

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken



## Om boligselskapet

Navn	Sameiet Søreideparken
Type boligselskap	Eierseksjonssamie
Adresse	Ytrebygdsvegen 9 - 23 Organisasjons nr.: 917 221 863
Poststed	Søreidgrend
Post.nr.	5122
Hjemmeside	<a href="http://">http://</a>
Email adresse	<a href="mailto:soreideparken@hotmail.com">mailto:soreideparken@hotmail.com</a>
<b>Bygningsmasse:</b>	
Blokk	8
Antall enheter	103 boligseksjoner + 7 næringsseksjoner

### Krav i lovverk

[Forskrift om helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter \(internkontroll\)](#) gjelder også for borettslag, sameier og boligselskap. Forskriften stiller krav om at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Et HMS-system er en beskrivelse av hvordan helse, miljø og sikkerhetsarbeidet etterleves.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## FORORD

Dette dokumentet er en kopi av HMS-håndbok som blir brukt av boligsameier og borettslag knyttet til vår forretningsfører BOB. Styret i Sameiet Søreideparken vil påpeke at innholdet i dokumentet er tilpasset vårt sameie så godt det lar seg gjøre.

## INDEX

[HMS-målsetting](#)

[Vedtekter](#)

[Ordensregler](#)

[Organisering](#)

[Beskrivelse av systemet](#)

[Lover og forskrifter](#)

[Styrets ansvar](#)

[Oppbevaring av dokumentasjon](#)

[Oversikt leverandører](#)

[Rutiner og instruksjer](#)

[Kjemisk helsefare](#)

[Radon](#)

[PCB i vindu/lysarmatur](#)

[Beredskapsplan](#)

[Evakuering ved brann](#)

[Kontakt med media](#)

[Brannvern](#)

[Rømningsveier / brannseksjonering](#)

[Røykvarsler](#)

[Brannsløkkeutstyr](#)

[Sprinkleranlegg](#)

[Oppbevaring av brannfarlig vare](#)

[Elektriske anlegg og utstyr](#)

[Tilsyn av elektriske installasjoner](#)

[Elektrisk utstyr i fellesarealer](#)

[Tegninger og dokumentasjon](#)

[Vann, varme og sanitær](#)

[Vannsjekk](#)

[Legionella](#)

[Tekniske installasjoner](#)

[Ventilasjonsanlegg](#)

[Heisanlegg](#)

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## [Lekeplass og uteområder](#)

[Innkjøp og montering av lekeplassutstyr](#)

[Tilsyn med lekeplasser](#)

[Trampoline](#)

[Personskade på lekeplass](#)

[Flaggregler](#)

## [Skadedyr](#)

[Skadedyrbekjempelse](#)

## [Avfall](#)

[Avfallsbehandling](#)

## [Bygg og vedlikehold](#)

[Dugnadsarbeid](#)

[Vedlikehold, ombygging og tilbygg](#)

[HMS-kort](#)

[Utleie til næringsdrivende](#)

## [Kartlegging og oppfølging](#)

[Aktivitetsplan](#)

[Avvik og andre tiltak](#)

[Årlig gjennomgang](#)

## HMS-målsetting

I boligselskapet er det et overordnet mål å skape trivsel og trygghet for våre beboere. Vi retter ekstra fokus mot forhold som brannvern, elektriske anlegg og utstyr, vedlikehold av bygning, tilsyn med lekeplasser og ytre miljø. Systematiske tiltak skal iverksettes for å forebygge uhell eller ulykker og sikre nødvendig informasjon til den enkelte.

Boligselskapet ønsker å bidra til en bærekraftig utvikling. Det fokuseres derfor blant annet på miljøvennlige løsninger på alt fra innkjøp til kildesortering av avfall.

### Krav i lovverk

Internkontrollen skal dokumenteres i den form og det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse. I henhold til [§ 5 pkt. 4 i forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter](#) skal mål for HMS-arbeidet dokumenteres.

I tillegg til arbeidsmiljø, sikkerhet og miljøforurensning ble formålet for forskriften endret i 2017 til også å gjelde forebygging mot uønskede tilskitete hendelser. Dette betyr i praksis å sikre seg mot blant annet vandalisme, tyveri, dataangrep og terror.

## Vedtekter

### Krav i lovverk

Etter [§ 27 i lov om eierseksjoner](#) er det krav om at alle boligselskap skal ha vedtekter. Det stilles i loven minimumskrav til vedtektene, men de aller fleste boligselskap har vedtekter som går ut over lovens minimumskrav. Boligselskapets vedtekter kan sees på som beboernes lille lovebok hvor en finner sine rettigheter og plikter og får informasjon om hvordan styret og generalforsamlingen eller sameiermøte er organisert.

## Ordensregler

### Krav i lovverk

I tillegg til vedtektene har sameiet utarbeidet ordensregler (husordensregler) som kan sies å være kjøreregler for hvordan man skal behandle boligselskapets eiendom og hvordan man på enkelte områder skal forholde seg til sine naboer, alt for å sikre det gode liv i boligselskapet. Det vises til [§ 28 i lov om eierseksjoner](#) for ordensregler.

## Organisering

### Beskrivelse av systemet

Systemet er bygd opp slik at det vil tilfredsstille boligselskapets behov for system. Der det kreves bistand fra fagekspertise gis det forslag om dette.

Systemet er bygd opp for å sikre at styret i boligselskapet på en enkel måte skal kunne holde seg oppdatert på status for HMS-arbeidet.

Beskrivelsen nedenfor forklarer hvordan HMS-forskriftens § 5 er ivaretatt i systemet.

1. Aktuelt lovverk er samlet i egen artikkel i kapitlet Organisering.
2. For å sikre nødvendig kunnskap og ferdigheter blant ansatte er det etablert en egen opplæringsplan i underkapittel Oppfølging av ansatte som finnes i kapitlet Rutiner og instruksjer.
3. Medvirkning i HMS-arbeidet sikres gjennom samtaler og bruk av digital HMS-løsning.
4. Mål for HMS-arbeidet er lagt inn i kapitlet Vårt boligselskap.
5. Beskrivelse av ansvar og myndighet er lagt inn i kapitlet Organisering.
6. Beskrivelser for ulike oppgaver, bruk og vedlikehold av teknisk utstyr, brannvern, el-tilsyn m.m. er lagt inn i kapitlet om Rutiner og instruksjer.
7. En egen aktivitetsplan (handlingsplan) bidrar til å minne om og sikre at nødvendige aktiviteter blir fulgt opp av de rette personene.
8. Det er lagt opp til at det utføres jevnlig kartlegging av viktige forhold som brann, el-tilsyn, lekeplass m.m. De ulike kartleggingene er lagt inn i aktivitetsplanen.
9. Feil og mangler (avvik) registreres og behandles i systemet.

### Krav i lovverk

Alle virksomheter, herunder alle boligselskap, er underlagt forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid. Kravene til systematikk finner vi i [forskriftens § 5](#).

### Internkontroll innebærer at virksomheten skal:

1. sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten
2. sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer
3. sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes
4. fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet
5. ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt
6. kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene
7. iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhets- lovgivningen
8. foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt

## Lover og forskrifter

### Krav i lovverk

[1996-12-06 nr.1127](#)

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontroll)

#### **Ved dugnad kan følgende forskrifter være aktuelle.**

[2011-12-06 nr.1355](#)

Forskrift om organisering, ledelse og medvirkning

[2011-12-06 nr.1356](#)

Forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidslokaler

[2011-12-06 nr.1357](#)

Forskrift om utførelse av arbeid, bruk av arbeidsutstyr og tilhørende tekniske krav

[2011-12-06 nr.1358](#)

Forskrift om tiltaksverdier og grenseverdier for fysiske og kjemiske faktorer i arbeidsmiljøet samt smitterisikogrupper for biologiske faktorer

#### **Ved rehabiliteringsprosjekt / nybygg**

[2009-08-03 nr.1028](#)

Byggherreforskriften

[2010-06-25 nr.45](#)

**Sivilbeskyttelsesloven**

[1981-03-13 nr.006](#)

**Forurensningsloven**

[2004-06-01 nr.931](#)

Forurensningsforskriften

[2004-06-01 nr.922](#)

Produktforskriften

[2004-06-01 nr.930](#)

Avfallsforskriften

[1992-07-09 nr.1269](#)

Forskrift om varsling av akutt forurensning eller fare for akutt forurensning

[2002-06-14 nr.020](#)

**Brann- og eksplosjonsvernloven**

[2015-12-17 nr.1710](#)

Forskrift om brannforebygging

[2009-06-08 nr.602](#)

Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen

[1976-06-11 nr.079](#)

**Produktkontroll-loven**

[1996-07-19 nr.703](#)

Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr

[1929-05-24 nr.004](#)

**Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr**

[1998-11-06 nr.1060](#)

Forskrift om lavspenningsanlegg

#### **Andre aktuelle lovverk**

[2017-06-16 nr. 65](#)

Lov om eierseksjon

## Styrets ansvar

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll og etableres et HMS-system. Det er styrets plikt å ha oversikt over alle fellesarealene. I tillegg skal de informere eier og bruker av den enkelte leilighet om det ansvaret den enkelte har etter lov og forskrift.

Styreleder i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføring av HMS-lovens bestemmelser. Om en ulykke skulle være ute, vil det bli stilt spørsmål om HMS-arbeidet og styret vil kunne bli stilt til ansvar dersom HMS-systemet ikke er på plass.

Styret skal påse at:

- Valgte aktiviteter for kartlegging og oppfølging utføres.
- At feil og mangler som rapporteres følges opp.
- Det utføres en årlig gjennomgang av systemet.
- Rutiner følges opp ved ulykker og skader.  
Informere om endringer i HMS-systemet.

### Krav i lovverk

Det følger av [§ 4 i forskrift om systematisk HMS-arbeid](#) i virksomheten, at den som er ansvarlig for virksomheten skal sørge for at det innføres og utføres internkontroll i virksomheten.

Forskriften bruker altså begrepet virksomheter, og dette omfatter ikke bare næringsvirksomhet. Også boligeieformer hvor flere mennesker eier eller forvalter boligbygg og/eller omkringliggende områder i fellesskap, faller inn under begrepet virksomhet. Derfor er boligselskap som borettslag, sameier og vel (boligvirksomheter) underlagt forskriften som i «dagligtale» kalles for internkontrollforskriften.

Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at boligselskap representert ved styret – planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med krav fastsatt i helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS). Sagt på en litt annen måte: Internkontroll i boligselskap betyr at styret skal kartlegge risiko, gjennomføre forebyggende tiltak og rette feil og mangler som skulle oppstå. For eksempel at felles-arealene er ryddige og godt vedlikeholdt, at brann- og el-sikkerheten i bygningene er ivaretatt på en forskriftsmessig måte, at boligselskap som sysselsetter personer i for eksempel vaktmestertjeneste sørger for at krav i arbeidsmiljøloven er overholdt, at barn ikke skader seg på lekeplussutstyr som ikke er godt nok vedlikeholdt og at avfall og spesialavfall blir tatt hånd om på en skikkelig måte. Hensikten med internkontroll i boligselskap er altså at sikkerheten skal være så god som mulig, slik at beboerne til enhver tid er trygge i sine nærområder.

I tillegg til arbeidsmiljø, sikkerhet og miljøforurensning ble formålet for forskriften endret i 2017 til også å gjelde forebygging mot uønskede tilsiktede hendelser. Dette betyr i praksis å sikre seg mot blant annet vandalisme, tyveri, dataangrep og terror.

## Oppbevaring av dokumentasjon

**HMS sjekklister rapport og annen dokumentasjon lagres i portalen hos BOB**

### Eksempler på dokumentasjon:

- Utfylte sjekklister
- Servicerapporter
- Tilbakemeldinger fra myndigheter
- Sikkerhetsdatablad for kjemikalier
- Kursbevis / opplæring

### Krav i lovverk

Det er ikke lagt noen generelle føringer på hvor lenge dokumentasjon bør oppbevares for ettertiden. Et råd som ofte gis er å oppbevare dokumentasjonen i 10 år – de 3 første årene lokalt og lett tilgjengelig for deretter inntil 10 år i eget arkiv.

Dersom en har egne ansatte som har eller kan bli eksponert (utsatt for) for eksempelvis kreftfremkallende stoffer, asbest og visse typer biologiske helsefarer stilles det i [kap. 31 i forskrift om utførelse av arbeid](#) egne krav til oppbevaringstid for opplysninger som gjelder den ansatte, eksponering, helseundersøkelse m.m.



# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Oversikt leverandører

Firma	Fagområde	Kontaktperson	Mobil	Email
Hamstad AS	Ventilasjon		+47 55209770	<a href="mailto:sveinung@bergluft.no">sveinung@bergluft.no</a>
Grevstad & Tvedt AS	Sprinkleranlegg		+47	Arve@grevstadtvedt.no
Telenor (Canal Digital)	TV og Brebånd		+47 06090	
Heiskontrollen	Heis	Kristin Bakervik Bagne	+47	<a href="mailto:kbb@nhk.no">kbb@nhk.no</a>
Kjell Hansen Elektro AS	Nødlys og Brannvarsling	Gaute Tveit	+47	<a href="mailto:gaute@kjell-hansen.no">gaute@kjell-hansen.no</a>
Autronica AS	Brannvarsling	Utførende:	+47	
Tryg forsikring	Forsikring		+47	
Ing. Stein Knutsen AS	Service heiser	Lars Vidar Tveit	+47 48285172	<a href="mailto:lars@heis-knutsen.no">lars@heis-knutsen.no</a>
Kønig & Nesse	Yttertak	Øystein Kønig	+47 92080430	<a href="mailto:post@konigognesse.no">post@konigognesse.no</a>
Låsesenteret AS	Nøkler	Jarle Aadland	+47 41700100	<a href="mailto:jarle@lassenteret.no">jarle@lassenteret.no</a>
Montasje Kompagniet AS	Reklamasjon utbygger	Ståle Smaadal	+47 9	<a href="mailto:staale@mk-as.no">staale@mk-as.no</a>
Norsk Portservice Vest	Garasjeport	John Borge	+47 91706504	<a href="mailto:john.borge@npv.no">john.borge@npv.no</a>
Grevstad&Tvedt	Rør og Sanitær	Arve Dalland	+47	Arve@grevstadtvedt.no
BOB Befas	Trappevask og matter		+47 55547400	
Anticimex	Skadedyr bekjempelse			

**Det må påpekes at all kontakt mot leverandører for fellesområder / fellessaker kun skal gjøres av styret.**

**Beboere kan dog ta kontakt med leverandører når det gjelder egen leilighet.**

## Rutiner og instruksjer

### Kjemisk helsefare

#### Radon

Det anbefales målinger og tiltak for egen bolig/leilighet, mens det fra 1.1.2014 ble krav til måling og eventuelt tiltak for alle typer utleieboliger, både de som leies ut av boligselskapet, men også leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

[NBBL har vurdert](#) det til at ansvaret for tiltak mot radon bør inngå som en del av borettslagets vedlikeholdsplikt. Det presiseres at styret er ansvarlig for et forsvarlig vedlikehold av eiendommen, og anbefaler derfor å følge Statens Stråleverns råd. Rådet er at alle som har oppholdsrom i underetasjer, eller i en av de tre laveste etasjene over bakkeplan, å måle radonkonsentrasjonen. Radon forekommer i alle slags bygninger, og radonmålinger bør gjennomføres i alle bygninger der mennesker oppholder seg: boliger, arbeidslokaler, skoler, barnehager osv. Etter vesentlige ombygninger bør det alltid gjøres målinger.

#### Hvordan måle radon?

Statens strålevern sier det er enkelt å måle radon, slik kan det gjøres:

1. Ta kontakt med et privat firma.
2. Detektorene er på størrelse med en fyrstikkeske, og sendes som brevpost mellom målested og laboratorium. Pris per måling varierer fra kr 250 til kr 500.
3. Plasser ut detektorene i oppholdsrom i minimum to måneder ( gjerne lengre) i vinterhalvåret. Dersom boligen har oppholdsrom i flere etasjer bør målinger minimum gjennomføres i eventuelle underetasjer og i de to nederste etasjene over bakkeplan.
4. Etter endt måleperiode returneres detektorene til avlesing, og etter noen uker vil måleresultatet bli tilsendt.

Dersom bygningen går over flere etasjer og en ønsker å foreta radonmåling i bygningen som helhet, anbefales følgende: Alle leiligheter som har kontakt med bakken måles. Videre oppover i etasjene bør et representativt utvalg av leilighetene måles. Det måles i minimum to oppholdsrom i hver leilighet. Dersom en måling av bygningen som helhet er utført på anbefalt måte og viser at nivåene er lave, kan man anta at nivåene er lave også i de leilighetene som ikke er målt.

Dersom det viser seg at det er behov for tiltak anbefales det å ta kontakt med et firma med slik kompetanse. NBBL mener at et forsvarlig vedlikehold av eiendommen innebærer at styret sørger for at det blir gjort noe med skadelige radonkonsentrasjoner i luften. Selv om det kun er noen boliger med radonproblemer må alle andelseiere eller sameier være med på å dekke kostnadene for å fjerne radonproblemet. Dette er en vedlikeholdskostnad som skal fordeles på samtlige på samme måte som felleskostnader i borettslaget eller sameiet.

Selv om det kun er noen boliger med radonproblemer må alle andelseiere eller sameier være med på å dekke kostnadene for å fjerne radonproblemet, sier advokat Lauridsen. Dette er en vedlikeholdskostnad som skal fordeles på samtlige på samme måte som felleskostnader i borettslaget eller sameiet.

#### Krav i lovverk

[Statens strålevern](#) sin anbefaling er at alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier:

- Tiltaksgrense på 100 Bq/m<sup>3</sup>
- Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen
- Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m<sup>3</sup>

Alle bygninger bør radon måles regelmessig og alltid etter ombygninger. Radonmålinger bør utføres som langtidsmålinger i vinterhalvåret med sporfilmmetoden. Radonreducerende tiltak i eksisterende bygninger bør være årsaks spesifikke, rettet mot identifiserte radonkilder og søke å oppnå så lave radonnivåer som mulig.

Iht [§6 i forskrift om strålevern og bruk av stråling](#) skal det, for boliger hvor eier ikke bor eller oppholder seg, iverksettes radonreducerende tiltak ved radonnivå over 100 Bq/m<sup>3</sup> (tiltaksgrense). Radonnivået skal ikke være over 200 Bq/m<sup>3</sup>. Tilsvarende gjelder også bl.a. for barnehager som er omfattet av forskrift om miljørettet helsevern.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## PCB i vindu/lysarmatur

Sameiet Søreideparken ansees ikke å inneha materialer/utstyr hvor PCB er en aktuell problemstilling.

### Boligselskapet

- Avfall som betraktes som PCB-holdig skal behandles som farlig avfall og leveres/sendes til godkjent mottak. Avfallet skal deklarereres.

Det er krav til at tiltakshaver (boligselskapet) gjennomfører en kartlegging ift farlig avfall ved eksempelvis ombygging, eller rivning. Dersom tiltaket er av et visst omfang vil det kunne være krav til en miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan. Se lovtekst under.

### Krav i lovverk

PCB står for polyklorerte bi fenylar og er meget helse- og miljøfarlig. I bygninger fra tidsrommet 1950 til 1978 ble det som regel benyttet PCB-holdige materialer. Det gjelder alle typer bygg; både boliger, offentlige bygg og industribygg. PCB ble benyttet i bygningsdeler som isolerglassruter produsert frem til 1975, fugemasser (Polysulfid 1960 - 1978), isolasjons- og kjølemiddel i elektrisk utstyr, kondensatorer i kjøleskap, lysrørarmaturer og elektriske apparater, maling, gulvbelegg, betong og murpuss og ulike kabler.

Bruk av PCB ble forbudt i 1980, og i 1995 var store kondensatorer og transformatorer med PCB tatt ut av bruk. Bruk av små kondensatorer med PCB i lysrørarmaturer ble forbudt fra 1. januar 2005, men det ble åpnet for at utfasingen under visse betingelser kunne utsettes fram til 1. januar 2008. PCB-holdig strømgjennomføringer ble tatt ut av bruk innen 2010. Det vises til [§2-1 i produktforskriften](#).

Farlig avfall skal leveres minst 1 gang pr. år. Leveringsplikt inntreer ikke før den totale mengden farlig avfall overstiger 1 kg, jf. [§11-8 i avfallsforskriften](#). Ved levering av farlig avfall, skal avfallsprodusent deklarerere avfallet digitalt på nettstedet [avfallsdeklarerer.no](http://avfallsdeklarerer.no). Farlig avfall skal emballeres sikkert og merkes med deklarasjonsskjemaets løpenummer. Jf. [§ 11-12](#).

I henhold til [TEK 10 §9-7](#) skal det i forkant av all rehabilitering og rivning gjennomføres en kartlegging i forhold til helse- og miljøfarlige stoffer i bygningen/anlegget. Dette gjelder også ikke-søknadspåkravte tiltak. Se egen [veileder](#) for farlig avfall. I henhold til [TEK10 §§9-6, 9-7](#) kreves det en miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan i blant annet de tilfeller der boligselskap skal rehabilitere eller rive en bygning større enn 100 m<sup>2</sup> eller rehabilitere eller rive konstruksjoner eller anlegg som skaper mer enn 10 tonn avfall.

## Beredskapsplan

### Evakuering ved brann

Forebyggende brannvern er en viktig del av HMS-arbeidet. De fleste branner utvikler seg svært raskt, og i denne forbindelse er det viktig at beboerne varsles så tidlig som overhodet mulig. Beboerne må raskt og greit kunne rømme den brennende bygningen.

Evakuering skal skje i henhold til den branninstruks som er slått opp. Her skal bl.a. være beskrevet rømningsplan og avtalt oppmøtested.

#### Boligselskapet

1. Jevnlig (årlig) utføre brannøvelse / informasjon om brannvern der alle beboere er informert i forkant. Hvis flere bygninger, flere øvelser. Benytt gjerne ekstern kompetanse i denne forbindelse.
2. I forbindelse med øvelsen, få oversikt gjennom samtale med beboerne hvem som trenger hjelp ved en eventuell evakuering. Målet er at det skjer en felles bevisstgjøring på dette.
3. Styret noterer ned i hvilke leiligheter en har behov for hjelp ved evakuering - dette med tanke på som en informasjon til brannvesen ved en reell hendelse.

#### Krav i lovverk

I henhold til [§12 i forskrift om brannforebygging](#) skal boligselskapet sikre at det finnes rutiner for evakuering og redning ved brann og at alle som oppholder seg i byggverket får tilstrekkelig informasjon om hvordan de skal unngå brann og opptre ved brann.

En risikovurdering vil bidra til en vurdering av behovet for aktuelle brannvern tiltak. Et høyt risikotall for brann vil tilsa at brannøvelser mye sannsynlig vil være et hensiktsmessig tiltak. Forhold som kan påvirke et høyt risikotall for brann er lett brennbare materialer (trehus), uoversiktlige utganger, vanskelig for brannvesen å komme til, lang innsats tid før brannvesen kan være på plass, flere som trenger hjelp for å komme ut etc.

### Kontakt med media

Som styreleder må du regne med at pressen ønsker at du skal uttale deg. Før du gjør dette kan det være fornuftig å avklare dette med politiet på stedet. De er trent for denne typen oppgaver.

#### Håndtering av presse:

- Vær forberedt på stort press fra første stund og vis gjerne til tid og sted for en pressemeddelelse. Du bestemmer tiden, sørg for nok tid til å forberede deg.
- Det kan være lurt å ha en skriftlig pressemelding klar ved møte med pressen.
- Sett ikke deg selv eller boligselskapet i en slik situasjon at man må gå tilbake på det som er sagt tidligere

#### En skriftlig pressemelding kan inneholde følgende punkt:

- Hva har skjedd?
- Hendelsens omfang
- Telefonnummer som pårørende kan ringe
- Telefonnummer for presse/media
- Tid og sted for neste pressemelding

#### Stikkord til formen på pressemeddelelsen:

- Snakk sant
- Vær saklig og kort
- Vis imøtekommenhet
- Henvis til politi for mer informasjon
- Ingen involverte navngis

#### Krav i lovverk

Det er ingen dirkede krav til håndtering av presse, men det ofte naturlig å trekke dette inn som en del av beredskapsplanleggingen.

## Brannvern

### Rømningsveier / brannseksjonering

Forebyggende brannvern er en sentral del av internkontrollen. De fleste branner utvikler seg raskt, og derfor er det spesielt viktig at brannseksjoneringstiltakene må virke som de skal, slik at brannen ikke får spre seg videre i bygningen, samt at alle beboere raskt og greit må kunne rømme ut.

#### Boligselskapet

1. Lage branninstruks som informerer om hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, henges opp på synlig sted på alle fellesområder (opp ganger, vaskerom etc.)
2. Årlig, sende informasjon til alle beboere om vedlikeholdsansvaret de har for brannforebyggende tiltak.
3. Informere innleide håndverkere, ved utførelse av arbeid i fellesarealer, om de krav som gjelder til brannvern for å ivareta brannseksjonering.
4. To ganger årlig, gjennomføre egenkontroll av blant annet rømningsveier (ledelys) og brannseksjonering.

#### Beboer

1. Påse at håndverkere som hentes inn for å utføre arbeid i leiligheten, informeres om de krav som gjelder i boligselskapet for brannvern.
2. Melde ifra til boligselskapet dersom feil, mangler eller rot i forbindelse med rømningsveier og andre tiltak tilknyttet brannvernarbeidet.

#### Krav i lovverk

Formålet med rømningsveiene er å dekke behovet for forsvarlig rømning fra bygningen.

Eier skal i henhold til [§4](#) i forskrift om brannforebygging kjenne til og ha en forståelse av kravene til brannsikkerhet som gjelder for bygget. I henhold til [§11](#) er det en plikt til bruker å bidra til at rømningsveier opprettholder sin funksjon og fremkommelighet. Plikten innebærer både et forbud mot å plassere gjenstander eller andre hindringer i rømningsveiene, og en plikt til å fjerne etablerte hindringer, se [veiledning](#) til forskrift.

Hovedkravet er at alle boliger skal ha minst én rømningsvei som fører direkte til det fri. Boliger med flere bebodde etasjer må ha alternative rømningsveier i tillegg. Heis regnes ikke som rømningsvei.

I eldre bygårder kan brannvesenets stigebil være alternativ rømningsutgang via vindu eller balkong. For at denne rømningen skal være effektiv, er det viktig å kartlegge brannvesenets tilgjengelighet til fasadene i boligområdet. En god del vanlige feil vil nemlig hindre at brannvesenet kommer seg frem til fasaden på bygningen. Det kan skyldes parkerte biler, for trang passasje, miljøgatehindre og brøytakanter/hauger. Dersom en har bare har en hoved rømningsvei og ellers må belage seg på å bli reddet med stigebil er det anbefalt å ta kontakt med det lokale brannvesen for å undersøke mulighetene for dette.

Kravene rømningsveier som gjelder for bygget kommer an på når dette ble bygget. Sameiet Søreideparken er bygget etter kravene i TEK10

Det vises til [TEK10 - kapittel 11](#) for informasjon om tekniske krav til rømningsveier, ledelys m.m.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Røykvarsler

Forebyggende brannvern er en svært sentral del av internkontrollen. De fleste branner utvikler seg svært raskt, og derfor er det spesielt viktig at beboerne varsles om at det brenner så tidlig i brannforløpet som overhodet mulig.

### Boligselskapet

1. Sørge for at det i hver boenhet er montert minimum ett stk. godkjent røykvarsler i hver etasje som dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Med oppholdsrom i en del av huset og våtrom i en annen del, kan det være behov for flere røykvarslere. Det bør minst være en røykvarsler pr 60 kvadratmeter og avstanden mellom to røykvarslere bør ikke være større enn 12 meter. Der det er flere røykvarslere er det anbefalt at disse er seriekoblet.
2. Montere røykvarslere (seriekoblet) i fellesarealer. Dette kan gjelde rom som loft, kjeller, fyrrom, vaske- og tørkerom, tavlerom og korridorer/ trappeoppganger.
3. Årlig sende ut informasjon til alle beboere om vedlikeholdsansvaret de har for brannforebyggende tiltak.
4. Årlig bør det leveres ut 1 stk. batteri til alle boenheter.
5. To ganger årlig gjennomføre egenkontroll av blant annet røykvarslere i fellesareal.

### Beboer

1. Hver måned teste røykvarsler. Normalt er det tilstrekkelig å teste med hjelp av testknappen, men det anbefales å benytte røyk en gang imellom (blåse røyk fra et utblåst stearinlys, utblåst fyrstikk eller benytte test stikker) for å kontrollere at røykvarsler fungerer som den skal.
2. Ved behov skifte batteri i røykvarsler.
3. Melde ifra til boligselskapet dersom røykvarsler ikke fungerer etter batteriskift, slik at varsleren kan bli reparert eller byttet ut.

### Krav i lovverk

I henhold til [§7](#) i forskrift om brannforebygging skal eier (boligselskapet ved styret) sørge for at byggverket har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst en detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor teknisk rom. Alarmen skal høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Iht til [veiledning](#) til forskrift om brannforebygging er det eiers ansvar å sørge for anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler. Selv om eier er hovedansvarlig for kontroll og vedlikehold vil det være bruker av bolig som utfører kontroll og vedlikehold av røykvarsler.

Iht [§4](#) og [§12](#) skal bruker/beboer sikres nødvendig informasjon om brannsikkerhet. Røykvarslere skal være CE-merket og merket med NS-EN 14604, DSB 235 eller SNR 235.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Brannslukkeutstyr

Forebyggende brannvern er en svært sentral del av internkontrollen. De fleste branner utvikler seg svært raskt, og derfor er det spesielt viktig at det er egnede slukkemidler lett tilgjengelig, slik at beboerne kan forsøke å slukke brannen.

### Boligselskapet

1. Sørge for at det er montert 1 stk. manuelt slukkeutstyr i hver boenhet. (I boenheter over flere etasjer bør det være slukkeutstyr i hver etasje.)
2. Sørge for at det blir montert tilstrekkelig med slukkeutstyr i fellesareal. (Det bør plasseres på for eksempel loft, kjeller, vaskerom, tørkerom, fyrrom og andre tekniske rom).
3. Årlig sende ut informasjon til alle beboere om vedlikeholdsansvaret de har for brannforebyggende tiltak.
4. To ganger årlig gjennomføre egenkontroll av blant annet slukkeutstyr i fellesareal.
5. Sikre at det årlig gjennomføres kontroll (evt. service) av slukkemateriell i fellesarealer. Kontrollen skal utføres av person med kompetansebevis. Dokumentasjon etter utført kontroll arkiveres.
6. Sikre at person med kompetansebevis hvert 5. år gjennomfører kontroll (evt. service) av slukkeutstyr i boenhetene.

### Beboer

1. Skal påse at det for håndslukkere er:
  - tilfredsstillende trykk (manometer står på grønt),
  - splint/plombering er på plass,
  - slangen ikke er morken og utett,
  - beholdere ikke er rusten eller har andre fysiske skader,
  - pulveret ikke har klumpet seg (vende på pulverapparater ca. 4 ganger i året)
  - ryddig rundt apparatet med lett tilgjengelighet.
2. Skal påse at det for husbrannslange:
  - er lang nok slange,
  - ikke er lekkasjer og at kran er lett å bruke,
  - eventuelt prøve slange å se at slange fungerer.
3. Melde ifra til boligselskapet dersom feil eller mangler på slukkeutstyret, slik at dette kan repareres evt. byttes ut.

### Krav i lovverk

I henhold til [§7](#) i forskrift om brannforebygging skal eier (boligselskapet ved styret) sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnettet
- Pulverapparat på minst 6 kg ABC-pulver
- Skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse 21A
- Annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet

Bærbart håndslukkerapparat skal være CE-merket og testet etter NE-EN 3 for at det skal være godkjent. Alt slukkeutstyr skal også være merket med hvilke typer branner de egner seg til å slukke. Spraybokser og branntepper er ikke godkjent som slukkeutstyr alene, men vil kunne være tillegg.

Slukkeutstyret må være lett tilgjengelig ved brann. Det bør være slukkeutstyr i hver etasje, og avstanden mellom hver slukkeenhet bør ikke være mer enn 25 meter. Det er anbefalt at slukkeutstyr plasseres inne i hver enkelt boenhet.

I henhold til [§4](#) og [§12](#) skal bruker/beboer få tildelt nødvendig informasjon om brannsikkerhet. Iht [§11](#) skal bruker/beboer informere eier om feil eller mangler på sikkerhetsinnretninger som slukkeutstyr.

Iht til [veiledning](#) til forskrift om brannforebygging er det eiers ansvar å sørge for anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av slukkeutstyr. Selv om eier er hovedansvarlig for kontroll og vedlikehold vil det være bruker/beboer av bolig som utfører kontroll og vedlikehold av slukkeutstyr.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

Vedlikehold av *håndslokkere* bør utføres i henhold til NS 3910:2015 Brannmateriell, Vedlikehold av håndslokkere. Dette innebærer både ettersyn/egenkontroll og kontroll/service av kompetent person/firma. Standarden anbefaler egenkontroll hvert kvartal (eier/bruker), kontroll av kompetent person hvert 5 år i bolig (leilighet/boenhet) og øvrige lokaler hvert år (eksempelvis fellesarealer i boligselskap). Service anbefales utført hvert 10 år for håndslokkere for pulver og CO2 og hvert 5 år for håndslokkere for vann, skum og annet vannbasert innhold.

Vedlikehold av **brannslanger** bør utføres i henhold til NS-EN 671-3:2009 Faste brannslukkesystemer - Slangesystemer - Del 3: Vedlikehold av slangetromler med formstabil slange og slangesystem med flatslange. Dette innebærer kvartalsvis egenkontroll utført av (eier/bruker), årlig kontroll av kompetent person/firma og trykktesting hvert 5 år. (Intervallene gjelder i utgangspunktet kun for EN godkjente brannslangetromler ikke vanlige husbrannslanger.)



# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Sprinkleranlegg

De fleste branner utvikler seg svært raskt, og derfor vil et sprinkleranlegg være svært hensiktsmessig både med tanke på å oppdage brann, varsle og slukke brantilløpet. Sprinkleranlegg er en felles betegnelse på sløkkeanlegg som benytter vann som sløkkemiddel.

### Boligselskapet

1. Sikre at det er utarbeidet en drift- og vedlikeholds instruks for sprinkleranlegget. Kopi av instruks oppbevares på et lett tilgjengelig sted som ved alarmventilen. Instruks utarbeides av leverandør eller annen sakkyndig person/firma.
2. Utføre ettersyn av sprinkleranlegg i henhold til forhåndsoppsatte sjekkpunkter og med den hyppighet som er anbefalt av leverandør for anlegget. Ettersynet dokumenteres.
3. Oppnevne en person som har ansvaret for tilsyn med anlegget og en stedfortreder. Sørg for at de valgte personer har de nødvendige kvalifikasjoner. Opplæring gis av leverandør eller annen sakkyndig person/firma. Opplæringen skal dokumenteres.
4. Sørg for at sakkyndig personell/firma gjennomfører service og årlig kontroll av sprinkleranlegget. Kontroll og service dokumenteres.
5. Dersom deler eller hele anlegget må settes ut av funksjon, opprettholde sikkerhetsnivået med nødvendige ekstra brannverntiltak som for eksempel utplasserte vakter i viktige områder og utplassering av tilstrekkelig med annet sløkkeutstyr.

### Beboer

1. Melde ifra til boligselskapet dersom avdekket feil på sprinklerhoder, lekkasje eller lagring i området på en slik måte at det hindrer vannspredning.
2. Ved opphenging av lysarmatur, lamper og/ eller annet utstyr som avgir varme påse at disse ikke blir montert for nær et sprinklerhode. Dette fordi sprinklerhode ikke må utsettes for høyere varme enn normal romtemperatur (opp til 38 grader C) over lengre tid. Dette kan forårsake at sprinklerhode feilutløser.
3. Passe på at innetemperaturen alltid holdes høyt nok til at anlegget alltid er frostfritt.

### Krav i lovverk

Eier skal i henhold til §4 sørge for å kjenne kravene og ha kunnskap til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. Eier skal i henhold til §5 sørge for at bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvenser av brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt. Kontrollens omfang og hyppighet skal tilpasses sikkerhetsinnretningene og byggverkets størrelse, kompleksitet, bruk og risiko.

Generelt må det for et hvert automatisk sløkkeanlegg kunne fremlegges nødvendig dokumentasjon på at anlegget vil fungere som forutsatt i forhold til den funksjonen det skal ha.

I henhold til standard skal leverandør av anlegget beskrive de rutiner som kreves for at eier skal kunne drifte og vedlikeholde sprinkleranlegget. En slik rutine vil innebære både ettersyn og kontroller utført noe som egenkontroll og noe som tilsyn fra sakkyndig person/firma med forskjellig grad av hyppighet.

Dersom anlegget er gammelt, og det ikke finnes noe særlig dokumentasjon fra tidligere, må dette utarbeides. Aktuell dokumentasjon vil bl.a. kunne være detaljerte tegninger av anlegget, beregninger, oversikt over de beskyttede arealer og bruken av disse, aktuelle instruks, dokumentasjon på opplæring og kontroll-, og servicereporter.

I tillegg til myndighetskrav krever forsikringsselskapene kontroll. Norske forsikringsselskaper har utarbeidet et eget register på Internett der kontrollrapport av sakkyndig person/firma arkiveres, se <http://ess.fnh.no>.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Oppbevaring av brannfarlig vare

Bensin, rødsprit, lynol og lignende væsker karakteriseres som svært brannfarlige. Det samme gjelder gasser som propan. Det skal ofte ikke mer enn en gnist til før det tar fyr eller eksploderer.

### Boligselskapet er ansvarlig for

1. Ved behov for oppbevaring av brannfarlig vare på vegne av boligselskapet, vurdere om mengden er meldepliktig. Se avsnitt om krav i lovverket.
2. Å legge opp mulighet for å kaste brennbart avfall på forsvarlig måte.
3. To ganger årlig, gjennomføre egenkontroll i fellesareal, med blant annet fokus på brannfarlig vare.
4. Årlig, sende ut informasjon til alle beboere om ansvaret de har for brannforebyggende tiltak som blant annet oppbevaring av brannfarlig vare.
5. Ved installasjon av felles gassanlegg, se DSB sin oversikt over hvilke [krav](#) som gjelder.

### Beboer er ansvarlig for

1. Å påse at det ikke oppbevares eller benyttes brannfarlig vare på uforsvarlig måte. Brannfarlig vare skal ikke oppbevares i rom, eller på steder som benyttes som rømningsvei under brann; som korridor, trapper eller portrom. Brannfarlig gass må ikke oppbevares på loft, eller kjeller under bakkenivå.
2. Å sikre at brennbart avfall (som pussefiller som er benyttet til oljeholdige produkter) kastes/oppbevares på forsvarlig måte.
3. Jevnlige kontroll og vedlikehold av anlegget i sin leilighet i tilfeller der det benyttes gassanlegg. Dette skal kunne dokumenteres.
4. Å kjenne til [gassvettreglene](#) i forhold til bruk, vedlikehold og oppbevaring av gass dersom det benyttes gassflasker i den enkelte leilighet.
5. Å være på vakt mot gasslekkasjer og ta nødvendige forhåndsregler.

### Krav i lovverk

I henhold til [forskrift om håndtering av farlig stoff § 5](#), plikter enhver å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges. Det er forbudt å benytte ild eller andre tenn kilder, der farlig stoff håndteres under slike forhold at brann m.m. kan oppstå. Det skal være ryddig og ikke finnes unødvendig brennbart materiale på sted hvor farlig stoff håndteres.

I henhold til [§ 11](#), skal det, der farlig stoff håndteres, settes opp skilt, lett synlig på passende steder og i tilstrekkelig antall som opplyser om faren for brann, eksplosjon eller annen ulykke. Der farlig stoff håndteres under slike forhold at brann eller eksplosjon lett kan oppstå, skal det settes opp skilt med forbud mot bruk av åpen ild eller andre tenn kilder.

For boligselskapet stilles det også en del flere krav knyttet til bruk og oppbevaring av brannfarlig vare. Se [forskriftens kapittel 3](#).

### Boenhet:

Tabellen nedenfor er i henhold til [forskriftens § 6](#) om maksimal tillatt oppbevaring i visse typer av objekt.

Sted	Brannfarlig væske (kategori 1 og 2)	Brannfarlig gass
Boenhet	10 liter	55 liter (eks. 2 flasker på 11kg.)
Garasje, utvendig bod, båthus eller tilsvarende.	50 liter	90 liter

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Boligselskap

Tabellen nedenfor lister opp eksempler på mengder av brannfarlige stoffer som kan oppbevares før det inntreer meldeplikt for virksomheten. Det vises til [§ 12 i forskriften](#) og eget [vedlegg](#) til forskriften.

Brannfarlig vare	Mengde
Kategori 1: væske med flammepunkt < 23 °C og kokepunkt < eller = 35 °C. Tidligere klasse A.	6.000 liter (6,0 m3 beholdervolum)
Kategori 2: væske med flammepunkt < 23 °C og kokepunkt > 35 °C. Tidligere klasse B.	6.000 liter (6,0 m3 beholdervolum)
Kategori 3: væske med flammepunkt > 23 °C og < 60 °C Tidligere klasse C.	12.000 liter (12,0 dm3 beholdervolum)
Diesel og fyringsoljer: gassolje, diesel og lett fyringsolje med flammepunkt > 60 °C og < eller = 100 °C. Tidligere klasse C.	100.000 liter (100 m3 beholdervolum)
Kategori 1: gass som ved 20 °C og standard trykk på 101,3 kPa:- kan antennes i en blanding på 13 % luft, eller - har et eksplosjonsområde i luft på minst 12 prosentpoeng uavhengig av nedre eksplosjonsgrense.	400 liter (0,4 m3 beholdervolum)
Kategori 2: gass som har et eksplosjonsområde i luft ved 20 °C og standard trykk på 101,3 kPa og ikke er brannfarlig gass, kategori 1.	400 liter (0,4 m3 beholdervolum)

## Elektriske anlegg og utstyr

### Tilsyn av elektriske installasjoner

For boligselskap er ansvaret for elektriske installasjoner og elektrisk utstyr todelt. Inne i leiligheten er det beboer som er ansvarlig, mens styret er ansvarlig for fellesarealene.

#### Fellesområder

1. Egenkontroll av elektriske installasjoner, utstyr og bruken av dette gjennomføres 2 ganger i året av person i styret/vaktmester (evt. instruert person). Utfylt sjekklister oppbevares som dokumentasjon.
2. Feil og mangler rapporteres som avvik og sendes elektroinstallatør for utbedring. Styret følger med at avvikene lukkes. Feil på bevegelige ledninger og flyttbart utstyr utbedres umiddelbart av den som utfører kontrollen.
3. Boligselskapet har valgt at det jevnlig skal gjennomføres sakkyndig kontroll. Kontrollen utføres av elektroinstallatør. Rapport arkiveres og feil og mangler rapporteres som avvik.

#### Boenheter

1. Årlig sendes ut informasjon til alle beboere om de plikter de har vedrørende ettersyn og vedlikehold av elektriske installasjoner og utstyr m.m. Se informasjonskriv.
2. Boligselskapet har valgt at det jevnlig skal gjennomføres sakkyndig kontroll av boenheter. Kontrollen utføres av elektroinstallatør. Rapport arkiveres og feil og mangler rapporteres som avvik.

#### Krav i lovverk

Jf. [forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter §§ 4-6](#), og [forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9](#), er det eiers/brukers ansvar at elektriske anlegg og utstyr til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene. Ved bruk og tilkobling av elektriske anlegg og utstyr skal det vises aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom. Feil bruk av elektrisk utstyr/apparater er en meget vanlig brannårsak, ofte som følge av glemsomhet, eller likegyldighet.

Styret har plikt til å informere beboerne om deres ansvar til å utføre ettersyn og vedlikehold av elektrisk utstyr og - installasjoner.

Eier er ansvarlig for at arbeid utført på det elektriske anlegget utføres av kvalifisert personell. I [forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr](#) stilles krav til kvalifikasjoner. Eier skal oppbevare dokumentasjon på det elektriske anlegget. Dokumentasjonen må oppdateres hver gang det gjøres forandringer på det elektriske anlegget.

Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstillende forskriftens krav. Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i [forskrift om elektriske lavspenningsanlegg kap.V](#).

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Elektrisk utstyr i fellesarealer

Det bør settes opp lettfattelige bruksanvisninger i nærheten av elektrisk utstyr som er til felles benyttelse. Dermed kan styret forhindre feil bruk av utstyret. Det er viktig å tydelig informere på egne oppslag ved felles utstyr om hvem en skal kontakte dersom en mistenker at noe er feil.

Alt felles elektrisk utstyr vurderes ved egenkontroll av bygning 2 ganger for året.

### Krav i lovverk

Jf. [forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter §§ 4-6](#), og [forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9](#), er det eiers/brukers ansvar at elektriske anlegg og utstyr til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene. For fellesarealer er det styret som er ansvarlig.

Ved bruk og tilkobling av elektriske anlegg og utstyr skal det vises aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom. Feil bruk av elektrisk utstyr/apparater er en meget vanlig brannårsak, ofte som følge av glemsomhet, eller likegyldighet.

## Tegninger og dokumentasjon

Boligselskapet skal ha dokumentasjon og tegninger på det elektriske anlegget. Ved endringer skal tegninger oppdateres.

For alt arbeid utført av elektroinstallatør dokumenteres dette ved utfylt "Erklæring om samsvar". Dokumentasjonen arkiveres.

Beboere som får utført arbeid på det elektriske anlegget i tilknytning til boenhet eller parkeringsplass må påse at autorisert elektroinstallatør sender «Erklæring om samsvar» for arbeidet som er utført. Det anbefales at denne dokumentasjon legges inn på [www.boligmappa.no](http://www.boligmappa.no)

### Krav i lovverk

Eier er ansvarlig for at arbeid utført på det elektriske anlegget utføres av kvalifisert personell. Se [forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr](#).

Eier skal oppbevare dokumentasjon på det elektriske anlegget. Dokumentasjonen må oppdateres hver gang det gjøres forandringer på det elektriske anlegget.

Før nytt anlegg tas i bruk og etter hver endring skal den som er ansvarlig for utførelsen eller endringen av anlegget sørge for at det er kontrollert og prøvet for å sikre at det tilfredsstiller forskriftens krav.

Enhver som er ansvarlig for prosjektering, utførelse eller endring av anlegg skal utstede erklæring om samsvar med sikkerhetskravene i [forskrift om elektriske lavspenningsanlegg kap.V](#).

## Vann, varme og sanitær

### Vannsjekk

For å unngå fukt i bygninger, er det viktig å føre tilsyn både under oppføring og ved drift av bygningene. Fukt i bygninger kan gi næring til vekst av mikroorganismer (sopp) og kan føre til andre alvorlige skader på bygningene.

Det er mulig for boligselskapet å få rabatt på forsikringspremien ved at enkelte forutsetninger innfris:

1. at samtlige boenheter og eventuelle fellesinstallasjoner er kontrollert av en fagperson (ta kontakt med ditt boligbyggelag om du har spørsmål)
2. at det er fylt ut et skjema for hver boenhet/fellesinstallasjoner (med tre kopier)
3. at de feil/mangler som er nedtegnet på skjema, er utbedret og attestert og at ett eksemplar av hvert skjema deretter er sendt inn til NBBL Partner, for registrering av rabatter

#### Boligselskapet

1. Gjennomfører egenkontroll to ganger i året med tanke på blant annet vann/fukt/rørpropplegg i fellesareal.
2. Ha avtale om service/ettersyn av fyrrom med tilhørende rørpropplegg og kjeler. Dokumentasjon fra service arkiveres i HMS-systemet.
3. Årlig sende ut informasjon til beboerne om deres plikter i forbindelse med ettersyn av bl.a. våtrom, radiatorer m.m.
4. Ved ønske om rabatt på forsikring må forsikringsselskapets retningslinjer følges, se peker til veiledning nedenfor. Rabatten løper fra registreringsdato (for utfylte skjema) og fire hele år. For at rabatten skal opprettholdes, må ny vannsjekk gjennomføres hvert 4 år.
  - a. Følge [veiledning](#) for gjennomføring.
  - b. Benytte [skjema](#) foreslått av forsikringsselskapet.

#### Beboer

1. Følge med i egen boenhet med tanke på fare for lekkasje eller fukt.
2. Melde ifra til boligselskapet ved lekkasjer som kan ha skadet bygningskonstruksjonen eller medført ulempe for naboer.

#### Krav i lovverk

Eier (beboer/boligselskap) eller den ansvarlige plikter i henhold til [plan og bygningsloven § 31-3](#) å holde byggverk og installasjoner i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Bygningsdeler og konstruksjon skal i henhold til [forskrift om krav til byggverk \(TEK\) § 8-37](#) være slik utført at nedbør, overflatevann, grunnvann, bruksvann og luftfuktighet ikke kan trenge inn og gi fuktskader, mugg-, soppvekst eller andre hygieniske problemer.

**Terreng:** rundt byggverk skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket når ikke andre tiltak er truffet for å lede bort overflatevann. Rundt bygningsdeler under terreng og under gulvkonstruksjoner på bakken, må det treffes nødvendige tiltak for å lede bort sigevann og hindre at fukt trenger inn i konstruksjonene.

**Fasade:** Fasadekledning, vinduer, dører og installasjoner som går gjennom vegger, skal utformes slik at skadelig fukt kan tørke ut.

**Tak:** Skal ha tilstrekkelig fall slik at regn og smeltevann renner av. Dersom kondens kan oppstå på undersiden av takteking, eller takteking ikke er tilstrekkelig tett til å forhindre inntrenging av vann, må underliggende konstruksjon beskyttes ved hjelp av et vanntett sjikt.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

**Våtrom:** Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt.

**Byggfukt:** Materialer og konstruksjoner skal være så tørre ved innbyggingen/forsegling at det ikke oppstår problemer med tilvekst av mikroorganismer, nedbrytning av organiske materialer og økt avgassing.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Legionella

Legionella kan forekomme alle steder der det er vann med passende temperatur (25-40°C) og tilgang på næringsstoffer. I forbindelse med forebygging av legionella er det viktig å kjenne til at legionellabakterier dør ved høy temperatur eller når de utsettes for desinfeksjonsmiddel.

### Boligselskap

Det er lovpålagt å sørge for vedlikehold om man er ansvarlig for innretninger som kan spre legionella.  
Instruks ved vedlikehold

1. Ved vedlikehold av utstyr der det er fare for legionella skal arbeidstaker benytte åndedrettsvern med partikkelfilter P3 og hansker. Der det er stor fare for å bli tilgriset benyttes også heldekkende overtrekks drakt.
2. Kontrollerer for felles anlegg at det ikke finnes blindledninger og om nødvendig isolere vannledning slik at varmtvann holdes varmt, og kaldtvannet kaldt.
3. Jevnlige kontroll av at varmtvannet til beboerne fra felles anlegg har tilstrekkelig høy temperatur ved normal drift.
4. Rengjøring av felles varmtvannsanlegg kan skje ved varmebehandling, biocider (desinfisering med klor eller lignende) eller bruk av andre kjemikalier, ultrafiolett lys eller mekanisk renhold.

Hva kan hver enkelt beboer gjøre selv for å forebygge for legionella?

Beboerne er spesielt utsatt for legionella ved dusjing etter et langvarig opphold fra hjemmet. Personer med nedsatt immunforsvar, høy alder, som går på kreftmedisin, har sukkersyke eller lungesyke er mer utsatt for smitte.

### Dusjslange/ dusjhode

- Reguler temperaturen i varmtvannsberederen til å holde minst 70 grader.
- Gjennomspyl dusjen med 70 graders vann i 5 minutter 4 ganger i året.
- Gjennomspyl regelmessig med varmt vann på 60 grader, for eksempel etter dusjing.
- I tilfeller der varmtvannsberederen har vært skrudd av i kortere eller lengre tid må en unngå å bruke dette vannet til dusjing før vanntemperaturen har oppnådd 70 grader.

Etter et langvarig opphold fra hjemmet bør en gjennomspyle dusjen og andre kraner (f.eks. som brukes til tannpuss). Gjennomspyl med høyt trykk og varme i noen minutter. Det kan også være aktuelt å rense dusjhodet og slangen i klor før bruk, se punktet under for nærmere beskrivelse. Dusjslanger og dusjhoder kan, i tillegg til eller i stedet for varmebehandling, demonteres og desinfiseres med husholdningsklor.

- Benytt to korker til 10 liter vann
- Vær bevist på at hele dusjslangen/ - hodet fylles med blandingen
- La det stå i 30 minutter
- Spyl ut klorrester og løsnet slam før bruk.

### Dusjflasker til planter

Dusjflasker til planter kan desinfiseres på samme måte som beskrevet for dusjer.



# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Luft-fukter/ lufttørker/ høytrykkspylere

Luftfuktere som lager vanntåke uten temperaturheving bør rengjøres ofte. Gjerne en gang i uken. Benytt samme desinfiseringsmetode som beskrevet for dusjer. Vær i tillegg bevist på å tømme og rengjøre beholderen når den ikke brukes.

Lufttørkere som fordamper vannet ved høy temperatur, og fuktere der vannet fordamper fra et filter, er ikke smittefarlig. Høytrykksspylere bør tømmes etter bruk. Ved lagring bør temperaturen være kjølig, men unngå frostsprengning da dette kan ødelegge høytrykksspylerne. Dersom høytrykksspylerne har vært lenge til lagring er det lurt å la utspylingen av det første vannet skje neddykket i en bøtte med vann. På den måten kan en unngå at eventuelle bakterier spyles ut i aerosoler.

## Krav i lovverk

Folkehelseinstituttet henviser til at det for boligselskap er et krav til forebygging av legionellasmitte i henhold til internkontrollforskriften. [Les mer på FHI sine hjemmesider.](#)

Dersom en har ansatte i boligselskapet som utfører arbeid på vannrør, dusjer etc. vil og arbeid gjelde. Arbeidsgiver skal vurdere om arbeidstakerne utsettes for biologiske faktorer som kan utgjøre en fare for deres helse og sikkerhet. Det stilles krav til både risikovurdering, vernetiltak og evt. helseoppfølging. Risikovurderingen skal foretas i samarbeid med arbeidstakerne.

## Tekniske installasjoner

### Ventilasjonsanlegg

#### Drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg.

##### Boligselskap

1. Ved egenkontroll utføres visuell kontroll av til lufts- og avtrekksventiler med tanke på behov for rengjøring.
2. For regelmessig filterskift og ettersyn er det inngått serviceavtale med eget firma.
3. Rengjøring av ventilasjonsanlegget gjøres ved behov.

##### Beboer

1. Årlig gjennomgås sjekkpunkter som sendes ut av boligselskapet.
2. Ved feil eller mangler plikter beboer å rette dette opp. Dersom det er feil eller mangler som kan berøre andre beboere, skal styret varsles.

#### Krav i lovverk

**Elektriske:** Jf. [forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter, §§ 4-6](#), og [forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9](#), er det eiers/brukers ansvar at elektriske anlegg og utstyr til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene. Ved bruk og tilkobling av elektriske anlegg og utstyr skal det vises aktsomhet, slik at det ikke oppstår fare for liv eller eiendom.

**Ventilasjon:** I henhold til [plan og bygningslovens § 29-5](#), skal bygning med oppholdsrom for mennesker prosjekteres og utføres slik at krav til energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

I forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK), stilles det i [§ 8-32](#) krav til at bygning og bygningens ventilasjonsanlegg skal plasseres og utformes med hensyn til uteluftens kvalitet. Dersom uteluften ikke er tilfredsstillende ren med hensyn til helsesisiko, eller risiko for tilsmussing av ventilasjonsinstallasjoner, skal den renses før den tilføres bygning.

Ventilasjonsanlegg skal utføres slik at god luftkvalitet oppnås og slik at forurensninger fra mennesker, bygningsmaterialer, prosesser og aktiviteter, samt uønsket fukt, lukt og helseskadelige stoffer føres ut av byggverket. Omluft skal ikke benyttes dersom dette fører til forurensningsspredning ([§ 8-34](#)). \_

Bolig skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk ([§ 8-34](#)). \_

I henhold til [§ 9-3](#) skal ventilasjonsanlegget være lett å regulere og vedlikeholde.

Installasjoner for både tilluft og avtrekksluft skal i sin helhet lett kunne rengjøres. Tilretteleggingen av ventilasjonsanlegg skal være slik at drift, rengjøring og vedlikehold ikke påvirker luftens kvalitet negativt. Anleggets ytelser skal lett kunne måles også i driftsfasen ([§ 9-32](#)).

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Heisanlegg

Det er strenge krav til tilsyn og oppfølging av heiser. Det er blant annet krav om at eier (styret) har en egen tilsynsperson, periodisk kontroll og døgnbemannet vakttelefon. I FDV dokumentasjonen fra leverandør vil nærmere informasjon om ansvaret til eier av heis være beskrevet.

### Tilsyn / kontroll

1. Boligselskapet har en egen tilsynsperson for heisanlegget. Dersom ikke annet er sagt er dette styreleder.
2. Tilsynsperson utfører daglig tilsyn av heisene, dersom det er feil på heisanlegget skal heisanlegget settes ut av drift. Avviksmelding sendes ved feil.
3. Ved generelt renhold i fellesarealene gjøres også styresporet til heisdør rent.
4. Det er inngått serviceavtale med firma som utfører regelmessig ettersyn av heisanlegget. Dokumentasjon fra service, reparasjoner osv. arkiveres i HMS-systemet og loggføres i egen loggbok som skal være tilgjengelig i maskinrommet.
5. Periodisk sikkerhetskontroll av heisanlegg utføres av Norsk Heiskontroll. Dette utføres minst hvert annet år.
6. Det skal være gjort avtale om toveiskommunikasjon inne fra heis til døgnbemannet vakttelefon.

### Informasjon

1. Instruks for betjening og nødbetjening av heis skal være plassert i maskinrom/apparatskap.
2. I heisen skal det være informasjon om hvorledes en benytter vakttelefonen.
3. Det anbefales at telefonnummer til bruk ved nødsituasjon er slått opp på yttersiden av heis i hver etasje.

### Nødsituasjon

1. Det skal kunne kontaktes en døgnbemannet telefon.
2. Ved nødsituasjon hvor en har behov for å åpne dørene manuelt finnes gjerne spesialnøkkel for dette i maskinrom eller apparatskap som vanligvis er plassert i utgangsetasjen til heisen. Dette kan medføre stor fare og må kun utføres av instruert person.
3. Ved brann skal heis parkeres. Dette gjelder ikke "gamle" heiser. (Det er ikke noe i veien for at en slik løsning installeres på gamle heiser, men det griper inn i styringen og er nødvendigvis ikke enkelt. Det er fornuftig å sette opp skilt i hver etasje om at heisen ikke må benyttes ved brann.)

### Krav i lovverk

[Plan- og bygningsloven § 29-9](#) stiller krav om at heis, rulletrapp og rullende fortau skal være slik utført, og at driften av slikt anlegg skal være så betryggende at bruken av anlegget ikke kan medføre personskade. Det er eieren av anlegget som er ansvarlig for at det er i driftssikker stand. Eieren skal blant annet sørge for at det føres tilsyn og periodisk sikkerhetskontroll med anlegget. Kommunen kan føre sikkerhetskontroll med anlegg som er i drift. Slik kontroll kan også føres av Kommunal- og regionaldepartementet eller den det bemyndiger.

Norsk Heiskontroll er bemyndiget til å drive landsomfattende kontrollvirksomhet og utfører periodisk sikkerhetskontroll av eksisterende heisanlegg i alle landets kommuner, med unntak av Oslo som har en egen kommunal heiskontroll.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

Krav til eier stilles i [byggteknisk forskrift \(TEK 10\) kapittel 15 avsnitt om løfteinnretninger](#) og [kapittel 16 sikkerhetskontroll av heis](#). Blant annet stilles det krav til at:

- heis skal ha alarm tilknyttet døgnbemannet vakt. Alarmsignalet skal angis visuelt og med lydsignal. Det skal være informasjon om alarmfunksjon med lett lesbar skrift og punktskrift.
- det er mulighet for evakuering fra heis på en sikker måte.
- det utføres en ny kontroll av sikkerhetsorgan før den tas i bruk igjen etter ulykke, ombygging eller flytting. Kommunen skal også ha gitt driftstillatelse.
- heis settes ut av drift ved feil på installasjoner som kan medføre umiddelbar fare for personsikkerhet. Forholdet skal meldes til kommune og eier
- eier umiddelbart skal melde ulykker og hendelser til kommunen og sikkerhetsorgan.
- reparasjonsarbeid føres i egen loggbok. Det skal føres en loggbok for hver heis. Loggboken skal være tilgjengelig ved sikkerhetskontroll.
- eier skal få utført sikkerhetskontroll minst hvert annet år når heis er i drift. Sikkerhetskontroll kan i tillegg foretas ved stikkprøver av heis i drift.

**Brannmannsheis:** En del nyere heiser bygges i dag med egen brannmannsheis (mer enn 8 etasjer). Dersom dette er aktuelt er det viktig å gjennomføre periodisk kontroll også av denne. Det bør avtales hvor ofte en slik drill skal gjennomføres. Gjennomført drill føres i loggboken.

**Parkering av heis ved brann:** For nye heiser kan dette kobles opp mot brannalarmanlegget slik at heisen kjøres helt ned og settes ut av drift. For eldre heiser kreves det at tilsynsperson parkerer heisen (tar strømmen), dette betyr at en ikke kjører heisen ned. Det er best å komme seg ut. På nye heiser er det anledning til å installere en nøkkelbryter i for eksempel utgangsetasjen som kjører heisen ned og parkerer den.

**Tilsynsperson:** I ny byggeteknisk forskrift er det ikke lenger krav til egen tilsynsperson, men dette er sterkt anbefalt og vil være en av måtene for eier å sikre at heisen er i driftssikker stand og at det føres jevnlig tilsyn. En må påse at den som er valgt som tilsynsperson har den nødvendige kompetansen for arbeidet. Opplæring bør gis av leverandør av heisanlegget.

Dersom bygning har en ny type maskinromsløs heis, anbefales det ikke at egen tilsynsperson (heispasser) gjennomfører nødbetjening. Fagfolk bør vurderes til dette arbeidet. Velger en allikevel en løsning hvor egen tilsynsperson utfører nødbetjening, er det nødvendig å trene rutinemessig på dette flere ganger i året.

## Lekeplass og uteområder

### Innkjøp og montering av lekeplassutstyr

Det er boligselskapet, ved styret, som er ansvarlig dersom noen skades ved lek på en lekeplass som er boligselskapets sitt. For å forebygge hendelser og sikre at en som styre følger opp på en forsvarlig måte, er det nødvendig med noen rutiner for internkontroll.

#### Innkjøp

Det er viktig å spesifisere i bestillingen at de apparater en ønsker å kjøpe og montere må tilfredsstillende NS-EN 1176, mens fallunderlaget må tilfredsstillende NS-EN 1177. Et boligselskap kan ikke kjøpe inn samme type lekeplassutstyr som en privatperson kan gjøre til egen hage.

#### Montering

Det stilles krav til plassering og montering av lekeplassutstyr. Følg produsentens anvisninger, og sikre at de som utfører arbeidet er kjent med regelverket. Ved overtakelse av utstyr bør det foretas en sluttkontroll sammen med leverandør eller montør.

#### Kontroll før bruk

Lekeplassutstyret bør kontrolleres før lekeplassen er klar til bruk. Se sjekklister for månedlig kontroll. Ettersynet kan gjerne utføres av en sakkyndig person, dette gir en større grad av sikkerhet.

#### Dokumentasjon

Følgende dokumentasjon bør arkiveres:

- Teknisk dokumentasjon for lekeplassutstyret og planlegging av lekeplass
- Veiledning om riktig monteringsmetode
- Bruksanvisning for sikker bruk og vedlikehold
- Sertifikater og samsvarserklæringer som forteller at utstyr og montering er i samsvar med gjeldende regelverk og standarder.
- Gjennomført sluttkontroll sammen med leverandør/montør

#### Krav i lovverk

[Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr](#) trådte i kraft i juli 1996, er hjemlet i henhold til [produktkontrollloven](#), og omfatter både eksisterende og nytt utstyr.

Kravene i forskriften gjelder både lekeutstyr som produseres av profesjonelle produsenter og apparater som er laget på dugnad. Utstyr som er i overensstemmelse med den norske standarden for lekeplassutstyr (NS-EN 1176 og NS-EN 1177) oppfyller kravene i forskriften.

I henhold til forskriftens [§ 16](#) om ettersyn og vedlikehold er den som anskaffer eller eier lekeplassutstyr ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold, slik at utstyrets sikkerhetsegenskaper opprettholdes. I henhold til [§ 21 i forskrift om plantevernmidler](#) er det ikke tillatt å benytte plantevernmidler på barns lekearealer.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Tilsyn med lekeplasser

Det er boligselskapet, ved styret, som er ansvarlig dersom noen skades ved lek på en lekeplass som er boligselskapets sitt. For å forebygge hendelser og sikre at styret følger opp på en forsvarlig måte, er det nødvendig med noen rutiner for internkontroll.

### Visuell kontroll

Formålet med den visuelle kontrollen er å sjekke utstyrets stand, særlig for å finne avvik på grunn av hærverk, forsøpling (sprøytespisser, knust glass m.m.) og skade på grunn av værforhold. Visuell kontroll utføres en gang i uken og ikke sjeldnere enn med 7 dagers mellomrom. Denne kontrollen dokumenteres ikke.

### Periodisk tilstandskontroll

Formålet er en kontroll med hensyn til slitasje. Med periodisk menes en kontroll som bør utføres med en til tre måneders mellomrom. Regelmessighet vurderes i forhold til tilstand, erfaringer med hærverk og bruk/slitasje. Sjekkliste for periodisk tilstandskontroll fylles ut. Bør utføres av person med nødvendig kunnskap og erfaring. Månedlig tilstandskontroll utføres ikke den måneden det utføres årlig kontroll.

### Årlig kontroll

Formålet med hovedettersynet er å vurdere sikkerhetsnivå på lekeplassen, samt fundamentenes og underlagets tilstand. Hovedettersynet bør gjennomføres av person med nødvendige kunnskaper/erfaringer (evt. ekstern sakkyndig/sertifisert person). Se egen sjekkliste for årlig kontroll.

Sameiet Søreideparken vil benytte Lekeplasshjelp AS for periodisk kontroll/tilsyn med lekeplass/lekeapparater

### Vedlikehold

Vedlikehold skal utføres av person med nødvendig kunnskap om de regler og standarder som gjelder. Det er viktig å stenge av utstyr som er ødelagt eller nedslitt inntil det er reparert. Det er ikke tillatt å benytte plantevernmidler på lekeplassen.

Det er viktig at beboerne informeres om hvem de skal kontakte dersom det er noe feil eller mangler i forbindelse med lekeplassen.

Hvis det benyttes støtsand, arkiver dokumentasjon fra leverandør ved innkjøp.

Dersom det er brukt CCA impregnert trevirke på lekeplassen bør en smøre dette trevirke med treolje eller tynn beis en gang for året for å forhindre utvasking. Hvis CCA impregnert trevirke er benyttet i sandkassen bør sanden skiftes hvert 2 år. Sanden bør for øvrig skiftes ut jevnlig i alle sandkasser fordi hunder og katter bruker de som avtreder.

### Krav i lovverk

[Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr](#) trådte i kraft i juli 1996, er hjemlet i henhold til [produktkontrollloven](#), og omfatter både eksisterende og nytt utstyr.

Kravene i forskriften gjelder både lekeutstyr som produseres av profesjonelle produsenter og apparater som er laget på dugnad. Utstyr som er i overensstemmelse med den norske standarden for lekeplassutstyr (NS-EN 1176 og NS-EN 1177) oppfyller kravene i forskriften.

I henhold til forskriftens [§ 16](#) om ettersyn og vedlikehold, er den som anskaffer eller eier lekeplassutstyr ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold, slik at utstyrets sikkerhetsegenskaper opprettholdes. I henhold til [§ 21 i forskrift om plantevernmidler](#) er det ikke tillatt å benytte plantevernmidler på barns lekearealer.

Det finnes muligheter for utdanning for personer som enten skal utføre visuell kontroll, tilstandskontroll og/eller årlig kontroll. Se <http://badparkidrett.no/>.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Trampoline

Hopping på trampoline er en populær lekeaktivitet blant barn, men kan som annen fysisk aktivitet føre til skade. De fleste skadene skjer når flere hopper samtidig, og det er særlig økt risiko når disse personene har ulik vekt. Det stilles krav både til boligselskap og beboer ved bruk av trampoline i borettslag og sameier.

### **Boligselskap**

Boligselskapet har ansvaret for trampolinen og sikkerheten når trampolinen er plassert på fellesarealet. Blant annet innebærer dette et ansvar for at trampolinen blir montert etter bruksanvisning, plasseres trygt på et ufarlig underlag, og at bruken skjer i samsvar med brukerveiledningen.

Boligselskapet har også ansvar for vedlikeholdet av trampolinen.

### Anbefalte sikkerhetstips fra DSB:

1. Følg bruksanvisningen når du setter opp trampolinen. Spør i butikken der du kjøpte trampolinen, hvis det er noe du er usikker på.
2. Sjekk og test trampolinen etter montering. Sørg for at stropper, fester og kantpute er riktig festet.
3. Sett trampolinen på et flatt underlag, gjerne som har noe støtdempende effekt, for eksempel gressplen.
4. Ha god plass over og under trampolinen.
5. Fest trampolinen til underlaget hvis det er fare for at vinden kan ta tak i den.
6. Bruk sikkerhetsnett og polstring/ kantmatte rundt trampolinen.
7. Husk ettersyn og vedlikehold av trampolinen.

### **Beboer**

Som bruker av en trampoline stilles det krav til å vise aktsomhet og treffe rimelige tiltak for å forebygge og begrense helseskade.

### **Anbefalt bruk av trampoline fra DSB:**

1. Definer klare regler for antall barn samtidig på trampolinen. Det ideelle er kun én. Jo flere som hopper, jo større er risikoen for skader. Dette gjelder spesielt hvis de som hopper har forskjellig vekt.
2. Voksne bør vurdere barnas ferdigheter og følge med når barn hopper.
3. Dekk til trampolinen med presenning når den ikke er i bruk. Da blir det vanskeligere for barn å bruke trampolinen uten at det voksne til stede.
4. Ikke hopp på trampolinen når det er vått.
5. Salto på trampolinen kan gi alvorlig nakkeskade hvis en lander feil.

### **Innkjøp**

Det stilles krav om at trampoliner må følge standarden NS-EN 71-14. Standarden stiller krav til at mellomstore og store trampoliner skal leveres med sikkerhetsnett og kantbeskyttelse, og at minitrampoliner skal leveres med anti-skli føtter. Det er viktig å passe på at monterings- og brukerveiledning følger med. Vær bevisst på at trampolinen skal være CE-merket og merket med tydelige advarsler.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Krav i lovverk

Trampoliner blir definert som leketøy og skal oppfylle standarden NS-EN 71-14. Trampoliner som delvis er gravd ned under bakken omfattes ikke av standarden.

Standarden stiller en rekke krav, blant annet at alle overflater hvor et barn kan stå (unntatt selve matten og eventuell oppstigningstrapp) skal være dekket med polstringsmatte/kantmatte. I tillegg stilles det krav til trampolinens stabilitet og styrke, og at en skal forebygge at hode, nakke, fingre eller føtter setter seg fast. For mer informasjon vises det til standarden NS-EN 71-14. Standarden kan kjøpes hos [www.standard.no](http://www.standard.no).

I henhold til produktkontrollloven [§3](#) stilles det krav til at den som produserer, innfører, omsetter eller bruker produkt (eksempelvis en trampoline) må vise aktsomhet og treffe rimelige tiltak for å forebygge og begrense helse- og miljøskader. Dette innebærer at trampolinen blir plassert trygt på ufarlig underlag og montert, brukt og vedlikeholdt i samsvar med brukerveiledning.

## Personskade på lekeplass

For å forebygge hendelser og sikre at en som styre følger opp på en forsvarlig måte, er det nødvendig med noen rutiner for internkontroll.

### Ved skade på barn

Avviksskjema fylles ut og i beskrivelsen av hendelsen legges inn informasjon om:

- Navn, adresse og alder på den skadelidte.
- Navn, adresse og telefon til foresatte.
- Opplysning om hvilken lekeplass.
- Opplysninger om apparatet hendelsen skjedde ved (type, produsent).
- Beskrivelse av hendelsen.
- Dato for hendelsen.
- Værforhold (regn, snø osv.).
- Klær og sko den skadelidte hadde på seg.
- Antall barn på apparatet da hendelsen skjedde.
- Beskrivelse av skader:
- Vitner til hendelsen (navn, telefonnr.).
- Legg gjerne ved vedlegg i form av bilder etc.
- Forslag til endringer på apparatet.

## Krav i lovverk

[Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr](#) trådte i kraft i juli 1996, er hjemlet i henhold til produktkontrollloven, og omfatter både eksisterende og nytt utstyr.

Kravene i forskriften gjelder både lekeutstyr som produseres av profesjonelle produsenter og apparater som er laget på dugnad. Utstyr som er i overensstemmelse med den norske standarden for lekeplassutstyr (NS-EN 1176 og NS-EN 1177) oppfyller kravene i forskriften.

I henhold til forskriftens [§ 16](#) om ettersyn og vedlikehold er den som anskaffer eller eier lekeplassutstyr ansvarlig for jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold, slik at utstyrets sikkerhetsegenskaper opprettholdes.

**Kurs:** Det finnes muligheter for utdanning for personer som enten skal utføre visuell kontroll, tilstandskontroll og/eller årlig kontroll. Se [www.badparkidrett.no](http://www.badparkidrett.no)



## Skadedyr

### Skadedyrbekjempelse

Styret er ansvarlig for å forebygge og eventuelt iverksette tiltak for å utrydde skadedyr når forekomsten av skadedyr tilsier dette.

#### Forebygging

Forebyggende tiltak er å holde det ryddig og rent rundt søppelcontainere, fortløpende holde kontroll med kjellere og loft og informere beboerne om deres plikter.

1. Egenkontroll utføres 2 ganger for året, se sjekklister egenkontroll.
2. Årlig utsending av informasjon til beboere.
3. Mulighet for innmelding av saker fra beboere til styret via HMS-systemet og direkte kontakt.

#### Behov for skadedyrbekjempende tiltak

1. Ved tiltak som boligselskapet selv kan utføre vurderes kun behovet for evt. nabovarsling og varsling av beboere.
2. Ved tiltak som krever skadedyrbekjempelse er det viktig å forsikre seg om at skadedyrfirma informerer naboer, kommunen (frist 3 uker før tiltak iverksettes) og at det føres protokoll. Det er viktig å avklare hvilken informasjon som skal sendes beboerne. Avtale og protokoller etter tilsyn av feller etc. arkiveres i HMS-systemet.

#### Krav i lovverk

I henhold til [§ 2-1 i forskrift om skadedyrbekjempelse](#) skal eier eller bruker av bygning, innretning mv. sørge for at det settes i verk nødvendige tiltak for å forebygge og eventuelt oppdage forekomst av skadedyr. I [§ 2-2](#) vises det til at en også er pliktig til å sørge for at det settes i verk nødvendige tiltak for å utrydde skadedyr når forekomst av skadedyr tilsier dette.

Eier eller bruker av bygning, innretning mv. kan selv utføre skadedyrbekjempelse på egen eiendom. Men det er forbudt å bruke bekjempelsesmidler merket med faresymbol og farebetegnelse meget giftig og giftig for andre enn skadedyrbekjempere. Personer uten godkjenning kan medvirke som medhjelpere.

I henhold til [§ 3-4](#) skal enhver som skal foreta skadedyrbekjempelse varsle naboer og andre som kan bli berørt av skadedyrbekjempelsen. Disse skal bli orientert om når tiltaket skal gjennomføres, hvilket bekjempelsesmiddel som skal brukes og om faresignaler og forholdsregler som må tas. Nabovarsel kan utelates dersom dette anses åpenbart unødvendig eller ikke er praktisk gjennomførbart.

Skadedyrbekjemperen skal føre løpende protokoll over hvilke bekjempelsestiltak som iverksettes. Tilsynsmyndigheten kan til enhver tid kreve å få seg forelagt protokollen eller andre opplysninger som er nødvendige for at tilsynsmyndighetene skal kunne føre tilsyn. Av protokollen skal det fremgå følgende: Tidspunkt for tiltaket, sted, eier, oppdragsgiver, anvendt middel, kvantum, metode, resultat, hvilken type skadedyr, nabovarsel og eventuelle skader.

Skadedyrbekjemperen har opplysningsplikt overfor boligselskapet om de samme forhold som skal føres i protokoll.

Sameiet Søreideparken har avtale med Anticimex om skadedyrsbekjempelse. Det er utplassert 2 stk Smart Trap skadedyrs feller.

## Avfall

### Avfallsbehandling

Det kan skilles mellom avfall som kommunen henter inn og annet farlig avfall. Boligselskapet følger opp de retningslinjer som kommunen gir for avfallsbehandling.

#### Boligselskapet

1. Tilrettelegge for innsamling av husholdningsavfall og sikre at kommunen får tilgang.
2. På vinterstid sørge for brøyting frem til søppelcontainere.
3. Jevnlig rengjøring av søppelcontainere.
4. Sikre forsvarlig avstand fra søppelcontainere til husvegg (brannvern).
5. Tilrettelegge for kildesortering etter kommunens anvisninger.
6. Tilrettelegge for innsamling av farlig avfall på en forsvarlig måte.
7. Ved rivning eller renovering, sikre god håndtering og kildesortering av avfallet.
8. En gang i året bør det skaffes containere for felles benyttelse for beboerne. Dette for å kunne kvitte seg med større gjenstander og det som har lagret seg opp på kjeller og loft.

#### Beboer

1. Følge boligselskapets anvisninger for levering av eget avfall.

#### Krav i lovverk

Ingen må tømme, etterlate, oppbevare eller transportere avfall slik at det kan virke skjemmende eller være til skade, eller ulempe for miljøet. Det er et generelt forbud mot forsøpling i henhold til [forurensningslovens § 28](#).

**Husholdningsavfall:** Som husholdningsavfall regnes avfall fra private husholdninger, herunder større gjenstander som inventar og lignende. Kommunen skal ivareta innsamling av husholdningsavfall, men kan også regulere at visse deler av avfallet skal innsamles/leveres på annen måte.

**Næringsavfall:** Som næringsavfall regnes avfall fra offentlige og private virksomheter og institusjoner. Næringsavfall skal bringes til lovlig avfallsanlegg med mindre det gjenvinnes eller brukes på annen måte.

**Spesialavfall:** Som spesialavfall regnes avfall som ikke hensiktsmessig kan behandles sammen med annet husholdningsavfall eller næringsavfall på grunn av sin størrelse, eller fordi det kan medføre alvorlig forurensning eller fare for skade på mennesker eller dyr.

Når en husholdning leverer farlig avfall, skal den så langt det er mulig gi opplysninger om avfallets innhold og egenskaper. Den som leverer farlig avfall, må sørge for at emballasjen er merket tydelig med disse opplysningene, [jf. § 11-11 i avfallsforskriften](#).

For virksomhet (boligselskapet) skal det farlige avfallet leveres minst 1 gang pr. år. Leveringsplikt inntreffer ikke før den totale mengden farlig avfall overstiger 1 kg, [jf. § 11-8](#). Avfallet skal leveres til godkjent mottak.

Når virksomheten leverer farlig avfall, skal det fylles ut et deklarasjonsskjema godkjent av Statens forurensningstilsyn. Farlig avfall skal emballeres sikkert og merkes med deklarasjonsskjemaets løpenummer, [jf. § 11-12](#).

**EE-avfall:** Iht [§ 1-4](#) plikter forhandler å ta imot vederlagsfritt tilsvarende produkter som forhandleren omsetter eller tidligere har omsatt. Dette gjelder for private husholdninger. Store forhandlere plikter å ta imot alle typer småelektronikk ikke bare de modeller og merker de selv har omsatt. I tillegg skal småelektronikk kunne sendes gratis i retur til nettforhandlere. Ved kjøp på nett plikter forhandler å sende med en ferdig frankert konvolutt eller tilsvarende for retur av gammelt tilsvarende utstyr eller ved retur av det kjøpte. Iht til [§ 1-5](#) skal forhandlere kunne tilby en ordning der elektronikk som kan inneholde sensitiv informasjon skal kunne låses inn i en stasjonær beholder eller tilsvarende sikker lagring.

**Byggavfall:** Iht til [TEK 10 § 9-7](#) skal det i forkant av all rehabilitering og rivning gjennomføres en kartlegging i forhold til helse- og miljøfarlige stoffer i bygningen/anlegget. Dette gjelder også ikke-søknadspliktige tiltak. Se egen [veileder](#) for farlig avfall. I henhold til [TEK10 §§ 9-6, 9-7](#) kreves det en miljøsaneringsbeskrivelse og

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

avfallsplan i blant annet de tilfeller der boligselskap skal rehabilitere eller rive en bygning større enn 100 m<sup>2</sup> eller rehabilitere eller rive konstruksjoner eller anlegg som skaper mer enn 10 tonn avfall.

Det kreves ingen godkjenning fra kommunen på avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse før igangsettelse. Dokumentene skal utarbeides før oppstart og kunne vises ved tilsyn. Sluttrapport med dokumentasjon på levering av avfall, skal sendes kommunen sammen med søknad om ferdigstillelse.

## Bygg og vedlikehold

### Dugnadsarbeid

Ved dugnad utfører beboerne arbeid som styret i boligselskapet har satt dem til, direkte eller indirekte gjennom dugnads-, bomiljøgruppe.

I og med at dugnaden kan omfatte aktiviteter som kan føre til personskade, skal det vurderes hensiktsmessige tiltak.

#### **Boligselskapet:**

1. Ved planlegging vurderes hvilket arbeid som egner seg som dugnad.
2. Ved bruk av arbeidsutstyr, stilles spørsmål om dette er godkjent og sikkert.
3. Der det kreves sertifikater, skal en forsikre seg om at dette er på plass.
4. Den ansvarlige for dugnaden må forsikre seg om at arbeidet utføres på en fullt forsvarlig måte.

#### **Krav i lovverk**

Styret har ikke noe formelt arbeidsgiveransvar for beboere som deltar på dugnad. Beboere regnes ikke som arbeidstakere i denne sammenheng. I henhold til byggherreforskriften er ikke dugnadsarbeid omfattet av forskriften, såfremt ikke dugnadsarbeidet kan påvirke sikkerheten til øvrige arbeidstakere på samme område.

Like fullt er det forhold styret må ta hensyn til:

- Bruk av boligselskapets eget arbeidsutstyr (vedlikehold/service, instruksjon/opplæring, bruk)
- Innleie av arbeidsutstyr (godkjenning, instruksjon/opplæring m.m.)

I og med at dugnad kan omfatte aktiviteter som kan føre til personskade, så anbefales styret å inkludere dugnadsarbeid i Internkontrollen.

I denne forbindelse må styret selvfølgelig vurdere omfanget av de skadene som kan inntreffe, og iverksette nødvendige tiltak.

Eksempelvis vil felling av trær kreve mer omfattende tiltak for å hindre episoder som kan true liv og helse, enn hva luking i blomsterbed, planting og raking av plen vil medføre.

Ved å hente inn et stillas i forbindelse med dugnad, er det viktig å huske på at dette skal være godkjent før bruk.

Det er avsagt en dom der en skoleklasse, for å tjene noen ekstra kroner til en skoletur, hjalp til med rivning i en bygning. Det viste seg at bygget inneholdt asbest. Arbeidsgiver ble i dette tilfelle domfelt.

Etter [lov om helligdager og helligdagsfred](#) defineres hva som menes med helligdager samt hvilke hensyn en skal ta, med tanke på støy.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## Vedlikehold, ombygging og tilbygg

Ved bygningsmessige endringer er hovedansvaret for helse, miljø og sikkerhet plassert hos byggherre. For boligselskapet er styret å regne som profesjonell byggherre.

BOB BBL anbefaler alle styret å ta en samtale med en profesjonell prosjektleder i sammenheng med større rehabiliterings og oppgraderingsarbeider, for mer informasjon se [www.bob.no](http://www.bob.no)

**1. Svært kortvarig arbeid** som service, vedlikehold og mindre reparasjoner, som utføres av en eller to personer og der jobben er utført i løpet av samme dag eller svært kort tid stilles i utgangspunktet ingen krav til dokumentasjon i forkant. I tilfelle høy risiko ved utførelse av arbeidet, se pkt.2. Dersom arbeidet utføres av en fast leverandør, som benyttes til en del kortvarig arbeid, innhentes en HMS-erklæring fra virksomheten. Erklæringen arkiveres.

**2. Mindre arbeid** som mindre rehabiliterings prosjekt, vedlikehold og reparasjoner, som utføres av et begrenset antall personer og firma og over et begrenset antall dager.

- Sikre at leverandør fyller ut og signerer skjema for mindre byggearbeid. Dokumentet arkiveres.
- Ved samtale med stedlig leder for leverandøren stille spørsmål knyttet til sikkerhet, helse, arbeidsmiljø og ytre miljø.
- Ved feil eller mangler (eksempelvis forhold som ikke er fulgt opp) registrere avvik/tiltak og plassere ansvaret for utførelse til leverandør.
- Ta kontakt med eget boligbyggelag ved behov for bistand.

**3. Større arbeid** som større rehabiliteringsprosjekt, ombygging og tilbygg der det vil være flere personer/firma inne for å utføre arbeid og/eller varigheten vil være over noe tid.

- Ta kontakt med boligbyggelaget for bistand. Sikre at det utformes en skriftlig avtale med prosjektleder (firma/person som har ansvaret for prosjekteringen) som overfører boligselskapets oppgaver til prosjektleder for å sikre at det utarbeides en HMS-plan, utpekes en eller flere HMS-koordinatorer og at det sendes forhåndsmelding til Arbeidstilsynet.
- Jevnlig følge opp under prosjektering og utførelse og stille spørsmål om status knyttet til arbeidet med sikkerhet, helse, arbeidsmiljø og ytre miljø.

### Krav i lovverk

[Byggherreforskriften](#) tillegger byggherre et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt. Der boligselskapet er å regne som byggherre er det styret som har et særskilt ansvar. Byggherren skal sikre at pliktene som er pålagt SHA-koordinatorer, de prosjekterende, arbeidsgiverne og enmannsbedriftene i henhold til forskriften blir gjennomført. Byggherren skal også stille krav om at virksomhetene driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeide i henhold til internkontrollforskriften. Boligselskapet kan overdra oppgaver/plikter i henhold til byggherreforskriften til en byggherres representant (BR) gjennom skriftlig avtale. Ved bruk av BR plikter boligselskapet å påse at BR utfører avtalte oppgaver/plikter.

SHA - plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter. Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

Byggherreforskriften gjelder uavhengig av varighet og omfang på arbeidet. Alminnelige vedlikeholdsoppgaver (eksempelvis brøyting av snø på vei) faller utenfor, mens reparasjoner og istandsetting faller innenfor forskriftens krav. Dugnadsarbeid er i utgangspunktet ikke omfattet av byggherreforskriften og kravene gjelder heller ikke der beboere (privatperson) innhenter fagfolk for bygningsmessige arbeider i egen leilighet.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

Eksempler på oppgaver der forskriften gjelder:

- oppføring av bygninger.
- innrednings-, utsmykkings- og installasjonsarbeid.
- montering og demontering av prefabrikkerte elementer.
- rivning, demontering, ombygging og istandsetting.
- sanering og vedlikehold.
- alminnelig anleggsvirksomhet.
- graving, sprenging og annet grunnarbeid.
- annet arbeid som utføres i tilknytning til bygge- og anleggsarbeider, for eksempel midlertidig verksted for vedlikehold av maskiner som blir brukt på bygge- eller anleggsplassen.

Kravet til forhåndsmelding gjelder for bygge- eller anleggsvirksomhet som vil vare samlet utover 30 virkedager eller den forventede arbeidsmengde overstiger 500 dagsverk. I de tilfeller hvor byggherren er forbruker (beboer), skal meldingen sendes inn av den virksomheten som påtar seg å utføre bygge- eller anleggsarbeidet. [Forhåndsmelding](#) skal sendes til Arbeidstilsynet senest en uke før arbeidet starter.

# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

## HMS-kort

Kravet til HMS-kort gjelder for blant annet håndverkere og entreprenører som arbeider på midlertidige bygge- og anleggsplasser. Alle virksomheter innenfor bygg- og anlegg plikter å se til at alle ansatte har HMS-kort i orden.

Ved bygg-anleggsarbeid skal alle personer kunne fremvise HMS-kort.



### Krav i lovverk

I henhold til [forskrift om HMS-kort på bygge- og anleggsplasser](#) skal alle virksomheter som utfører arbeid på bygge- og anleggsplasser, både norske og utenlandske, utstyre sine arbeidstakere med HMS-kort. Kortet skal også brukes av enkeltpersonforetak (virksomhet som ikke sysselsetter arbeidstaker). Arbeidstakere som er ansatt i utenlandske selskaper som operer i Norge innenfor den samme næringen må også bære HMS-kort.

Utenlandske arbeidstakere som jobber på korte oppdrag (i mindre enn tre måneder) i bygg og anlegg skal også ha HMS-kort. Selv om de ikke trenger oppholds- og arbeidstillatelse skal de likevel innmeldes til Sentralskattekontoret for utenlandssaker (SFU). Dersom det benyttes innleide arbeidstakere, er det utleievirksomheten som skal sørge for at de innleide arbeidstakerne utstyres med HMS-kort.

Kravet om å bære HMS-kort gjelder også de som utfører støttefunksjoner som renhold, kantinedrift osv. når de er fast etablert innenfor anleggets område. Personer som transporterer varer til bygge- og anleggsplassen, skal utstyres med HMS-kort dersom arbeidet skjer regelmessig.

Virksomheter (håndverkere) som kun tilbyr sine tjenester i forbrukermarkedet er også omfattet av plikten til å utstyre sine arbeidstakere med HMS-kort.

Oberthur Technologies Norway AS kontrollerer innsendte opplysninger og utsteder HMS-kortene på vegne av myndighetene. HMS-kort utstedes kun dersom søkere er registrert på korrekt måte. Se [www.byggekort.no](http://www.byggekort.no).

## Kartlegging og oppfølging

### Aktivitetsplan

For å følge opp de aktiviteter og handlinger som er nødvendig for å ivareta Internkontrollen, er det i HMS-håndboken for Sameiet Søreideparken lagt ved oversikt som viser inngåtte service/vedlikholdsavtaler og HMS sjekklister som beboere er ansvarlig for å gjennomgå.

### Styring av aktivitetsplan

1. Ved opprettelse av HMS-håndboken er det vektlagt å legge inn de aktiviteter som er nødvendig.
2. Ved behov legges det inn, endres, og slettes aktiviteter.
3. Ved årlig gjennomgang av systemet, går man gjennom de aktiviteter som er lagt inn.
4. Rapport over aktiviteter kan skrives ut ved behov. Eksempelvis for gjennomgang på styremøter.

### Utførelse av aktiviteter - som kontakt uten brukerkonto

1. Dokumentasjon (eksempelvis en servicerapport) som boligselskapet trenger i etterkant av utført aktivitet sendes dette til boligselskapet som arkiverer dokumentasjonen på styreportalen.
2. Dersom det avdekkes feil, mangler eller andre forbedringstiltak opprettes det avvik/tiltak

### Krav i lovverk

Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at virksomhetens aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen. Sagt på en annen måte betyr dette å ha "orden i eget hus". Det stilles blant annet krav til at boligselskapet skal kartlegge hvilke krav i lovverket den er pliktig å følge, vurdere risikoen og iverksette nødvendige tiltak der det er behov for dette.

Virksomheten (boligselskapet ved styret) er ansvarlig for at internkontroll innføres og utøves. Dersom en har ansatte skal dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter. Arbeidstakerne plikter å medvirke ved innføring og utøvelse av internkontroll, se også arbeidsmiljølovens § 2-3.

I henhold til § 5 skal Internkontrollen tilpasses virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse i det omfang som er nødvendig for å etterleve krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhets-lovgivningen.



# HMS-håndbok for Sameiet Søreideparken

Nr.	Internkontroll innebærer at virksomheten skal:
1.	sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten
2.	sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer
3.	sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes
4.	fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet
5.	ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt
6.	kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene
7.	iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhets- lovgivningen
8.	foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt

## Oversikt - Inngåtte service avtaler

Heis	Ing. Stein Knutsen AS	Service og årskontroll
Heiskontroll	Norsk Heiskontroll	Kontroll hver 2. år
Tak	Kø nig & Nesse AS	Årlig ettersyn/kontroll
Sprinkler	Grevstad & Tvedt AS	Ettersyn og årlig funksjonstest
Bossug	BIR AS	Serviceavtale og utrykning
Ventilasjon fellesanlegg	Hamstad AS	Service på vent i garasje
Ventilasjon bolig	Ventilasjonsfilter.no	Filter til balansert ventilasjon
Forsikring	Tryg AS	
Skadedyr	Anticimex	Smart trap feller
Nødllys	Kjell Hansen AS	Årlig funksjonstest
VVS anlegg generelt	Grevstad & Tvedt AS	Årlig ettersyn
Varmepumpe	Grevstad & Tvedt AS	Årlig ettersyn + vakt alarm
Brannvarsling	Autronica AS / Kjell Hansen AS	Årlig funksjonstest (20% av detektorene testes)
Vintervedlikehold	BOB BEFAS AS	Måking/Salting/strøing
Renhold	BOB BEFAS AS	Trappe-, gangvask
Dør og lås	Låssenteret AS	Årlig ettersyn/vedlikehold
Lekeplass	Lekeplasshjelp AS	Årlig ettersyn

Sjekklistene:

Sjekkliste boliger Søreideparken.docx