

RUTINER EGENKONTROLL för BRF Rondellen 1–24

Rutin för fastighetsronder, felanmälan och riskhantering

Datum/version: 2023-02-19

1. Syfte

På ett övergripande plan kontrollera/säkerställa att fastigheten 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

Fastighetsägarna bär ansvar för att fastigheten och dess installationer fungerar korrekt och underhålls. Vidare har fastighetansvarigt 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 och riskhantering 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, elinstallationer, förebyggande brandskydd, övrigt kring fastigheterna, snöröjning, sandning och städning etc. Denna enskilda egenkontrollsrutin syftar således enbart till att kontrollera/säkerställa att fastigheten 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 som styrelsen ansvarar för.

3.1 Fastighetsronder med kontroll och riskhantering, minst 1 gång per kvartal.

Vid varje fastighetsrond ska alla fastighetens gemensamhetsutrymmen och driftsutrymmen inspekteras okulärt, utvändigt/invändigt. Vid varje fastighetsrond ska alla fel, avvikelser och risker som upptäcks noteras skriftligt. Nedan följer en checklista över de viktigaste områdena som ska kontrolleras och bedömas vid fastighetsronderna, utifrån rimlig möjlighet till åtkomst. Checklista, funktionskontroll/riskbedömning vid fastighetsrond:

3.2 Felanmälningar och åtgärder.

Alla fel, avvikelser och risker som upptäcks vid fastighetsronden ska nedtecknas och felanmälas. Detta kan ske via följande två förfaranden beroende på felets art/karaktär, omfattning och risk. Det är de i styrelsen som genomför fastighetsronden som bedömer vilket felanmälningsförfarande som lämpar sig bäst för respektive fel, avvikelse och risk. Vid osäkerhet ska styrelseordförande och/eller fastighetsförvaltaren 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 möjligt vid fastighets ronden eller fel anmäls till kundcenter via styrdokumentet.

B. Akuta fel/brister med risk för hälsa, miljö eller följdskador (t.ex. vattenläckage, trasiga elinstallationer, dörrar som inte går att öppna etc.): Fel anmäls omgående till det externt kontrakterat företag som sköter service och underhåll, se ramavtalet.

4. Egenkontrollen

Egenkontrollen utgör ett s.k. redovisande dokument för föreningen och ska fungera som arbetsorder till fastighetsskötaren. Egenkontrollen bör ske med ett kontrollintervall minst en gång i kvartalet. Det är dock förutsättningarna i den aktuella verksamheten som styr, det innebär att en eller flera punkter kan behöva kontrolleras oftare.

5. Besiktning av brandskyddet

Besiktningen av fastigheternas brandskydd sker 1 gång/år av externt företag.

6. OVK

Obligatorisk ventilationskontroll ska genomföras vart 6:e år i hela fastigheten av externt företag.

7. Skyddsrum

Fastigheternas skyddsrum ska kontrolleras genom återkommande besiktning ca: var 10:e år. Från den 1 januari 2009 är det Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) som ansvarar för att för att kontrollen utförs.

8. Energideklaration

Energideklarationen ska förnyas vart 10:e år, enligt "Rutin för energianvändning och energideklarationen".

9. Radonmätning

Radonmätningen ska förnyas vart 10:e år, gränsvärden för radon i Sverige är 200 Bq/m³.

10. Lek- och idrottsutrustning

Säkerhetsbesiktas 1 gång/år, av externt företag.

Kontakt

Kontakta styrelsen om du har frågor.

Mobilnr: 0720-124348

Mail: Brf.Rondellen@hotmail.com