2021

HMS for Godthaabhaven Boligsameie

**Et trygt og godt miljø er et felles ansvar!**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| 24-10-2021 | 2 | Renskrevet, omstrukturert og gjort klar for publisering | Erik Grimsmo (nestleder) |
| 08-09-2021 | 1 | Opprettet dokument og innhold | Geir Håvi (styreleder) |
| **Revisjonsdato** | **Rev.nr.** | **Endringer** | **Utført av** |

Innholdsfortegnelse

[2. Introduksjon 2](#_Toc86006184)

[3. Sameiets mål for HMS 2](#_Toc86006185)

[4. Roller, ansvar og oppgaver 2](#_Toc86006186)

[Styret 2](#_Toc86006187)

[Beboere 3](#_Toc86006188)

[5. Risikovurderinger og planer 3](#_Toc86006189)

[Risikovurderinger 3](#_Toc86006190)

[Handlingsplan 3](#_Toc86006191)

[6. Rutiner 4](#_Toc86006192)

[Vernerunder 4](#_Toc86006193)

[Kontrollarbeid av utført eksterne/innleide 4](#_Toc86006194)

[Øvrige rutiner 4](#_Toc86006195)

[7. Vedlegg 5](#_Toc86006196)

[VEDLEGG 1 – Sjekkliste for beboere (egenkontroll HMS) 6](#_Toc86006197)

[VEDLEGG 2 - Mal for handlingsplan 7](#_Toc86006198)

[VEDLEGG 3 - Mal for vernerunde 8](#_Toc86006199)

# Introduksjon

I vårt sameie ønsker vi å skape et trivelig og trygt bomiljø. Sammen skal vi ta vare på både bygninger, uteareal samt ha et godt brannvern. Vi skal ha tilsyn med elektriske anlegg, heis, utstyr, fellesareal og huskestativ.

Derfor har vi dette dokumentet for helse-, miljø og sikkerhet (HMS).

Det finnes en del lovverk/forskrifter som sameiet må følge. Lovverket stiller krav til sameiets styre samt den enkelte beboer. Ansvarlig for HMS er styret og HMS-ansvarlig (Erik Grimsmo). Lovene er tilgjengelige på nettsiden til [lovdata.no](https://lovdata.no/), se lenkene under:

[Lov om vern mot brann- og eksplosjonsvern](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2002-06-14-20?q=Lov%20om%20brann-%20og%20eksplosjonsvern),

[Forurensningsloven](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2015-07-03-870?q=forskrift)

[Lov om tilsyn med elektriske anlegg og utstyr](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1929-05-24-4?q=Lov%20om%20tilsyn%20med%20elektriske)

[Lov om kontroll av produkter](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1976-06-11-79/)

[Internkontrollforskriften](https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1996-12-06-1127?q=internkontroll)

Her gjengis de punktene fra internkontrollforskriften som må dokumenteres skriftlig av sameiet:

1. fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet
2. ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt (virksomhet = sameiet)
3. kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene
4. iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i samsvar med helse-, miljø- og sikkerhets- lovgivningen
5. foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt

Dette dokumentets oppbygning følger til en viss grad disse punktene. Dokumentet skal revideres årlig, og om det er noen endringer skal alle beboere informeres. Dokumentet skal ligge tilgjengelig på̊ internettsiden til sameie <https://godthaabhaven.blag.no/>. Dokumentet skal deles ut til alle nye beboere.

# Sameiets mål for HMS

Vi har to mål relatert til HMS:

* Sameiet skal ikke ha ulykker som medfører alvorlig personskade i fellesarealer
* Sameiet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører større materielle skader

# Roller, ansvar og oppgaver

## Styret

Sameiets styre har hovedansvar for den samlede bygningsmassen og fellesarealene. Styret er ansvarlig for å informere beboerne om forhold relatert til HMS, gjerne på årsmøtet, hjemmesiden eller i infoskriv.

Konkrete oppgaver for styret:

* Oppnevne en HMS-ansvarlig
* Etablere og utøve nødvendig internkontroll. Utarbeide årlig handlingsplan for HMS-arbeide og gjennomføre risikovurderinger.
* Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesarealer og fellesområder (vernerunder).
* Følge opp feil og mangler som rapporteres inn.
* Informere beboerne om deres plikter innen HMS-arbeidet.

## Beboere

Seksjonseiere/beboere er ansvarlig for egen bolig. Det gjøres oppmerksom på at den enkelte beboer selv har ansvar for å forsikre sine egne eiendeler (mer info finnes her: <https://godthaabhaven.blag.no/sider/forsikring>).

Konkrete oppgaver for seksjonseierne/beboerne:

* Gjøre seg kjent med branninnstruks (<https://godthaabhaven.blag.no/sider/branninstrukser>) og følge kravene/anbefalingene som er gitt
* Gjøre seg kjent med regler for avfallshåndtering (<https://godthaabhaven.blag.no/sider/avfallssortering-og-hageavfall>)
* Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning
* Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget
* Forebygge vannlekkasjer og utføre eventuelle utbedringer
* Rengjøring og kontroll av våtrom, avløp og ventilasjon
* Overvåke egen bolig mhp. insekter og skadedyr

For å konkretisere noen av de ovenstående punktene ytterligere, har styret som en del av sin internkontroll utarbeidet sjekklister som beboere skal gjennomføre årlig ([Vedlegg 1](#_VEDLEGG_1–_Sjekkliste)). Denne sjekklisten er ment som et minimumskrav til kontroll av egen bolig, og beboere er selv ansvarlig for at sjekklisten blir gjennomgått årlig. Styret kan utføre stikk-kontroller for å undersøke om boenheter tilfredsstiller sjekklisten.

Feil og mangler rettes opp umiddelbart, på̊ beboers regning, dersom ikke annet er avtalt. Alle reparasjoner og endringer av betydning skal utføres forsvarlig (f.eks. arbeid med membraner og sluk i våtrom må utføres av faglært). Feil og mangler som har betydning for øvrige beboere, må̊ varsles styret snarest.

# Risikovurderinger og planer

## Risikovurderinger

Styret utfører årlig risikovurderinger mhp. på både materielle og menneskelige skader. Dette betyr å identifisere mulige farekilder i bygningsmassen tilknyttet sameiet, uteområdene og ved farefullt arbeid utført av beboere i styrets regi (f.eks. dugnad). Identifisering av farekilder gjøres bl.a. ved vernerunder, se kapittel 6. Styret har ansvar for å å prioritere eventuelle farekilder etter farlighetsgrad.

Beboere er pliktig til å meddele til styret eventuelle nestenulykker, feil eller andre uheldige forhold av relevans for styret.

## Handlingsplan

På bakgrunn av risikovurderingene utarbeides det hvert år (ila. Q1) en handlingsplan for HMS. Denne planen lages av HMS-ansvarlig. Planen skal foreslå risikoreduserende tiltak. Styret har ansvar for å gjennomføre handlingsplanen som det i etterkant informeres om til seksjonseiere. Handlingsplanen kontrasigneres når arbeidet er utført. Se mal for handlingsplan i [Vedlegg 2](#_VEDLEGG_3._Mal).

Tabellen under viser et eksempel på en handlingsplan:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Aktivitet som kan medføre risiko | Tiltak | Frist | Ansvarlig | Kvittering for  gjennomføring |
| Vårdugnad | Corona tiltak  Verneutstyr ved bruk av motorsag  og annet farlig verktøy | Mai 2021 | Styret/beboere | X  Mai 2021 |
| Ladekontakter i garasjer | Installering av felles elbillader anlegg | Oktober 2021 | Styret |  |
| Brann | Brannvernrunde | November 2021 | Styret |  |

# Rutiner

Styret står ansvarlig for gjennomføring av noe internkontroll, men også̊ for å å delegere kontrollarbeidet til beboere og eventuelt innleide kontrollører som for eksempel Norsk Heiskontroll. Dokumentasjon av kontroller blir arkivert.

## Vernerunder

Alle 3 bygninger og uteområder skal være gjenstand for vernerunde minst 1 gang per år. Dette kan gjøres som en eller flere vernerunder, og styret er ansvarlig for gjennomføring. Det er utarbeidet en mal for vernerunder, se [Vedlegg 3](#_VEDLEGG_3_-). Det skal blant annet kontrollere sameiets slukkeutstyr, brannvarslere, ryddighet i garasjer, el. sikkerhet og huskestativ. Avdekkes det avvik må tiltak iverksettes med tidsfrist for å få det løst.

## Kontrollarbeid av utført eksterne/innleide

Vi har tegnet avtaler med følgende firmaer:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ansvarsområde | Navn på firma/ansvarlig | Frekvens for kontroll |
| Heiser | Lian Heis AS | 2 ganger i året |
| Heiskontroll | Norsk Heiskontroll | Annen hvert år |
| Heisalarm | Avarn Security |  |
| Elektrisk drevne garasjeporter | Came Norge og Andersen Elektro | 2 ganger i året |
| Vaktmester  Grøntanlegg  Snøbrøyting | Asker og Bærum Vaktmestertjeneste | Sjekkliste hver uke |

## Øvrige rutiner

Under listes opp øvrige planlagte rutiner relatert til HMS:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Aktivitet | Frist | Ansvar |
| HMS-dokument oppdateres | Årlig | Styret v/ HMS-ansvarlig |
| Handlingsplan lages | Februar | Styret v/ HMS-ansvarlig |
| Rapportering av handlingsplan | Februar | Styret v/HMS ansvarlig |
| Utføre dugnad | Mai | Styret/dugnadsansvarlig |
| Oppdatering av innstrukser | Årlig | Styret |
| Vedlikehold av brannutstyr i fellesområder | 5. år | Styret |
| Fjerning av spesialavfall | Ved behov | Den enkelte beboer |
| Gjennomgang av sjekkliste for beboere | Årlig | Den enkelte beboer |
| Kontroll av brannutstyr/røykvarslere | Årlig i november | Den enkelte beboer |

# Vedlegg

De påfølgende sidene er vedlegg.

## VEDLEGG 1 – Sjekkliste for beboere (egenkontroll HMS)

Utføres innen 1.november hvert år. Ta vare på̊ skjema. Styret kan ta stikkprøver.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **TEMA** | **SJEKK** | **JA** | **NEI** | **MERKNADER** |
| **BRANN** | Er det minst en røykvarsler som fungerer i leiligheten? |  |  |  |
| Har du kontrollert batteriet i røykvarsleren minst 1 gang de siste 12 månedene? |  |  |  |
| Vet du hvor slukkeutstyr befinner seg? Og er det lett tilgjengelig? |  |  |  |
| Er brannslukningsapparat vedlikeholdt og kontrollert? Spesifikt:   * Er det kontrollert den siste måneden at manometernålen er på det grønne feltet? * Har apparatet blitt vendt opp ned minst 1 gang de siste 12 månedene? |  |  |  |
| Ved eventuelt brann, trenger du assistanse for å evakuere? Hvis «JA», kontakt styret |  |  |  |
| Kjenner husstandens medlemmer til sameiets brannrutiner? |  |  |  |
| Er noen av panelovnene eller andre varmekilder tildekket? |  |  |  |
| Er ildstedet ditt kontrollert av feier siste 12 måneder? |  |  |  |
| Er alle fyrstikker og lightere oppbevart utilgjengelig for barn? |  |  |  |
| Har gassbeholdere (f.eks. propanflasker) blitt oppbevart forsvarlig? Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller! De skal helst oppbevares utendørs og stående. |  |  |  |
|  | Er rømningsveier frie? |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **VANN OG AVLØP** | Hvis du dusjer rett på gulvet, har du vurdert om tilstanden på gulvbelegg, membran og sluk er god nok til å forhindre lekkasje? |  |  |  |
| Drypper noen vannkranene/armaturene? |  |  |  |
| Lekker det eller renner det fra sisternen (do)? |  |  |  |
| Har du renset sluk minst 2 ganger de siste 12 månedene? |  |  |  |
| Har du kontrollert slanger/avløpsrør som er mer enn 10 år gamle? |  |  |  |
| Vet alle i husstanden hvor stoppekranene er? Og er de lett tilgjengelige? |  |  |  |
| Er avtrekksvifter i orden? Og er ventilatorluker renset? |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
| **Elektrisk** | Er skjøteledninger, plugger og støpsler frie uten synlige skader og varmgang? |  |  |  |
| Har du sjekket sikringene ikke er unormalt varme? |  |  |  |

**Dato:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Signatur sameier:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

## 

## VEDLEGG 2 - Mal for handlingsplan

GHBS:

Deltatt ved utarbeidelse:

Dato:

Planen gjelder for perioden: 2022/2023

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Aktivitet som kan medføre risiko | Tiltak | Frist | Ansvarlig | Kvittering for  gjennomføring |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

## VEDLEGG 3 - Mal for vernerunde

Brannsikkerhet

Tun:

Dato: Hvem deltok:

Er det godkjente slukkemidler utplassert?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er slukkemidlene lett tilgjengelige og holdbare?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er brannmeldere for utløsing av brannalarm lett tilgjengelige?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er branninstrukser lett synlige på vegger og oppslagstavle?

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er nødutganger tilfredsstillende merket og frie for hindringer?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er det søppel i bunn av trappen i hovedbygget eller gass oppbevart i garasjer?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

|  |
| --- |
| Kommentarer: |

El sikkerhet

Tun:

Dato: Hvem deltok:

Er alt elektrisk materiell godkjente produkter?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er alle benyttede kabler i god stand og uten skader i isoleringen?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Finnes det løse kabler og skjøteledninger i området på en slik måte at de kan medføre fare?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er elektriske kabler strukket gjennom vinduer eller dører?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er elektriske kabler plassert eller strukket under tunge gjenstander?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak |

|  |
| --- |
| Kommentarer: |

Uteområder

Dato: Hvem deltok:

Er huskestativet og lekeplassen i forsvarlig stand?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er avfallskur i god stand?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er vaskeplassen i god stand?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er vanntilkoblinger i forsvarlig stand? Husk bøttekott

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er komposthaugen i orden? (skadedyr)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

Er lyktestolper i orden?

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Ja |  | Nei |  | Merknader og eventuelle tiltak: |

|  |
| --- |
| Kommentarer: |