvägg eftersom gipsen förlorar sin bärlighet vid lång påverkan av relativt måttlig värme.
- ☐ Kaminer ska placeras på säkert avstånd från brännbart material så som gardiner, torkade växter, etc.
- ☐ Bränslet till kaminer är mycket brandfarligt och ska därför hanteras försiktigt. Påfyllning av bränsle får endast ske i avsalnad behållare. Att fylla på i varm eller brinnande behållare kan medföra svåra brännskador.
- ☐ Använd braständare eller långa tändstickor när kaminen ska tändas.
- ☐ Lämna inte en tänd kamin utan uppsikt.
- ☐ Förvara tändare, tändstickor och brandfarliga vätskor utom räckhåll för barn.

Var försiktigt med elden!





Vatten

Vatten är det element som orsakar svårast skador i våra fastigheter. Ibland är det vädrets makter som spelar roll, som exempelvis skyfall eller iskyla som orsakar brustna rör. Men de vanligaste vattenskadorna beror på bygg- och installationsfel eller sliten utrustning. Detta är faktorer som vi kan påverka genom planering, tillsyn och underhåll. Som fastighetsägare är det av stor vikt att veta vilka regler och förordningar som gäller vid renoveringsarbeten och nybyggnation.



Förebygga vattenskador

De vanligaste skadorna är läckage i olika former. Det kan vara allt från otäta rör, läckande apparater till läckage genom väggar och golv i våtutrymmen. Här spelar grunden en stor roll, hur arbetet är utfört och att det gjorts i enlighet med branschspecifika regler.

LÄCKAGEVARNARE

En vattenledning kan läcka i små mängder under flera år innan läckaget syns. Det är först när mängden fukt blivit så stor att den klättrar upp på väggar eller tränger genom golv som det syns för blotta ögat och då kan skadorna redan blivit avsevärda.

Ett enkelt sätt att få reda på om mindre läckage har uppstått i fastigheten är att installera läckagevarnare. Rätt installerad så larmar den och uppmärksammar läckage innan det är för sent. En läckagevarnare kan användas vid alla ställen där det finns rörledningar, som tvättmaskin, diskbänk, kyl, frys, akvarium och liknande.

VATTENFELSBRYTARE

Vill man gardera sig ett steg till kan man installera en vattenfelsbrytare som både

larmar och även stänger av inkommande vatten om det finns risk för läckage. Via en fuksensor känner vattenfelsbrytaren av om det finns vatten på fel ställe. Den kan även användas för enkel avstängning av inkommande vatten inför semesterresor och liknande.

FROSTSKADOR

Frost och kyla kan skapa stora problem när vatten fryser, expanderar och ger spruckna rör som följd. Det finns frostskydd och elslingor som kan installeras på utsatta ledningar och rör för att förhindra denna typ av skador.

ÖVRIGA ÅTGÄRDER

Det finns även enkla metoder i form av underlägg och insatser som med fördel kan komplettera installationen av vattenlarm. Underlägg som förhindrar skador bör placeras under diskmaskin, tvättmaskin, kyl och frys. Insatser som samlar upp vatten är ett enkelt och billigt sätt att upptäcka eventuella läckage och skyddar golv mot fukt.



Ett vattenlarm kan förhindra skada vid läckage.

Om en vattenskada skett



ANSVAR

I en bostadsrättsförening är det bostadsrättslagen som avgör hur ansvaret fördelas mellan förening och bostadsrättsinnehavare. Principen är att allt som rör det yttre underhållet ansvarar föreningen för och det som rör det inre underhållet, dvs lägenheten, står bostadsrättshavaren för. Vid en vattenskada kan det dock finnas undantag beroende på typ av skada. Ett exempel är om föreningen installerat en trycksatt tappvattenledning i fastigheten. Om ledningen skulle ge upphov till skador i lägenheterna är det föreningen som ansvarar för reparationerna. Även om vårdslöshet kan bevisas i såväl yttre som inre underhåll så kan ansvarsfördelningen ändras. Det specificerade ansvaret för den enskilda föreningen finns i föreningens stadgar som ska ge vägledning i ansvarsfrågorna vid t ex vattenskada. Därför är det viktigt att se över hur stadgarna är formulerade.

VAD TÄCKER FÖRSÄKRINGEN?

Brandkontorets Fastighetsförsäkring som tecknas av fastighetsägaren täcker normalt skador i allmänna utrymmen och återställning av väggar, tak och liknande i den skadade bostaden. Hemförsäkringen, som tecknas av hyresgästen, täcker vanligtvis lös inredning och inventarier samt eventuella merkostnader som exempelvis boende under renoveringstiden. Det är viktigt att bostadsrättsinnehavaren har ett bostadsrättstillägg kopplat till sin hemförsäkring för att vara rätt försäkrad.

LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

- ☐ Teckna färdigställandeskydd innan byggnadsarbetet påbörjas. Lag om obligatoriskt färdigställandeskydd 2013/14:125. Gäller om- och tillbyggnad av småhus.
- ☐ Branschregler 2016:1 "Säker Vatteninstallation" är en samling branschregler som beskriver hur VVS-installationer ska utföras på rätt sätt och syftar till att minska risken för vattenskador, legionelltillväxt, brännskador och förgiftning.
- ☐ Ett auktoriserat VVS-företag har ett skriftligt åtagande om att följa branschreglerna för Säker Vatteninstallation och utföra VVS-installationer enligt branschreglerna.
- ☐ Boverkets byggregler.

MER MATERIAL

- ☐ *Branschregler 2016:1* från Säker Vatten kan laddas ned på www.sakervatten.se
- ☐ *Bostadsrätternas mönsterstadgar*, som efter inloggning kan laddas ner på bostadsratterna.se/allt-ombostadsratt/fordjupning.

Checklista

FÖR FASTIGHETSÄGARE

FÖREBYGGANDE

Våutrymmen

- ☐ Kaklade väggar ska ha tätskikt bakom kaklet.
- ☐ Se till att det är ordentliga tätskikt mellan golv och golvbrunn samt mellan vägg och golv så det inte blir några utrymmen där fukt kan krypa in.
- ☐ Är våutrymmet utrustat med äldre golvbrunn i gjutjärn så bör dessa bytas ut då de kan vara angripna av rost.
- ☐ Gamla klämringar, som sitter runt golvbrunnen och tätar mot underlaget bör bytas ut då ringens tätningsförmåga försämras med åren.
- ☐ Öppna sprickor eller skarvar i golv och vägg ska tätas och repareras.
- ☐ Våtrum ska ha en väl ha en fungerande ventilation. Dörrar bör ha ventilationshål eller glipa nedtill så luft kan passera.
- ☐ Placera speciellt utformade uppsamlingskäril under tvättmaskin.
- ☐ Utrymme där varmvattenberedare är installerad ska vara utrustad med golvbrunn.
- ☐ Badrum med gamla plastmattor bör renoveras och bytas mot modernare golvmaterial.

Kök

- ☐ Se till att diskmaskin och andra vitvaror med vattenledningar installeras av auktoriserad fackman.
- ☐ Kontrollera utrymmen under diskbänk, diskmaskin, kyl och frys regelbundet för att upptäcka eventuella läckage. Många skador uppstår genom små vattenläckor som kan vara svåra att upptäcka.
- ☐ Placera speciellt utformade uppsamlingskäril under diskmaskin, kyl och frys.
- ☐ Installera vattenfelsbrytare som med automatik stänger av vattnet om en läcka skulle uppstå.

Källarutrymmen

- ☐ Kontrollera källarutrymmet med jämna mellanrum. Leta efter missfärgningar, mögellukt eller bubblor i golv, tapet eller under färg i tak och på väggar.
- ☐ Källargolv bör hållas luftigt. Ställ lösa föremål på upphöjt underlag som exempelvis plastbackar eller pallar som gör att luft kan cirkulera undertill.
- ☐ Häftiga regn kan orsaka översvämning i källaren. En väl-dränerad grund hindrar markvatten att tränga in.
- ☐ Se till att ventilationen i källarutrymmet fungerar. Glöm inte att öppna ventiler om de varit stängda.
- ☐ Isolera kallvattenrör som annars kan avge kondens.
- ☐ Öka värmen i källaren genom att exempelvis ställa in ett element.

Frostskador

- ☐ Se till att de rör som ligger längs ytterväggar eller är dragna i ouppvärmade vindsutrymmen är väl isolerade.
- ☐ Lokalisera eventuella isproppar i rör och tina upp med hjälp av varmluft eller varma trasor. Låt vatten rinna i röret så inte nya proppar uppstår och tilläggsisolera därefter det utsatta stället.
- ☐ Stuprör och rännor ska regelbundet ses över och hållas fria från löv och annat skräp som kan täppa igen och göra att vatten ansamlas.

Vid reparation och ombyggnad

- ☐ Anlita endast entreprenörer och hantverkare med dokumenterat kunskande som utför arbetet. Vid större entreprenader, skriv avtal med allmänna bestämmelser.

Checklista

FÖR FASTIGHETSÄGARE

OM EN VATTENLÄCKA HAR UPPSTÅTT

- ☐ Stäng genast av huvudkranen
- ☐ Kontakta fastighetsskötare eller auktoriserad VVS-firma för akuta insatser.
- ☐ Fotografera skadan eller på annat sätt dokumentera vad som har hänt.
- ☐ Anmäl skadan till oss så fort som möjligt på www.brandkontoret.se. Det är viktigt att vi får fullständiga uppgifter om vad som skett och vad som är skadat.
- ☐ Bifoga även eventuella foton.
- ☐ Återkom med ditt anspråk på ersättning till oss snarast möjligt, dock senast inom sex månader efter skadan. I annat fall går du miste om ersättningen.
- ☐ Påbörja inte reparationer eller andra åtgärder förrän du talat med oss. Detta gäller dock naturligtvis inte nödvändiga akutåtgärder.
- ☐ Spara skadade föremål.

Checklista

FÖR BOENDE

FÖREBYGGANDE

- ☐ Rensa golvbrunnen med jämna mellanrum. Stopp i golvbrunnen kan leda till översvämning.
- ☐ Undvik skruvhål i våtutrymmet, alternativt se till att dessa tätas ordentligt med våtrumssilikon.
- ☐ Finns otäta och droppande kranar bör dessa repareras snarast.
- ☐ Se till att diskmaskin och andra vitvaror med vattenledningar installeras av auktoriserad fackman.
- ☐ Kontrollera utrymmen under diskbänk, diskmaskin, kyl och frys regelbundet för att upptäcka eventuella läckage. Många skador uppstår genom små vattenläckor som kan vara svåra att upptäcka.
- ☐ Stäng alltid kranen till disk- och tvättmaskiner när de inte används.



Finns otäta och droppande kranar bör dessa repareras snarast!

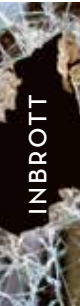






Inbrott

Att utsättas för ett inbrott i sin bostad innebär, förutom förlusten av personliga tillhörigheter, ofta en känsla av otrygghet och obehag. Antalet inbrott ökar för varje år och det är viktigt att ligga steget före tjuven och inte bjuda på några gratistillfällen. Förutom att installera effektiva inbrottsskydd är även samarbete med grannar ett viktigt steg i kampen mot inbrott, stöld och skadegörelse.



Förebygga inbrott

Det är inte bara tillfället som gör tjuven utan de flesta bostadsinbrott är välplanerade. Förutom att säkerställa att de boende inte är hemma så finns andra viktiga faktorer som är avgörande. Flyktvägar, möjligheten att arbeta ostört, möjligheten till vinst samt typ av larm och inbrottskydd är förhållanden som tjuvar ofta tar reda på i förväg. Därför är det viktigt att se över dessa delar i det förebyggande arbetet.

LÅS OCH LARM

Det absolut viktigaste i kampen för att stoppa tjuven är att installera godkända lås och larm. I lägenhetshus sker de flesta inbrott genom ytterdörr och balkong. I bostadshus och kontor är det i första hand fönster, terrass- och källardörrar som bryts upp. För att maximera inbrottskyddet så bör godkända lås installeras på såväl dörrar som fönster, speciellt i markplan. I valet av larm och lås finns ett stort urval på marknaden. Säkerställ att enheterna är godkända och installeras av auktoriserade installatörer. Se även till att märka upp fönster och dörrar med larmskyltar som har en avskräckande effekt på tjuvar.

SÄKERHETSSKÅP

Det vanligaste tjuvgodset vid inbrott är kontanter men även smycken, elektronik och annat som kan säljas vidare. Därför är det viktigt att se över hur dessa

föremål förvaras och att de inte ligger framme, synligt från ett fönster. Ett säkerhetsskåp ger ett bra skydd av värdesaker mot såväl inbrott som brand.

GRANNSAMVERKAN – EN EFFEKTIV METOD

Grannsamverkan är ett effektivt sätt att förebygga brottslighet bland boende i såväl innerstad som i förorter och på landsbygd. Boende i områden med en aktiv Grannsamverkan har generellt en minskad risk att utsättas för brott. Syftet med metoden är att avskräcka och försvåra för tjuven genom kunskap till de boende hur man

skyddar sig mot brott och att man hjälper varandra genom att hålla ett extra vakande öga på aktiviteter i området.

Bakom Grannsamverkan-konceptet står Samverkan mot brott som är en organisation bestående av polisen, Brottsförebyggande rådet, Stölskyddsföreningen, försäkringsbolag, Hyresgästföreningen med flera.

Om ni inte redan har en aktiv Grannsamverkan i området är det enkelt att komma igång. Prata med grannarna i området och kontakta sedan polisen i den aktuella kommunen. Grannsamverkan kan startas i såväl villaområden som i lägenhetshus och det är de boende i samarbete med polisen som sedan håller samverkan levande.



Ett säkerhetsskåp ger ett tryggt förvar av värdefulla ägodelar.

Om ett inbrott har skett

ANSVAR

Fastighetsägaren ansvarar för fastighetens yttre delar. Entrédörrar, källarfönster och andra lågt sittande fönster är exempel på enheter som fastighetsägaren ansvarar för att utrusta med inbrottskydd. De boende i fastigheten ansvarar för skydd av den egna dörren och skador som uppstår i lägenheten i samband med inbrott.

VAD TÄCKER FÖRSÄKRINGEN?

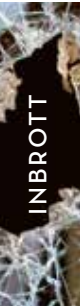
Fastighetsägaren tecknar försäkring som täcker de skador som uppstår på fastighetens yttre delar, som fönster och entrédörrar. De boende ska teckna försäkring som täcker de skador som uppstår inne i lokalen eller lägenheten i samband med inbrott. Är fastighetsägaren en bostadsrättstillägg är det viktigt att de upplyser medlemmarna att teckna ett bostadsrättstillägg på sina respektive hemförsäkringar i det fall kollektivt skydd saknas.

MER MATERIAL

- ☐ Brottsförebyggande rådets skrift "Grannsamverkan i flerfamiljshus – en guide", www.bra.se
- ☐ Samverkan mot brott "Information om Grannsamverkan" www.samverkanmotbrott.se
- ☐ Bostadsrätterna "Faktablad om fönster och dörrar" www.bostadsratterna.se



Fastighetsägaren ansvarar för fastighetens yttre delar.



LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Det är Brottsbalken 8 kap. 4 paragrafen som reglerar omständigheterna kring stöld och inbrott.

Checklista

FÖR FASTIGHETSÄGARE

FÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

- ☐ Redskap, verktyg och stegar bör förvaras så att de inte kan nyttjas som hjälpmedel för att göra inbrott.
- ☐ Installera kodlås vid entréportar och se till att koden byts med jämna mellanrum.
- ☐ Se till att övriga ytterdörrar är låsta och att automatiska stängningsanordningar fungerar.
- ☐ Utrusta lägenhetsdörrar med godkända lås med slutbleck och säkring av dörrens gångjärnsida.
- ☐ Lägenheter i markplan bör utrustas med lås på fönster, balkong- och terrassdörrar.
- ☐ Ytterdörrar kan behöva karmförstärkning.
- ☐ Förse tvättstugor, förråd och andra lokaler på markplan med galler.



Förse tvättstugor, förråd och andra lokaler på markplan med galler.

OM ETT INBROTT HAR SKETT

- ☐ Ring 114 14 och anmäl brottet till polisen.
- ☐ Om det är ett pågående inbrott, tveka inte utan ring genast 112.
- ☐ Anteckna och dokumentera vad du ser, det kan vara mycket viktig information i arbetet att klara upp brottet.
- ☐ Anmäl skadan till oss så fort som möjligt på www.brandkontoret.se. Det är viktigt att vi får fullständiga uppgifter om vad som skett och vad som är skadat.
- ☐ Bifoga även eventuella foton.
- ☐ Återkom med ditt anspråk på ersättning till oss snarast möjligt, dock senast inom sex månader efter skadan. I annat fall går du miste om ersättningen.
- ☐ Påbörja inte reparationer eller andra åtgärder förrän du talat med oss. Detta gäller dock naturligtvis inte nödvändiga akutåtgärder.
- ☐ Spara skadade föremål.

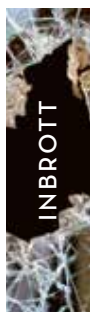
Checklista

FÖR BOENDE

- ☐ Ta för vana att alltid låsa lägenhetsdörren, även när du är hemma.
- ☐ Vredskydd på lägenhetsdörrens insida förhindrar inbrottsförsök via brevinkastet.
- ☐ Dörrkik och dörrspärr stoppar ovälkomna gäster redan utanför lägenhetsdörren.
- ☐ Be en bekant att ta hand om post, reklam och tidningar vid längre tids frånvaro.
- ☐ Installera tidur som slår på belysning och radio vid olika tider.
- ☐ Spara kvitton, fotografera och gör en förteckning över dina värdesaker. Allt som hjälper polisen att spåra stöldgods är värt att notera och spara. Detta hjälper också till i kontakten med försäkringsbolaget.
- ☐ Märk värdefulla ägodelar med t ex DNA. Det gör stöldgodset mindre attraktivt att hantera, försvårar försäljning och kan underlätta i uppklärandet av brott.
- ☐ Starta Grannsamverkan. Prata med grannarna i området och kontakta sedan polisen i den aktuella kommunen. Grannsamverkan kan startas i såväl villaområden som i lägenhets-hus och det är de boende i samarbete med polisen som sedan håller samverkan levande.



Mer information om hur du startar Grannsamverkan hittar du på www.samverkanmotbrott.se







Snö och is

Snö och is kan orsaka olyckor.

Vill det sig riktigt illa kan det vara en fara för livet, speciellt när det handlar om is som faller ner från hög höjd. Anlita professionella snöröjare för skottning av tak och se om fastigheten i god tid. Som fastighetsägare är man skyldig att övervaka såväl fastighetens hustak som intilliggande gångbanor och trottoarer för att röja undan eventuella faror orsakade av vintervädret.



Förebygga skador orsakade av snö och is

Vissa vintrar är milda och skapar inga problem alls och andra år kan vädret skapa stora bekymmer. Oavsett är det av största vikt att vara förberedd och göra snöröjning och avrinning så effektiv som möjligt när den kalla årstiden närmar sig.

TAK

Ett tak ska skydda byggnaden mot regn, storm, snö och is. Dessutom ska det vara utformat på ett säkert sätt och tåla belastning så att snöröjning, städning och reparation kan utföras riskfritt. Underhåll av tak är A och O för att snabbt och effektivt kunna skotta snö och röja bort istappar.

En regelbunden besiktning av taken ska göras för att säkerställa att de håller måttet.

Fastighetsägare som har inredda takvåningar i byggnaden behöver isolera taken för att det inte ska bli för mycket värmeläckage från lägenheterna. Det kan låta motsägelsefullt men det ökar risken för is och snöras då smältvatten bildas även under kalla dagar, som sedan fryser till. Samma gäller vid snabba väderomslag från varm till kall temperatur som kan orsaka att istappar och isblock bildas under kort tid. Rasskyddsutrustning kan monteras som förhindrar att stora snömassor faller ner från taket.



Spärra av riskområden i väntan på snöröjning.

STUPRÖR OCH HÄNGRÄNNOR

Risken för bildande av istappar brukar vara begränsat till vissa delar av taket där smältvatten samlas, exempelvis runt hängrännor, stuprör och i hörn. Ett viktigt arbete i förebyggande syfte är att underlätta för smältvattnet att rinna undan. Hjälpmiddel kan

installeras i form av elslingor i stuprören som tinar upp isen. Att hålla hängrännorna fria från löv, grenar och smuts är också viktigt för att få så bra dränering som möjligt.

VÄGAR OCH TROTTOARER

De gångvägar och trottoarer som ligger i anslutning till fastigheten behöver också röjas vintertid. Isfläckar på marken ska saltas eller sandas och snö ska skottas bort så det inte föreligger någon risk för halka. Den snö och is som faller ner från taket vid snöröjning får inte ligga kvar på trottoar eller gångbana. Som fastighetsägare har man även ansvar för att de fordon som står parkerade i anslutning till fastigheten inte skadas av nedfallande snö och is.

AVSPÄRRNINGAR

Fastighetsägaren har alltid ansvar för säkerheten på och omkring fastigheten. Bockar, band och skyltar är tillfälliga hjälpmedel men fritar inte fastighetsägaren från ansvar om personer skadas. Avspärrning ska endast göras under själva röjningen och i väntan på snöskottare som väntas infinna sig inom rimlig tid. Det kan inte ses som en permanent lösning som ersätter röjning av snö och is.

Om snö och is har orsakat skador

ANSVAR

Det är fastighetsägaren som har det yttersta ansvaret för att röja snö och is från tak och intilliggande gångbanor och trottoarer. Ansvaret gäller för skada på såväl person som egendom. Att röja snö från tak är dock ett riskfyllt arbete som enbart ska utföras av auktoriserade fackmän. Det kan vara t ex plåtslagarfirmer som har god vana av arbete på tak. Det viktiga är att fastighetsägare har tecknat ett avtal i god tid innan snön kommer så att hjälp snabbt kan vara på plats när problem uppstår.

LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Reglerna för tillsyn av snö- och isröjning regleras i Ordningsslagen (1993:1617), kapitel 3, paragraf 3

VAD TÄCKER FÖRSÄKRINGEN?

Brandkontorets Fastighetsförsäkring innehåller ett ansvarsmoment som gäller vid skadeståndskrav för person- och sakskada som riktas mot fastighetsägaren. I försäkringsvillkoren finns fullständig information om hur ansvarsmomentet gäller.

MER MATERIAL

- ☐ Avtalsmall för upprättande av avtal för snöröjning, Fastighetsägarna www.fastighetsagarna.se
- ☐ Broschyr om säker snöskottning, "Se upp där nere!", från Plåtslageribranschens Centrala Arbetsmiljökommitté, www.taksakerhet.se
- ☐ Handboken i "Snö och is på tak. Risker och riktlinjer" från Svensk Byggtjänst, www.byggtjanst.se

STOCKHOLMS STADS SNÖRÖJNING I INNERSTADEN

Så prioriterar vi

- 1 Först röjs trafikleder och bussgator med tillhörande gångbanor. Stadens ambition är även att tidigt ploga ett antal pendlingsstråk för cyklister.
- 2 Därefter röjs övriga huvudgator med tillhörande gångbanor och gång-, cykel- och mopedvägar.
- 3 Sedan tas bostadsgator med tillhörande gångbanor och gång-, cykel- och mopedvägar.

Så läggs snövallar generellt upp

- 1 Om det bara finns en gångbana läggs snövallen på sidan utan gångbana.
- 2 På gator och vägar utan gångbana läggs det snövallar på båda sidor.
- 3 Gångvägar får vallar på båda sidor.
- 4 Gator med dubbla gångbanor får snövallar längs körbanan mot kantstenen.

Källa: Stockholms stad

Istappstelefonen

är en kostnadsfri service för allmänheten
som man kan kontakta för att rapportera om istappar i Stockholms stad.

Det är ett samarbetsprojekt mellan Stockholms Fastighetskalender,
Familjebostäder, Fastighetsägarna Stockholm, Bostadsrätterna, Svenska Bostäder,
HSB Stockholm, Riksbyggen och Stockholmshem.

Tel 020-47 82 77 eller www.istappstelefonen.se



Checklista

FÖR FASTIGHETSÄGARE

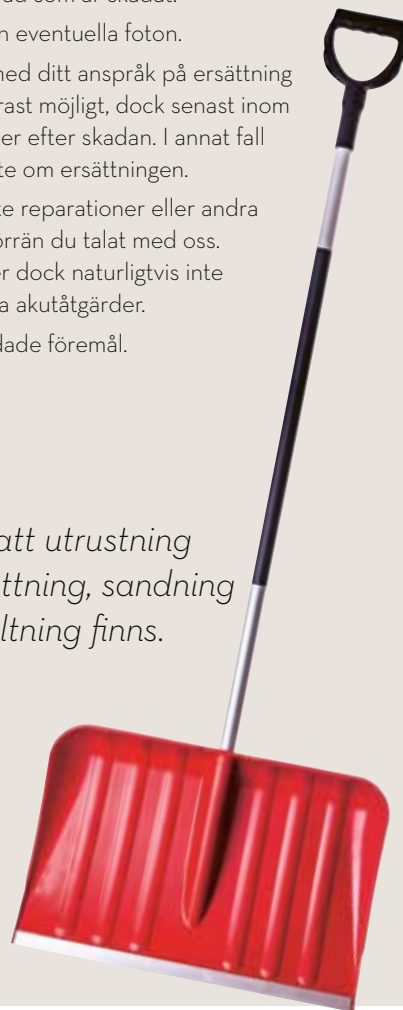
FÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

- ☐ Genomför regelbunden kontroll av takets kondition.
- ☐ Se till att säkerhetsutrustning i form av rasskydd, räcken, bryggor, stegar och fästanordningar fungerar.
- ☐ Rensa stuprör och hängrännor från löv, grenar och skräp som kan hindra smältvatten att rinna igenom.
- ☐ Se till att avrinningen fungerar även på övriga områden på taket där mycket snö samlas, som t ex rännor, fönsterkuper, ventilationsluvar och skorstenar.
- ☐ Håll uppsyn efter eventuellt takdropp från fastigheten, det är ett varningstecken att det kan bildas istappar.
- ☐ Kontrollera att avspärrningsmaterial i form av skyltar, bockar och band fungerar.
- ☐ Se till att utrustning för skottning, sandning och saltning finns.
- ☐ Var noga med att sanda eller salta isfläckar från stuprörens smältvatten som rinner ut på gångbanor och fryser till is.
- ☐ Upprätta avtal med auktoriserade snöröjare som snabbt kan vara på plats att skotta och ta bort istappar från tak.

OM EN SKADA ORSAKAD AV SNÖ ELLER IS HAR UPPSTÅTT

- ☐ Fotografera skadan eller på annat sätt dokumentera vad som har hänt.
- ☐ Anmäl skadan till oss så fort som möjligt på www.brandkontoret.se. Det är viktigt att vi får fullständiga uppgifter om vad som skett och vad som är skadat.
- ☐ Bifoga även eventuella foton.
- ☐ Återkom med ditt anspråk på ersättning till oss snarast möjligt, dock senast inom sex månader efter skadan. I annat fall går du miste om ersättningen.
- ☐ Påbörja inte reparationer eller andra åtgärder förrän du talat med oss. Detta gäller dock naturligtvis inte nödvändiga akutåtgärder.
- ☐ Spara skadade föremål.

Se till att utrustning för skottning, sandning och saltning finns.







Skadedjur och ohyra

Att få in skadedjur och ohyra i sin fastighet kan vara kostsamt men det är framför allt obehagligt och i värsta fall sprids sjukdomar. Om man drabbats av skadedjur och ohyra krävs oftast professionell sanering för att få bukt med problemet. Giftbekämpning är den vanligaste metoden men det finns även giftfria alternativ att tillgå.

Ta hjälp av professionella sanerare för att bli av med skadedjur och ohyra.



Förebygga skadedjur och ohyra

De flesta djurarter och insekter kämpar hårt för att inta nya revir och återta gamla. Det betyder att vi människor måste ligga steget före med effektiva metoder för kontroll av de arter vi upplever som oönskade i bostäder och på arbetsplatser.

RÅTTOR OCH ANDRA GNAGARE

Råttor, möss och andra gnagare kan ge sig på byggnader, plaströr, isoleringar och elkablar som i sin tur kan orsaka vattenskador, kortslutningar och bränder. Gnagare tar sig lätt in genom små springor och hål så det är viktigt att identifiera och täta alla tänkbara utrymmen där de kan tänkas slinka igenom. Skräp och matavfall drar till sig skadedjur och renhållningen är mycket viktigt när det gäller bekämpning av framför allt råttor.

KACKERLACKOR

Denna insekt söker sig till ställen där den kan hitta matvaror men kan även livnära sig på textilier i brist på mat. Kackerlackor trivs i mörka och fuktiga utrymmen så det är viktigt att undanröja alla tänkbara platser där den kan leva ostört. Det är också nödvändigt att hålla fastighetens rörsystem i gott skick för att minimera risken att de förflyttar sig mellan våningsplanen genom avloppsrören. Kackerlackor kan följa med

i exempelvis resväskor och förpackningar efter utlandsresor och det är viktigt att kontrollera dessa vid hemkomsten.

VÄGGLÖSS

Problem med vägglöss har ökat de senaste åren. Liksom kackerlackor kan vägglöss följa med hem i resväskor, men även begagnade möbler och textilier kan husera denna insekt. Vägglusen lever av mänskligt blod och är nattaktiv vilket gör att den ofta håller sig i och omkring sovrum. Vägglusen tål inte stark värme eller kyla, så har man en väska, förpackning eller liknande som är misstänkt kan man lägga den i frysen eller ställa utomhus vid minusgrader. Block av rödcederträ kan vara effektivt att lägga i sitt bagage när man är på resa då vägglusen skyr doften.

SILVERFISK OCH ÄNGRAR

Dessa insekter ställer inte till med någon större skada men är likväl obehagliga att finna i sitt hem. Dock kan pälängern förstöra plagg då de livnär sig på textil i form av bomull och ylle samt även päls. Fläskängern lever på rester av mat och håller till i kök. Silverfisken kan livnära sig på hudavlagringar och annat som finns i våra badrum och den trivs i fuktiga skrymslen och vrår.

Städning, vädning och undanröjande av fuktiga utrymmen är vapen i kampen mot dessa kryp.

FÅGLAR

I storstäderna är fåglar ett dyrbart problem då de smutsar ner med frätande spillning och river upp skräp. Alla fastigheter bör

Kackerlackor trivs i mörka och fuktiga utrymmen.



säkras mot fåglar eftersom de kan täppa igen stuprör, hängrännor, ventiler och skorstenar. Spillningen kan skada ytskikt på tak och fasader med fuktproblem som följd. Det bästa är att hindra fåglarna från att sätta sig och det kan göras med exempelvis nät, piggar, vajrar eller ellister.

ÖVRIGA SKADEINSEKTER OCH HUSSVAMP

Husbock och hästmyra är insekter som kan orsaka omfattande skador i en fastighets träkonstruktion. Husbocken lever endast i trä av barrträd som tall och gran. Angrepp av husbock och hästmyra kan tyvärr vara

mycket svårt att upptäcka i tid. Täta lister och eventuella tänkbara ingångshål för myror är en förebyggande åtgärd. Regelbunden inspektion av bjälklag och synligt virke är viktigt för att upptäcka husbock. Då är det eventuella flyghål man ska hålla utkik efter, ovala och ca 5-8 mm stora, vilket brukar vara det enda synliga tecknet på angrepp då insekten lever inuti virket.

Hussvampen räknas inte som skadedjur eller ohyra men är värd att nämnas i detta sammanhang då den kan ge upphov till katastrofala följder om den får fäste i en fuktig miljö. Det bästa förebyggande arbetet är att minimera risken för fuktskador i fastigheten.



När man bekämpar råttor är kombinationen av kemiska och mekaniska metoder det mest effektiva.



OHYRA



*Se till att sopbehållare
har ordentliga lock som sluter
tätt och att det är städad
i soputrymmen.*

Om skadedjur eller ohyra upptäcks

ANSVAR

Det är fastighetsägarens ansvar att hålla fastigheten fri från ohyra och skadedjur, även om den boende har orsakat uppkomsten av desamma. Den boende är dock skyldig att rapportera upptäckt av skadedjur eller ohyra till fastighetsägaren eller av denne utsedd förvaltare.

VAD TÄCKER FÖRSÄKRINGEN?

Brandkontoret samarbetar med professionella skadedjurssanerare avseende skadedjursförsäkring som omfattar sanering och reparationskostnader. Försäkringen tecknas som en tilläggförsäkring.

LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Det är miljöbalken och jordabalken som reglerar omständigheterna gällande skadedjur och ohyra. Jordabalken reglerar förhållanden och ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst.

MER MATERIAL

- ☐ Faktablad *Ohyra*, Bostadsrätterna, www.bostadsratterna.se
- ☐ Stockholms stads miljöförvaltning gällande frågor om skadedjur i bostad, telefon: 08-50828900
- ☐ Stockholms stads trafikkontor gällande frågor om vilda djur i stadens parker, telefon 08-6510000



Checklista

FÖR FASTIGHETSÄGARE

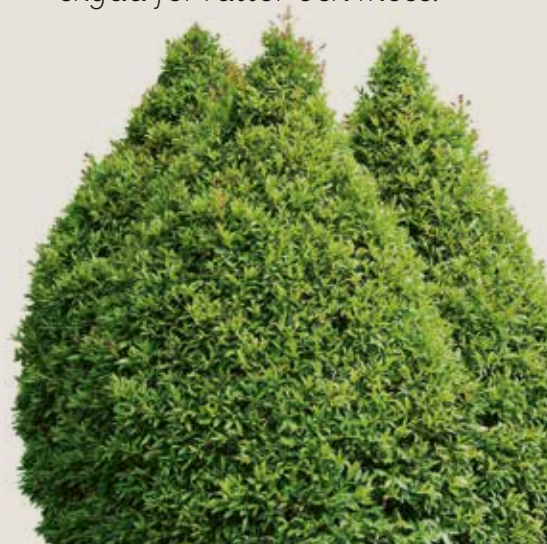
FÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

- ☐ Gör en översyn av fastigheten och täta eventuella håligheter i grunden. Se även till att dörrar, luckor och liknande är täta och inte släpper in objudna gäster.
- ☐ Kontrollera att det inte finns fuktiga utrymmen eller risk för fuktskador i fastigheten.
- ☐ Undvik buskar och annan växtlighet för nära fastigheten och håll gräset i schack för att minimera skydd för råttor och möss.
- ☐ Se till att sopbehållare har ordentliga lock som sluter tätt och att det är städad i soputrymmen.
- ☐ Om kompost finns ska den hållas under uppsikt och skötas så att råttor och möss inte kommer åt innehållet.
- ☐ Om det finns fruktträd ska all fallfrukt plockas från marken och tas omhand.
- ☐ Även om det är trevligt med fågelbord så ska man komma ihåg att det inte bara drar till sig fåglar utan även gnagare kan lockas av frön som faller ner.
- ☐ Kontrollera att rörskarvar i fastigheten är täta. Kontrollera även luftningsrör som kan fungera som en ingång för gnagare.
- ☐ Håll allmänt välstädat och rent i och omkring fastigheten. Det minimerar möjligheterna för djur och insekter att leva ostört, hitta föda och föröka sig.

OM SKADEDJUR ELLER OHYRA UPPTÄCKS

- ☐ Fotografera skadan eller på annat sätt dokumentera vad som har hänt.
- ☐ Anmäl skadan så fort som möjligt. Detta görs till det saneringsföretag som Brandkontoret samarbetar med och kontaktuppgifter finns på www.brandkontoret.se.

Undvik buskar och annan växtlighet för nära fastigheten och håll gräset i schack för att minimera skydd för råttor och möss.



Checklista

FÖR BOENDE

FÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

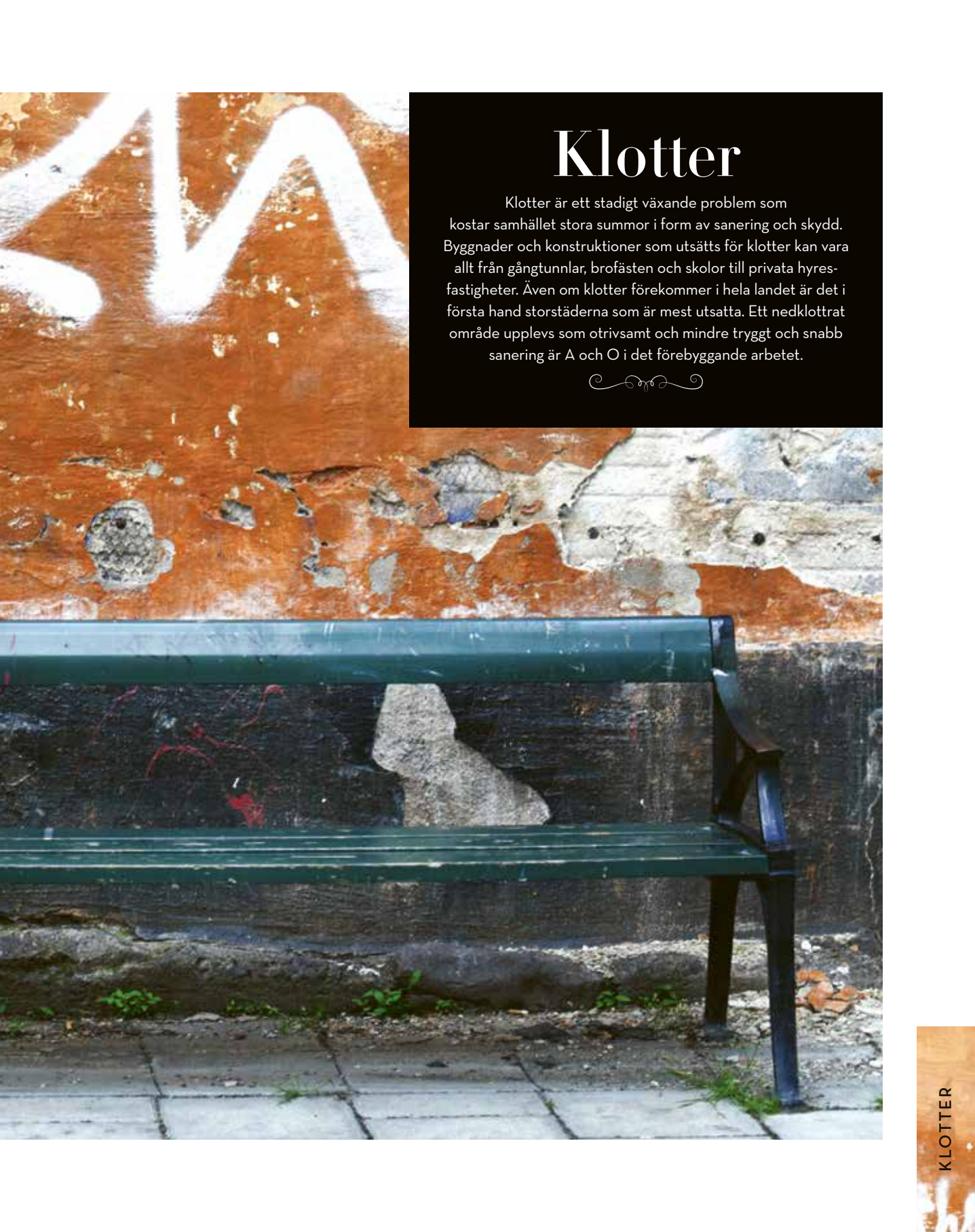
- ☐ Om du har varit på semesterresa utomlands, kontrollera ditt bagage noga. Lufta, vädra ur och frys in om du misstänker att ohyra följt med hem.
- ☐ Möbler och textilier som köpts i andra hand bör inspekteras och ställs gärna ute vintertid på balkong eller liknande innan det tas in i lägenheten.
- ☐ Om varor importerats bör även dessa inspekteras och kontrolleras att inga insekter har följt med.
- ☐ Se till att hålla lägenheten välstädad och fri från fukt, matrester och annat som kan dra till sig insekter.

*Fågelmat som ramlar ner på marken
blir föda för ohyra och skadedjur*



OHYRA



The background image is a photograph showing a green metal bench in the foreground. Behind the bench is a wall with a layer of peeling orange paint, revealing a grey concrete or stone surface underneath. There are some white graffiti marks on the upper part of the wall. The ground in front of the bench is paved with grey stones.

Klotter

Klotter är ett stadigt växande problem som kostar samhället stora summor i form av sanering och skydd. Byggnader och konstruktioner som utsätts för klotter kan vara allt från gångtunnlar, brofästen och skolor till privata hyresfastigheter. Även om klotter förekommer i hela landet är det i första hand storstäderna som är mest utsatta. Ett nedklottrat område upplevs som otrivsamt och mindre tryggt och snabb sanering är A och O i det förebyggande arbetet.



Förebygga klotter

En nedklottrad vägg kan inbjuda till mer klotter och fylla ett syfte för klottraren att få uppmärksamhet. Därför är det viktigt att sanera omgående, helst inom 24 timmar för att minska intresset för att klottra i det aktuella området.

Auktoriserade sanerare som arbetar med både kemiska och mekaniska saneringsmetoder bör anlitas för bästa resultat i återställande av fastigheten.

KLOTTERSKYDD

Husfasader kan behandlas med klotterskydd som gör det svårare för sprayfärgen

att fästa på underlaget men som också underlättar vid sanering. Skyddet gör även att slitaget minskar och minimerar risken för permanenta skador på fastigheten. Klotterskydd finns i olika former beroende på underlag. Glasytor som utsätts för klotter i form av repor eller syraklotter kan bli mycket kostsamt att renovera men även här finns förebyggande åtgärder i form av skyddsfilm som monteras på glaset.

Likaså finns skydd som gör det svårt för tejp och klister att fästa, vilket motverkar olaglig affischering på fastigheten.



Husfasader kan behandlas med klotterskydd som gör det svårare för sprayfärgen att fästa på underlaget.

Om någon har klottrat

ANSVAR

Det är fastighetsägarens ansvar att underhålla fastighetens fasader.

VAD TÄCKER FÖRSÄKRINGEN?

Alla fastighetsförsäkringar omfattar inte klotter i grundskyddet. Det kan vara nödvändigt att teckna ett allrisktillägg. Skyddet omfattar då vanligtvis klotter som påverkar fastighetens användning men inte om klottret enbart anses förfulande.

MER MATERIAL

Brottsförebyggande rådets skrift
Klotter – en inventering av förebyggande åtgärder, www.bra.se

LAGAR OCH FÖRORDNINGAR

Klotter klassas som skadegörelse och regleras i Brottsbalken 12 kapitlet, 1 paragrafen.

STOCKHOLMS STAD POLICY MOT KLOTTER

- 1 Klotter, olaglig graffiti och liknande skadegörelse accepteras inte. Detta gäller för alla typer av fastigheter, mark, anläggningar och fordon.
- 2 Sanering, borttagande av klotter och liknande skadegörelse ska ske inom 24 timmar, prioriterat på skolor och förskolor. Stötande och rasistiskt klotter ska saneras omgående. Vid all sanering ska hantering och använda kemikalier uppfylla Stockholms stads miljöinköpskrav i Miljökravspecifikation för klottersanering.
- 3 Genom att reagera och agera direkt vid misstanke om att ungdomar ägnar sig åt klotter och liknande skadegörelse kan vi förebygga att ungdomar drabbas av problem som skolk, missbruk och kriminalitet.
- 4 Skol- och fritidspersonal, socialsekreterare, föreningsaktiva med flera ska kontinuerligt utbildas och informeras för att bli medvetna om subkulturen runt klotter och dess riskfaktorer.
- 5 All skadegörelse ska polisanmälas och fotodokumenteras.
- 6 Alla inhyrda objekt (till exempel byggbodar, containers) ska vara sanerade innan de ställs ut i stadsmiljön.
- 7 Stockholm ska vid ombyggnad, nybyggnad eller andra förändringar i stadsmiljön om möjligt eftersträva en utformning som förebygger och försvårar klotter och liknande skadegörelse.
- 8 Genom samarbete med detaljhandeln, bensinmackar med flera ska tillgängligheten minskas av sprejfarver och tuschpennor som används vid klotter.

Källa: Stockholms stad



Sanering av klotter ska ske inom 24 timmar.

Checklista

FÖR FASTIGHETSÄGARE

FÖREBYGGGANDE ÅTGÄRDER

- ☐ I samband med nybygge eller renovering av husfasaden kan man spara en del av färgen och även notera fasadmaterial, färgtillverkare och kulörer, vilket underlättar vid sanering.
- ☐ Se till att hålla fastigheten och området i gott skick. Slitna områden blir ofta mer drabbade än välskötta.
- ☐ Plantering av taggiga buskar och installation av spaljéer och liknande kan göra det svårare för klottrare.
- ☐ Sanering ska utföras av godkända klotter-sanerare som använder miljögodkända kemikalier eller annan saneringsmetod som är anpassad efter underlaget.
- ☐ Utrusta fastigheter med effektivt klotterskydd.

OM EN SKADA ORSAKAD AV SNÖ ELLER IS HAR UPPSTÅTT

- ☐ Ring 114 14 och anmäl brottet till polisen
- ☐ Om det är pågående skadegörelse, ring 112
- ☐ Anteckna & dokumentera vad du ser. Fotografera klottret.
- ☐ Anmäl skadan till oss så fort som möjligt på www.brandkontoret.se. Det är viktigt att vi får fullständiga uppgifter om vad som skett och vad som är skadat.
- ☐ Återkom med ditt anspråk på ersättning till oss snarast möjligt, dock senast inom sex månader efter skadan. I annat fall går du miste om ersättningen.
- ☐ Påbörja inte sanering eller andra åtgärder förrän du talat med oss.



Planerat underhåll

Att planera fastighetens underhåll är viktigt för att slippa onödiga och oväntade utgifter.

Att upprätta en underhållsplan är del i en professionell fastighetsförvaltning. Underhållsplanen redogör för vad som behöver åtgärdas, när i tiden det ska ske och en budget för underhållsutgifterna. Den ska även omfatta allt från förebyggande åtgärder till handlingsplan vid akuta händelser.

FÖREBYGGANDE OCH AKUT UNDERHÅLL

Det förebyggande underhållet innebär bland annat att man byter ut delar och material innan brukstidens slut för att undvika oförutsedda skador och reparationer.

Med förebyggande underhåll kan också olika åtgärder samordnas, vilket ger billigare projektledning och upphandling.

Även om man planerar och underhåller så uppstår alltid akuta händelser som är svåra att styra över. Syftet med underhållsplanen är dock att minimera dessa och fastställa riktlinjer för hur man hanterar oväntade incidenter.

VANLIGA UNDERHÅLLSPERIODER

Bilden ger exemplen på vanliga underhållsintervaller. Uppgifterna baseras på större bostadsorganisationers statistik. Spännvidden på sluttiden är ganska stor men är vanligtvis ca 5 år.

UNDERHÅLLSINTERVALLER

Stuprör, fönsterbleck	30–35 år
El-och stamsystem	30–35 år
Hissar	30 år
Fasader	25–40 år
Tvättställ, WC	20–25 år
Golv	20 år
Värmepanna, tank	16–20 år
Gemensamma utrymmen	12–25 år
Vitvaror	12–20 år
Ommålning, tapeter	10–3 år



Övrig fakta

OBLIGATORISK VENTILATIONSKONTROLL

Dålig luft inomhus orsakar problem med hälsan i bostäder och på arbetsplatser. Sedan 1992 finns en lag om obligatorisk ventilationskontroll som ska säkerställa fungerande ventilation i bostäder, skolor och liknande. Våra bostäder har idag en generellt högre fuktbelastning än tidigare och dålig ventilation kan bidra till ökning av bland annat astma och allergi.

Det är fastighetsägarens ansvar att sörja för god ventilation. Den regelbundna kontrollen är viktigt för att t ex upptäcka igensatta filter, luftkanaler och annat som kan försämma ventilationen. Kontrollen ska utföras av godkänd besiktningsman. Ett intyg på utförd kontroll ska anmälas till byggnadsnämnden och sättas upp på synlig plats i trapphus eller entré.

Mer fakta: Boverket, www.boverket.se

RADON

Radon är en gas som bildas när naturligt uran i vår omgivning faller sönder. Gasen bildar i sin tur så kallade radondöttrar som består av radioaktiva metallatomer. När vi andas in radonhaltig luft så fastnar dessa i våra lungor och luftvägar och kan på sikt skada våra celler. Radon i byggnader kan förekomma och härrör vanligen från marken eller vissa byggnadsmaterial som exempelvis blå lättbetong. Fastighetsägare är skyldiga att utföra mätningar och sätta in eventuella åtgärder om det är för höga värden. Vid nybyggnation ansvarar byggherren för att gällande gränsvärde inte överskrids.

Mer fakta: Boverket www.boverket.se, Strålsäkerhetsmyndigheten www.stralsakerhetsmyndigheten.se

ENERGIDEKLARATION

Sedan år 2006 finns en lag som säger att alla fastighetsägare är skyldiga att upprätta en energideklaration. Syftet är att främja en effektiv användning av energi i byggnader och

sörja för en god inomhusmiljö. Energideklarationen ska utföras av en oberoende expert på beställning av fastighetsägaren. Deklarationen är giltig i 10 år efter utförandet och behöver sedan förnyas.

Boverket är de som tar fram regler om energideklarationerna och har tillsyn över energideklarationerna och energiexperternas oberoende. De håller även i det register där alla energideklarationer finns.

Mer fakta: Boverket www.boverket.se, Fastighetsägarna www.fastighetsagarna.se

BYGGNADER MED KULTURHISTORISKT VÄRDE

För att bedöma om en byggnad har ett kulturhistoriskt värde använder Stockholm stad och Stadsmuseet en metod som bygger på Riksantikvarieämbetets dokument- och upplevelsevärden. Här ingår faktorer som bland annat byggnadshistoriskt och arkitekturhistoriskt värde, konstnärliga och miljöskapande värden, patina, autenticitet, symbolvärde och liknande. Alla faktorer vägs samman i klassificeringen av en byggnad. Alla hus i Stockholms innerstad har klassificerats och kraven varierar beroende på vilken klass de tillhör.

Mer fakta: www.stadsmuseet.stockholm.se

INFORMERA DE BOENDE

För fastighetsägare och styrelser är det en lönsam investering att hålla de boende informerade hur man i möjligaste mån förebygger vattenskador, brandolyckor, inbrott och angrepp av ohyra. De checklistor som finns i denna handbok är en hjälp i det arbetet och det finns säkert fler punkter att ta upp som varierar från fastighet till fastighet. Gör en inventering av de områden där de boende kan vara delaktiga i det skadeförebyggande arbetet. Informera löpande om vikten av dessa insatser för allas bästa.



VÄLKOMMEN TILL
**Brandkontorets
Webbshop**

Här hittar du
utvalda produkter som
hjälp dig att förebygga
skador i din bostad.

www.brandkontoret.se



BRANDKONTORET

Fastighetsägarnas försäkringsbolag

ETABLERAT 1746





När du tecknar en försäkring

hos oss får du inte bara en av marknadens bästa fastighetsförsäkringar, du blir också del av vår gemenskap. Som ett ömsesidigt försäkringsbolag är det våra kunder som äger oss och så har det varit sedan vi startade år 1746.

om kund får du tillgång till vår expertkunskap inom fastighetsförsäkring. Vi hjälper våra kunder med skadeförebyggande arbete och premierar de som lyckas väl.

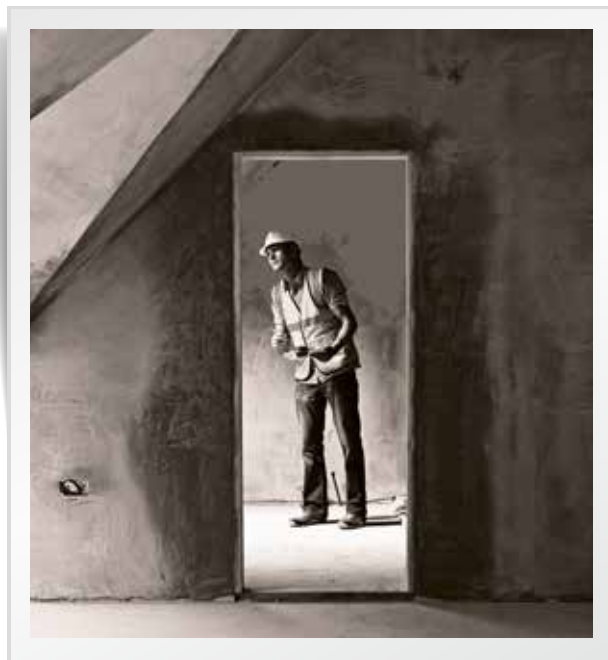
Hos oss får du ett personligt bemötande när det gäller rådgivning i försäkring eller om du drabbats av skada. Vi vill lära känna dig och din verksamhet och sätter stort värde på den personliga kontakten.



**SJÄLVRISKKONTOT
PREMIERAR SKADEFRIA KUNDER**

*Brandkontoret avsätter 10 % av årspremien för varje skadefritt år
och om olyckan skulle vara framme kan du använda
pengarna för att betala självrisken.*





SMIDIG SKADEREGLERING

Brandkontoret har under en lång tid arbetat med ett eget team av skadereglerare och inspektörer. De kan snabbt vara ute på plats när en skada inträffat och kunden får en egen kontaktperson som följer fallet genom hela skadeprocessen.

Våra skadeinspektörer har en gedigen erfarenhet från olika typer av skador och ser till att kunderna får en professionell bedömning och en så smidig hantering som möjligt av sitt ärende.

Att det är vårt eget team gör också att de lär känna våra kunder och de fastigheter som vi försäkrar, allt för att ge våra försäkringsstagare bästa möjliga service vid skada.

SKRÄDDARSYTT

Vår mest omfattande försäkringslösning. Årsförsäkring för fastigheter, tecknas i en grundversion som sedan kan skräddarsys för att passa olika verksamheters unika förutsättningar och villkor. Grundskyddet i Årsförsäkringen omfattar egendomsförsäkring som gäller vid skador på egendom och hyresförlust efter egendomsskador.

Den innehåller även en ansvars- och rättsskyddsförsäkring som gäller för ombuds- och rättegångskostnader vid vissa tvister. För att komplettera grundskyddet i Årsförsäkringen för fastigheter finns tio specialiserade tilläggsförsäkringar att välja mellan. För bostadsrätts föreningar finns dessutom en särskild tilläggsförsäkring anpassad för fastigheter med bostadsrätter.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

[illegible]

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

KÄLLOR

Bostadsrätterna, Boverket, Brandskyddsföreningen, Brottsförebyggande rådet,
Fastighetsägarna, Istappstelefonen, Myndigheten för samhällsskydd och beredskap,
Plåtslageribranschens Centrala Arbetsmiljökommitté, Samverkan mot brott, Stadsmuseet,
Storstockholms brandförsvär, Strålsäkerhetsmyndigheten, Stockholms stad,
Svensk Byggtjänst, Svenskt Näringsliv & Säker Vatten.



STOCKHOLMS FASTIGHETER I VÅRT HJÄRTA

Brandkontoret bevarar värden på fastigheter i Stockholm. Våra kunder är fastighetsbolag, bostadsrättsföreningar och privata fastighetsägare som värdesätter en personlig kontakt med sitt försäkringsbolag. Våra egna skadehanterare är snabbt på plats vid skada och gör allt för att underlätta i processen att återställa och bevara. Vi premierar också våra kunder som är skadefria. Allt för att ta hand om det som är värdefullt.



BRANDKONTORET

Fastighetsägarnas försäkringsbolag

ETABLERAT 1746

BRANDKONTORET, MYNTTORGET 4, BOX 2196, 103 15 STOCKHOLM
TEL 08-545 286 00 • WWW.BRANDKONTORET.SE