

# SBA-Policy

## Systematiskt brandskyddsarbete för BRF HAREN12

### INLEDNING

Enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor, 2 kap, 2§ ska ägare till fastighet i skälig omfattning tillhandahålla utrustning för släckning av brand och för livräddning vid brand eller annan olycka samt i övrigt vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand och för att hindra eller begränsa skador till följd av brand. Åtgärderna kan vara av både teknisk och organisatorisk karaktär.

Föreningens SBA-policy beskriver brandskyddsarbetet i fastigheten Malmö Haren 13. Ett systematiskt och kontinuerligt brandskyddsarbete utgår från de brandrisker som finns i fastigheten så att brand förebyggs och konsekvenserna vid ett eventuellt brandtillbud minimeras. Policyn har fastställts av styrelsen för Brf Haren12 och revideras kontinuerligt.

### ÖVERGRIPANDE BRANDSKYDDSPOLICY

Alla som bor i huset ska känna till hur de ska förebygga brand och agera i händelse av brand. Information lämnas i välkomstbrev till nya medlemmar och finns att läsa på föreningens hemsida.

- Regelbundna brandskyddskontroller utförs och dokumenteras. Eventuella avvikelser noteras och åtgärdas.
- Årlig kontroll av släckutrustning genomförs
- Det råder rökförbud i alla gemensamma utrymmen.
- Inga brandfarliga vätskor får förvaras i källarförråd eller källargångar.
- Det är bostadsrättsinnehavarens ansvar att brandvarnare finns monterad i lägenheten samt ansvarar även för underhåll av brandvarnare.

### BESKRIVNING AV BYGGNADEN

Bostadsrättsföreningen Haren 12 äger fastigheten Malmö Haren 13, med därpå uppförda byggnader. Fastigheten som har åtta våningar mot Fersensväg samt fem våningar mot Holmgatan består av 49 lägenheter och 11 lokaler. Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter, 11 lokaler, 35 garageplatser samt 17-parkeringsplatser med hyresrätt. 12 av de 35 garageplatserna är sedan 2022 försedda med laddbox för elbil. I källarplanet finns även förrådsutrymmen till lägenhetsinnehavaren och lokalhyresgäster samt driftrum för el, ventilation och fjärrvärme.

### BESKRIVNING AV VERKSAMHETEN OCH DESS RISKER

I byggnaden bedrivs ingen verksamhet som innefattar stora mängder av brännbart eller brandfarligt material. Lokalhyresgästerna bedriver verksamheter inom restaurang, tandvård och kontorsverksamhet. I vissa av verksamheterna kan brandfarliga vätskor användas samt att papper i större mängder förbrukas.

## BESKRIVNING AV TEKNISKA BRANDSKYDDSÅTGÄRDER

Vid de kvartalsvisa brandskyddskontrollerna ronteras fastigheten och brandskyddskontrollant säkerställer bla att utrymningsvägar hålls fria, att hänvisningsbelysning fungerar och att brandcellsörrar är självstängande.

I garaget finns tre handbrandsläckare. Hjärtstartare finns i trapphusen, plan 4 på Fersens väg och plan 3 på Holmgatan.

## BESKRIVNING AV ORGANISATORISKA BRANDSKYDDSÅTGÄRDER

### Organisation och ansvarsfördelning av brandskyddet

Huvudansvaret för det systematiska brandskyddet åligger den av medlemmarna i Brf Haren 12, fastighetsägarna, utsedda styrelsen. Ansvaret för uppföljning av utförandet av kontrollrundor har den av styrelsen utsedde brandskyddsansvarige.

Brandskyddskontrollant är ronderande fastighetsskötare som fått detta ansvar delegerat från styrelsen/brandskyddsansvarig.

Verksamheterna inom Brf Haren 12s fastighet har ansvar att överlämna information och uppgifter till fastighetsägaren om eventuella brister och om hur brandskyddsarbetet bedrivs. Den exakta ansvarsfördelningen mellan verksamheterna inom Brf Haren 12s lokaler och Brf Haren 12 regleras i respektive hyresavtal. Grundprincipen är att hyresvärderna ansvarar för bygg- och brandtekniska installationer. Övrigt ansvar så som brandlarm, handbrandsläckare, släcksystem, utrymningsplan samt vägledande skyltar ansvarar hyresgästen för.

*Styrelsen, så som huvudansvarig, ansvarar för att:*

- Svara för det systematiska brandskyddsarbetet
- Svara för uppföljning av det systematiska brandskyddsarbetet
- Samverka med berörda myndigheter och tillsynsmän
- Åtgärda byggnadstekniska brister i fastigheten

*Brandskyddsansvarig ansvarar för att:*

- Kontrollera efterlevnaden och uppföljning
- Delegera de regelbundna tillsynerna
- Planera och samordna brandskyddsarbetet
- Underhålla och uppdatera dokumentationen
- Medverkar vid den årliga genomgången av brandskyddsarbetet

För brandskyddsåtgärder i lägenhet med tillhörande förvaringsutrymme ansvarar bostadsrättsinnehavaren respektive hyresgäst för. Det är viktigt att känna till om bostaden hyrs ut i andra hand, då har bostadsrättsinnehavaren fortfarande det fulla ansvaret gentemot föreningen och ska se till att andrahandshyresgästen tar del av föreningens SBA-policy, att brandvarnare fungerar och att inga brandfarliga varor förvaras i källarförråd.

*Brandskyddskontrollant ansvarar för att:*

- Genomföra kontroller enligt uppgjord checklista (fyra gånger per år)
- Åtgärda inom ramen för kompetens och i samarbete med Brandskyddsansvarig
- Rapportera fel och brister till styrelsen
- Medverkar vid den årliga genomgången av brandskyddsarbetet

## **Utbildning/Information**

Inom Brf Haren 12 eftersträvar man att ha en allmän kunskap om brandskydd. I de fall man behöver ytterligare kunskap om fastighetens brandskydd eller har frågor om kring brandskydd införskaffar man sig denna genom externa konsulter.

Medlemmar får information i Välkomst mail där de också uppmanas att ta del av information på hemsidan. Om så behövs informeras om brandskydd i föreningens informationsbrev som skickas ut kontinuerligt.

## **Kontroll**

Målsättningen är att brandskyddet inom Brf Haren 12 ska kontrolleras fyra gånger per år.. Dessa kontroller dokumenteras och sparas i föreningens Brandskyddspärm.

Alla entreprenörer som utför underhåll och kontroll av Brf Haren 12s brandskyddsutrustning och/eller brandteknisk kontroll ska lämna protokoll som sedan placeras i Brandskyddspärmen.

## **Uppföljning**

En gång om året kontrolleras denna dokumentation för att garantera dess riktighet. En gång om året ska uppgifter inhämtas från de lokalhyresgäster som har ansvar för att redovisa sitt interna brandskyddsarbete. Det åligger också dessa hyresgäster att kontinuerligt rapportera till Brf Haren 12 om förändringar och eventuella tillbud i deras brandskydd.

## **Åtgärdsrapportering**

Alla brister och eventuella tillbud rapporteras och dokumenteras.

Regelbunden kontroll av belysning, el-ledningar, maskiner och brandcellsgränser görs av föreningens eller av föreningen utsedd. Fel på apparater och installationer som kan medföra ökad brandrisk åtgärdas av föreningen eller av föreningen utsedd. Serviceavtal finns med Örestads Brandservice och Brandtjänst AB i Malmö. De står bland annat för och brandtjänst för service och underhåll av släckutrustning.

Vid den regelbundna kontrollen skall framtagna checklista för brandskydd användas. Denna checklista skall finnas med vid kontroll och uppföljning då den utgör ett viktigt dokument.