

Åse Brygge Sameie



HMS-håndbok

Oppdatert mai 26

Vedtatt av styret okt 23

Erstatter Håndbok av oktober 2018

Åse Brygge Sameie

1 INNLEDNING

Alle sameier er pliktige til å ha et HMS-system på lik linje med bedrifter/arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for beboere.

Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at sameiets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er nedsatt i HMS lovgivningen.

Formålet med Internkontrollforskriften i forhold til sameier er blant annet:

- å hindre brann- og branntilløp
- å verne mot helse- og miljøskader fra produkter, utstyr og elektrisk anlegg
- å verne det ytre miljø mot forurensning
- å sørge for riktig behandling av avfall
- å forbedre arbeidsrutiner og fremme arbeidsmiljø og sikkerhet; og
- å gi opplæring til ledelse og arbeidstakere (hvis sameiet har dette) slik at det kan bli bedre oppfølging av de krav som stilles i arbeidet med helse-, miljø og sikkerhet i sameiet

Utarbeidede rutiner, instruksjoner og sjekklister skal ivareta sikkerhet og bomiljøet på Åse Brygge.

2 MÅL FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

I Åse Brygge Sameie ønsker vi å skape et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere. Vi skal ta vare på sameiets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne.

Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Styret i Åse Brygge Sameie har satt to hovedmål for HMS-arbeidet:

1. Sameiet skal ikke ha ulykker i fellesarealene som medfører alvorlig personskade
2. Sameiet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører større materielle skader

3 OM ÅSE BRYGGE SAMEIE

Navn: Åse Brygge Sameie

Org.nr: 912 750 582

Forretningsførselen er utført av ADMENTO AS, ved Tatiana Pyankova Ålesund/Digerneset.
Sameiets revisor er DALE REVISJON AS

Siden sameiet ikke har noen ansatte, har vi heller ingen skriftlige arbeidsavtaler, bedriftshelsetjeneste eller yrkesskadeforsikring.

Åse Brygge Sameie

4 HVEM KONTAKTER DU NÅR?

Tema	Beskrivelse	Kontakt
Vannlekkasje i leiligheten	Steng stoppekranen – meld også fra til naboene Styret må informeres.	Henvendelser ved sameiets ansvar bør gå gjennom styreleder, men er det akutt, kan beboer ta direkte kontakt med Richard hos Energisentrum AS tlf 461 27 743
Manglene gulvvarme	IKKE justere gulvvarmefordeleren selv.	Ta kontakt med Arnfinn
Skade i leiligheten	Hver enkelt husstand må ha egen innboforsikring. Kontakt eget forsikringselskap	Sameiets forsikring igjelder bygninger og fellesareal og forvaltes av styreleder.
Skadedyr	Alle beboere har ansvar for å forebygge. Dersom skadedyr oppdages, må styret varsles	Avtale med skadedyrfirma. Kontakt går via styret.
TV/internett	Dekoder leveres av Telia/Tafjord som vi har avtale med.	Tafjord kundeservice 70 10 00 00 Ønsker du hjelp hjemme – se https://www.tafjord.no/tv-og-internett/fiberpatruljen/
Gul varselampe på kontrollpanelet for ventilasjon	Det er på tide å skifte filter	Ønsker du hjelp til filterskifte kontakter du et styremedlem Filter kan kjøpes https://www.filtergrossisten.no/
Heisen fungerer ikke	Tape en postit på heisdøren at heisen er midlertidig ute av drift og at beskjed er gitt til TKE	Kontakten med TKE går gjennom styret Utrykning i helgene skal unngås
Vedlikehold sanitærutstyr	Skift pakninger ved behov Rengjør sluk minst to ganger pr år.	Bruk autorisert fagperson/firma
Branndektorene	Sjekk av detektorene (blinker gønt) og håndslukkere	Ta kontakt med styret
Nøkler	Mistet nøkkel	Kontakt Anders som kan rekvirere nøkler hos Låsservice AS
Fellesområdene- ute	Mangler med lekeapparatene, sandkassen Blomsterkrukkene og benkene	Ta kontakt med styret
Fellesområdene - inne	Hensatte ting i gangene, Brannører som ikke lokkes Feilparkering	Ta kontakt med styret
Bossrommet	Rot, manglende poser og feilsortering	Ta kontakt med styret
Postkasse – og dørklokkeskilt	Nye skilt	Ta kontakt med Arnders
Brøyting og strøing		Ta kontakt med Knut
Gjesevareplassene	Feil bruk over tid	Ta kontakt med styret
Vindu/glassfelt/terrassedør	Behov for utskiftning/service	Ta kontakt med Espen Caspersen H fasader Tlf 457 884 97 Espen.caspersen@hfasader.no

Åse Brygge Sameie

5 FORSIKRING

Sameiets bygningsmasse er forsikret i IF. Forsikringen dekker bygningene, den enkelte sameier må ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, må skadeomfanget begrenses mest mulig. I tillegg må årsaken til skaden kartlegges så godt som mulig.

Dersom flere enheter er berørt må dette opplyses om når skaden meldes.

Styret har oversikt over forsikringsavtalens innhold.

Sameiet har tegnet egen forsikring for ulykkesskade ved dugnadsarbeid

6 ARBEIDET MED HMS OG HVORDAN BLI BEDRE

6.1 Kartlegging av risiko - Se vedlegg 8

Styret utfører årlig en kartlegging av forhold i boligsameiet som kan resultere i fare for skade på personer, bygning eller utstyr.

Kartleggingen gjennomføres årlig og oppbevares sammen med øvrig HMS-dokumentasjon.

Styret gjennomfører deretter en risikovurdering av forholdene.

6.2 Risikovurdering

Sameiet bruker en enkel form for vurdering av risikoforhold etter kartlegging:

Hva kan gå galt?

Hva kan vi gjøre for å hindre dette?

Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer?

Ut fra risikovurderingene iverksetter styret nødvendige tiltak og planlegger aktiviteter, for å fjerne og/eller minske risikoforholdene.

6.3 Styremøter

På styremøtene vil HMS jevnlig bli tatt opp. Dette vil utgjøre en viktig del av sameiets HMS-arbeid. Referater som inneholder tiltak vedrørende HMS-saker vil bli lagt i sameiets HMS-perm og på nettsiden under HMS.

6.4 Styrets årlig gjennomgang

Styret skal årlig gjennomgå sameiets HMS-arbeid. Denne gjennomgangen skal skje i henhold til sjekklisten inntatt som vedlegg 1 (Sjekkliste til styrets årlige gjennomgang av HMS-arbeid) og gjøres i forbindelse med styrets årsberetning.

Styret skal samtidig gjennomføre en risikoanalyse som skal resultere i en handlingsplan.

Risikoanalysen er inntatt som vedlegg 8 (Risikoanalyse) og skjemaet på handlingsplanen er inntatt som vedlegg 9 (Handlingsplan).

I forbindelse med styrets årlige gjennomgang av HMS-arbeidet som nevnt over, skal styret minne beboerne om at egenkontroll av egen bolig foretas. (Vedlegg 2 Sjekkliste for seksjonseier/-beboer).

På bakgrunn av resultatene fra de ovennevnte sjekklister skal styret evaluere HMS-arbeidet og – rutineene, samt utarbeide den nevnte handlingsplanen.

Åse Brygge Sameie

6.5 Vernerunde

Én gang per år gjennomfører styrets leder sammen med styremedlemmene en vernerunde. Vernerunden skal foretas i løpet av april/mai.

Vernerunden skal gjøres i henhold til sjekklisten som vist i vedlegg 3 og 4 (Sjekkliste for vernerunden). Rapporten fra vernerunden skal forelegges styret.

6.6 Avvik

Når det blir registrert avvik, skal det fylles ut et avviksskjema (Avviksskjema vedlegg 5). Vesentlige avvik skal så langt det lar seg gjøre (praktisk og/eller økonomisk) utbedres uten ugrunnet opphold. Mindre avvik oppføres på handlingsplanen.

Avvik listes opp i en avviksprotokoll (Vedlegg 6 Avviksprotokoll).

7 ANSVARSFORDELING

7.1 Styrets ansvar for HMS

Styret har ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styreleder har hovedansvaret for gjennomføringen av et forsvarlig HMS-arbeid. Internkontroll skal integreres i sameiets overordnede styring og daglige drift.

7.2 Beboernes ansvar for HMS

Beboerne er ansvarlig for å overholde gjeldene lover og regler samt pålegg fra styret. Beboerne er også ansvarlig for å melde fra til styret ved avvik fra disse.

7.3 Styrende dokumenter

De viktigste styrende dokumentene for sameiet er:

- sameiets vedtekter
- ordensreglene

Disse dokumentene finnes på nettsiden under vedtekter/ordensregler.

7.4 Opplæring

Siden sameiet aldri har hatt ansatte, finnes det ingen rutiner for nødvendig opplæring i utstyr og instruksjoner som de aktuelle forskriftene krever. I forbindelse med plenklipping og snrydding er det gitt opplæring i bruk av gresstrimmer, gressklipper og snøfres til beboerne som utfører disse oppgavene. Nye styremedlemmer skal fortløpende gis opplæring i det systematiske HMS-arbeidet.

Styrets leder er ansvarlig for vurdering og planlegging av opplæring.

Åse Brygge Sameie

7.5 Oversikt over de sentrale HMS – handlingene

Oppgaver	Tiltak	Ansvar	Hyppighet
Informasjon om sameiets vedtekter og ordensregler	Informasjon til alle nye eiere, og oppdatert informasjon på sameiets hjemmeside	Styret	Ved eierskifte
		Eiere av utleie-leiligheter	Utleiere har ansvar for å informere nye beboere
Brannvern, beboerne	Sjekk av detektorene og håndslukkere	Eiere og beboere	1 gang pr. år
Elektriske anlegg og utstyr (beboerne)	Beboers egenkontroll etter skjema	Styret	HMS egenkontroll 1 gang pr. år.
Tilsyn med utviklingen på HMS-området	Vernerunde	Styret	Årlig
Kontroll av sprinkelanlegget	Rørleggersentralen og Valderhaug Rørhandel AS	Styret	Årlig
Kontroll/tilsyn med teknisk rom	Rørleggersentralen AS Bra Elektro AS	Styret	Årlig
Periodisk ettersyn av heisene	ThyssenKrupp Elevator (TKE)	Styret	Årlig
Kontroll av heisene	Norsk Heiskontroll	Styret	Hvert 2. år
Kontroll brann og nøddlys (fellesområdet)	Bra Elektro AS	Styret	Årlig
Ei-kontroll	Bra Elektro AS	Styret	Årlig
Kontroll og vedlikehold av elbil ladestasjonene	Bra Elektro AS	Styret	Årlig
Kontroll og vedlikehold av pumpene (kloakk)	Xylem AS	Styret	Årlig
Lekeplass	Sjekke tilstand	Styret	1 gang per år
Lekeplassutstyr	Sjekke tilstand	Styret	1 gang per år
Innkjøp av vedlikeholdstjenester	HMS-erklæring; krav om operativt Internkontroll (IK)-system fra leverandør	Styret	Der det er vurdert risiko
Framkommelige veier og gangveier	Beboerne foretar brøyting og strøing ved behov	Styret	Ved behov
Renhold av trappeoppgangene	Renhold utføres av ekstern leverandør	Styret	Etter avtale
Renhold av bossrommet	Rydding og spyling utføres av tjenesteleverandøren	Styret	Ved behov

Åse Brygge Sameie

Oppgaver	Tiltak	Ansvar	Hypighet
Avfallshåndtering	At det sorteres riktig	Styret	Kontinuerlig
Skadedyrbekjempelse	Forebygge Bruke godkjent personell	Styret og beboere	Kontinuerlig
Gressklipping	Utføres av beboerne	Styret	Ved behov
Dugnad		Styret	1 gang pr år. Om høsten ved behov
Ventilasjon/kanalrens	Feilretting/justering av autorisert firma	Styret	Ved behov. Rensing hvert 5. år
Varme i gulv	Feilretting av autorisert firma	Styret	Ved behov
Vedlikehold av bygningene	Feilretting av autorisert firma	Styret	Ved behov
Utvendig taktilsyn	Sjekke tilstand på taktekkingen og nedløp	Styret	Vår og høst
Revisjon av HMS-systemet	Gjennomgang av handlingsplanen og utførte handlinger	Styret	Årlig, i forb. med beretningsarbeidet
Snørydding	Utføres av beboerne	Styret	Ved behov

Styret vil årlig foreta fysisk kontroll i alle leilighetene, sammen med leverandør, for å sjekke; At sprinkelanlegget er i orden.

8 RUTINER I SAMEIET

8.1 Orden og renhold

Orden er regulert i sameiets ordensregler. Disse er tilgjengelig på nettet under vedtekter/ordensregler. Utvendig stell og orden utføres i forbindelse med dugnadene vår og høst. Seksjonseiere klipper selv grønstområdene og rydder snø.

8.2 Brannvern

Branninstruks

Alle beboere skal være kjent med sameiets branninstruks som ligger på nettsiden under brannsikkerhet. Branninstruksen er inntatt som vedlegg 7 (Branninstruks).

Den som oppdager brann skal ringe 110 og varsler øvrige beboere. For øvrig følges branninstruksen.

Åse Brygge Sameie

Rømningsveier

Rømningsveiene skal til enhver tid være ryddige og fri for hindringer. Styret og beboerne har sammen ansvar for å holde rømningsveiene ryddige. Beboerne skal ikke oppbevare eller sette gjenstander slik at dette kan hindre rømning. Styret skal påse at beboerne ikke gjør dette og eventuelt fjerne gjenstander ved overtredelse.

Leiligheter som ikke kan gå rett ut i hagen fra sine stuer anbefales å ha lett tilgjengelig et klatretau med krok til å henge over terrasserekkverket.

8.3 Fellesgarasejn

Brann i garasjeanlegg, særlig underjordiske, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig og at risikoen for brann er så lav som mulig i slike anlegg.

Se ordensreglene om hva som kan lagres på egenparkeringsplass og bod

Brannvarslingsanlegget

I sameiet er det installert brannvarslingsanlegg. Leiligheter og fellesarealer er delt inn i soner, hver leilighet er en sone. Dersom en: detektor i f.eks stue blir utløst, vil alarmorgan i aktuell leilighet varsle. Alle betjeningspaneler m/ summer vil indikere BRANN. Dette kalles for «liten alarm». Der er lagt inn en tidsforsinkelse på 10 min. Etter den er utløpt, vil samtlige alarmgivere starte, og overføring til brannvesen blir aktivert. En må alltid undersøke lokasjon, før en avstiller brannalarm.

Hver oppgang/blokk skal ha "instruert person" som skal kontaktes om detektor blir utløst og som tilbakestill alarm. Dette gjelder ved falsk alarm.

Instruert person I A blokka er Bolstad, B blokka Rogne, C blokka Michaelsen og D blokka Espe Michaelsen har det overordnede ansvaret for brannalarmanlegget.

Brannalarmen utløses av en grunn – ikke nøl med å ringe 110

8.4 Brannslukningsutstyr

I fellesarealene

Det er montert brannslanger i sameiets garasje

I den enkelte seksjon

I hver leilighet skal det være minst ett brannslukkingsapparat og gjerne brannteppe

Slokkeutstyret skal være lett tilgjengelig.

Pulverapparat skal:

- Kontrolleres minimum en gang pr år.
- Manometernålen skal stå på grønt.
- Vendes minimum en gang per år for å forhindre at pulveret/skummet klumper seg.

Åse Brygge Sameie

Det er seksjonseieren som har ansvaret for å anskaffe og montere slokkeutstyr. Det er brukeren av boligen som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden.

8.5 Øvrig pålegg på seksjonseiere og –brukere

El-anlegg

I fellesarealene

Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I den enkelte seksjon

Den enkelte beboer har ansvar for vedlikehold, ettersyn og kontroll av elektrisk anlegg og installasjoner. Egenkontroll skal utføres i henhold til Vedlegg 4 (Sjekkliste for seksjoneier/-beboer)

- Trekk mobilladere og andre ladere ut av kontakten når de ikke er bruk.
- Ikke bruk løse lamper eller frittstående varmeovner i rom hvor det er barn eller dyr.
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner.
- Slå av kokeplater etter bruk. Er man glemsom så anskaff tidsbryter.
- Monter rikelig med stikkontakter (gjøres av elektrisk installatør). Unngå løse dobbelkontakter og andre provisoriske løsninger.
- Bruk aldri sterkere pærer enn lampene er beregnet for.
- Trekk støpslet ut av termostatstyrte elektriske apparater som kaffetraktere, brødrister, hårføner, strykejern og lignende når de ikke er i bruk.
- Vaskemaskiner og tørketromler, oppvaskmaskiner og brødbakingsmaskiner bør ikke brukes uten tilsyn.
- Varmetepper eller varmeputer må aldri brukes uten tilsyn. De må heller ikke brettes sammen under bruk.
- Er sikringer, koblingsbokser, støpsler eller brytere unormalt varme, kan det tyde på overbelastning av anlegget. Eller slår en eller flere sikringer ut ofte. Ta kontakt med elektrisk installatør.
- Gammelt elektrisk utstyr kan være brannfarlig, og bør derfor kastes på Bingsa.
- Elektrisk utstyr som brukes utendørs skal alltid kobles til jordet stikkontakt.

Ifølge tall fra Brannvernforeningen har mer enn 100 boligbranner i Norge de siste fem årene startet i vaskemaskiner, hver tiende av dem på natten. Både vaskemaskiner og tørketromler kan utgjøre en brannrisiko, særlig om de er gamle og dårlig rengjort. Tørketrommelens lofilter bør blant annet tømmes etter hvert bruk.

Det er strenge begrensninger for hva ufaglærte kan gjøre med det elektriske anlegget. Gjør man noe som siden resulterer til at det blir brann, eller en brann blir større i omfang enn nødvendig, vil forsikringsselskapet ikke dekke dette og den enkelte beboer vil være økonomisk ansvarlig.

Generelt kan man si at det er ikke lov for ufaglærte å montere noe annet enn utstyr som leveres med bevegelig ledning og støpsel.

Ta kontakt med autorisert elektrisk installatør dersom du oppdager feil på utstyr eller anlegg.

Åse Brygge Sameie

8.6 Vann og avløp

Generelt

Eiere og beboere skal forebygge skader som følge av fuktighet og vannlekkasjer. Det skal derfor utføres en egenkontroll av installasjoner knyttet til vann og avløp. Egenkontrollen skal utføres i henhold Vedlegg 2 (Sjekkliste for seksjonseier/-beboer). Ved feil og mangler oppfordres eier/beboer til straks å utbedre feilen/mangelen. Styret må straks varsles om feil og mangler som kan få betydning for øvrige beboere eller fellesarealene.

Forebyggende tiltak

Forebyggende tiltak og kontrolltiltak knyttet til vann og avløp:

- Skift pakninger i rennende og dryppende armatur.
- Rens sluk på badet minst 2 ganger pr. år.
- Skift vannslanger og avløpsledninger for vaske- og oppvaskmaskiner hvert 10. år.
- Utfør regelmessig kontroll bak/under oppvaskmaskin og vaskemaskin.
- Vannførende maskiner som monteres i rom uten sluk, bør sikres ved å montere automatiske avstengningsventiler slik at maskinen kan stenges når den ikke brukes (slik avstengningsventil kan med fordel sitte synlig, f.eks på blandebatteriet) og sørg for at det under maskinen er vanntett gulvbelegg med oppbrett i bakkant.
- Kontroller at avløpsslange fra vannførende maskiner er forsvarlig festet.
- Steng for vanntilførsel når vannførende maskiner ikke er i bruk.
- Ikke la vannførende maskiner gå når ingen er til stede eller når beboer(ne) sover.

8.7 Vedlikehold i sameiet

Hva er sameiets - og seksjonseierens ansvar? Se eget dokument på hjemmesiden

8.8 Avfall

Avfall skal sorteres og kastes på slik måte og slikt sted som fastsatt av Årim.

Plastemballasje skal kastes i de gjennomsiktlige sekkene i bossrommet

Matavfall samles i grønne poser og legges i egen beholder med grønt lokk. Årim har begynt utplassering av dunker for sortering av matavfall.

Papir, papp og drikkekartonger kastes i de blå dunkene.

Glass og metallemballasje kastes i dunkene med oransje lokk utenfor bossrommet

Farlig avfall De røde boksene ved bossrommet skal du bruke til batteri, lyspærer, småelektronikk, kjemikalier, måling og annen miljøfarlig avfall. Har du større mengder farlig avfall leverer du det på Bingsa

Elektrisk og elektronisk avfall skal leveres på gjenbruksstasjoner eller til forhandler av samme type

Åse Brygge Sameie

produkter. Slikt avfall omfatter alt som har gått på strøm eller batterier og vil eksempelvis være vaskemaskiner, komfyrer, klokker, vaffeljern, strykejern, TV, radioer, tørketromler, stereoanlegg, video/foto, elektriske leker, lommelykter, lysstoffrør, sparepærer, lyspærer, telefoner, mobiltelefoner, datautstyr og kabler, kjøleskap og fryserer kjøpt etter 1991.

Kjør gjerne til Bingsa med eget avfall (store pappesker, spesialavfall osv). Kortet ligger ved tavla.

Er du i tvil om sortering og hvor du skal levere avfallet ditt: Se <https://arim.no/sorteringsguide>

8.9 Skadedyrbekjempelse

Om skadedyrbekjempelse

I henhold til skadedyrforskriften skal eier eller bruker av bygning, i vårt tilfellet sameiet representert ved styret, sørge for at det settes i verk nødvendige tiltak for å forebygge og eventuelt oppdage forekomst av skadedyr.

Den som skal foreta skadedyrbekjempelse plikter å bruke det middel og den metode som gir minst skadevirkninger for miljø og helse og som kan føre til ønsket resultat.

Enhver som skal foreta skadedyrbekjempelse skal 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.

Forebyggende tiltak

- At lokket på søppeldunkene er igjen før henting
- Kontroll i garasje og boder med tanke på mus, rotter, maur og insekter.
- Gjøre beboere kjent med deres plikt til å følge med i egen bolig om det er skadedyr der og plikt til å opplyse styret om det er observert skadedyr i fellesarealer eller i hager.

Ansvar og tiltak

- Styret fører årlig tilsyn med fellesarealene, mens den enkelte beboer følger med i egen leilighet.
- Beboer informerer straks styret om han/hun observerer skadedyr i egen leilighet eller i fellesarealer.
- Styret eller beboer i berørt seksjon kontakter skadedyrbekjemperen ved behov.

Åse Brygge Sameie

8.10 Oppbevaring av brannfarlig vare

Lovlig oppbevaring av brannfarlig væske og gass:

55 liter (2x11 kg beholdere) av brannfarlig gass som propan

10 liter brannfarlig væske (som bensin, rødsprit og aceton).

OBS – det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig gass og væske i garasjeboden

8.11 Dugnad

Når det arrangeres dugnad, skal styret påse at arbeidet forgår på forsvarlig måte hva gjelder både arbeidsoppgaver og hvem som utfører oppgavene. Det skal kun brukes godkjent utstyr.

Dersom arbeidet kreves verneutstyr, skal dette stilles disposisjon og benyttes.

Arbeidstilsynet har tidligere lagt til grunn at eiere og beboere som deltar på dugnad på sameiets egen eiendom ikke er å anse som "arbeidstakere" i arbeidsmiljølovens forstand og sameiet har derfor ikke noe arbeidsgiveransvar for disse. Styret kan imidlertid komme i ansvar etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

9 AVVIK

Ved avvik skal fremgangsmåten som skissert nedenfor følges.

	Ansvarlig	Fremgangsmåte
1	Styret og tjenesteleverandører	Den som oppdager avvik skal fylle ut et avviksskjema – Vedlegg 5 (Avviksskjema) Avvik kan f.eks være elektriske avvik, eller avvik knyttet til VVS, avfallshåndtering eller brannsikkerhet.
2	Styreleder (evt styremedlem)	Prioriterer og utsteder arbeidsordre for å rette opp feil og mangler i følge meldingen.
3	Ansvarlig for å rette opp feil og mangler/avviket	Korrigerer feil og gir oppdragsgiver informasjon om hva som er gjort.
4	Styret	Analyserer avviksregistreringene og vurderer om ytterligere tiltak skal iverksettes; forebyggende tiltak og/eller nye rutiner.
5	Styreleder	Avviksskjemaene arkiveres og lagres i egen mappe i 3 år

Åse Brygge Sameie

Vedlegg 1: Sjekkliste til styrets årlige gjennomgang

Versjon 1 godkjent av styret oktober 2018

Spørsmål	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentarer
Følges HMS-rutinene?				
Er det behov for å endre rutinene?				
Er det nye rutiner som bør inkluderes?				
Er det eksisterende rutiner som bør slettes?				
Er planlagte tiltak gj.ført innen angitt tidsfrist?				
Foreligger det noen endringer hva gjelder ansvarsforhold?				
Er det oppdaget feil / mangler ved HMS-arbeidet?				
Er feil/ mangel rettet?				
Har det vært tilløp til brann?				
Har det vært materielle skader?				
Har det vært personskader?				
Håndteres avfall som det skal?				
Har det vært klager relatert til HMS fra beboere/seksjonseiere?				
Er det mottatt pålegg fra offentlig myndigheter?				
Er det mottatt anbefalinger fra offentlig myndigheter?				
Er det grunn til å tro at beboere har nødvendig kjennskap til HMS-tiltak som påligger dem?				
Fungerer avtaler med tjenesteleverandører som vaktmester, rengjøringsfirma, andre?				
Er det behov for opplæring av noen i HMS sysremer?				
Har det oppstått andre viktige problemer?				

Dato Underskrift.....

Åse Brygge Sameie

Vedlegg 2: SJEKKLISTE FOR SEKSJONEIER /-BEBOER

Versjon 2 godkjent av styret mai 2023

Sjekklisten er utformet med spørsmål; du krysser av for **Ja** hvis alt er i orden, eller du skriver en kommentar i feltet til slutt i dokumentet hvis ikke.

Forhold som ikke er i orden bør – og i noen tilfeller må – utbedres. Det er den enkelte seksjonseier og/eller beboer som er ansvarlig for dette. Utleiere og leietakere må avklare seg i mellom hvem som har ansvar for hva.

Spørsmål	Ja	Nei
Rømningsveiene Er rømningsveier (vinduer og dører) i orden og lett å komme til?		
Er alle I husstanden klar over hvor rømningsveiene er og hvordan en bør opptre ved brann? (spesielt barna)		
Brannvarslingsanlegget Sjekker du jevnlig at detektorene er innkoblet – (blinker grønt)		
Brannslukkingsutstyret Håndsløkkerapparat: Sjekker du jevnlig at manometerpilen står på det grønne feltet. (Pulverapparat vendes for å hindre at pulveret klumper seg). Er brannslukkingsapparatet/-ene lett tilgjengelig?		
Har du annet sløkkeutstyr, f.eks brannteppe eller slukkeskum (slukkeskum på sprayboks)?		
Kjenner alle I husstanden til hva de skal gjøre dersom det oppstår brann?		
Sikringsskapet Er sikringsskapet til enhver tid lukket?		
Fungerer overspenningsvernet? (Når vinduene ikke lenger er grønne, men røde eller svarte, så må de byttes)		
Er elektrisk utstyr som ledninger, stikkontakter, støpsler, lamper m.m. i orden? (Ser du svimerker er dette et alvorlig faresignal. Bruk ikke for sterke lyspærer. Ovner må ikke tildekkes eller komme nær brennbart materiale som gardiner og møbler. Vifteovn og løse lamper må aldri benyttes på barnerom. Se opp for løse og varme stikkontakter og støpsler, sprukne ledninger og unngå i størst mulig grad bruk av skjøteledninger.)		
Bad, kjøkken og vaskerom Renser du jevnlig sluk/avløp i gulv?		
Sjekker du jevnlig bak/under oppvaskmaskin, vaskemaskin for mulig lekkasje?		
Heller du flytende, varmt fett i avløpet? (Dette bør du ikke gjøre! Rørene kan tette seg)		
Alle beboere vet hvordan en stenger hoved-vannkranen i leiligheten?		
Elektriske apparat Slår du alltid av TV'en med Av/På knappen før du går og legger deg?		

Åse Brygge Sameie

Spørsmål	Ja	Nei
Slår du alltid av vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel når du forlater boligen?		
Rengjør du lofilteret i tørketrommelen jevnlig etter bruk?		
Komfyrvakten Rengjør du jevnlig føleren på sensoren for fett og smuss? (Sensoren er festet under ventilatoren eller på vegg. Bruk en fuktig klut)		
Har det hendt at du har glemt å slå av platen på komfyren? (Tørrkoking er den hyppigste årsaken til brann!)		
Har du kontrollert at du ikke oppbevarer brannfarlig materiale i boden din? Propan, bensin og andre brannfarlige vesker må oppbevares over bakkeplan og fortrinnsvis på din balkong. Propan kan fint stå ute hele vinteren.		
Har du kontrollert at sluket på din terrasse er åpent? Det er viktig å holde sluket rent og se til at løv og andre løse gjenstander ikke dekker over sluket og hindrer drenering.		
Ventilasjonsanlegget Skifter du regelmessig filter? (om du trenger hjelp til filterskifte – skriv en kommentar i feltet på neste side)		
For de som har elbil Sjekker jevnlig at ladeboksen ikke er skadet?		
Sjekker jevnlig at ladekabelen er i god stand?		
Kommentarer		

Brannsikkerheten er både styrets og beboernes ansvar

Beboers ansvar

- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget.
- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikeholde ventilasjonssystemet.
- Montere og bruke elektrisk utstyr i henhold til bruksanvisning.
- Utføre nødvendig ettersyn av sluk og vannrør i boligen.
- Kontrollere at brannverntiltak i leiligheten er i orden og evt. melde ifra til sameiet ved mangler.
- Sikre forsvarlig utført arbeid ved reparasjoner og andre endringer i leiligheten.
- Melde ifra til styret ved feil eller mangler som kan gå utover naboer eller som skal følges opp av sameiet.
- Ikke oppbevare brannfarlig materiale i boden, eks: propan, bensin etc. Dette må oppbevares over bakkeplan, dvs. fortrinnsvis på balkonger.
- Til enhver tid se til at løse gjenstander på balkonger er sikret og ikke kan blåse bort.
- Lading av el-bil. Bruker har ansvar for sikker bruk og at bil og ladeledning er i god stand

Styrets ansvar

- Overordnet ansvar for brannsikring.
- Etablere og utøve nødvendig internkontroll (egenkontroll).
- Utføre nødvendig ettersyn og vedlikehold av fellesarealer og fellesområder.
- Følge opp feil og mangler som rapporteres inn.
- Informere beboerne om deres plikter innen HMS-arbeidet.

Dato: _____ Leilighet nr.: _____ Signatur beboer: _____

Åse Brygge Sameie

Vedlegg 3: Sjekkliste for vernerunde Åse Brygge Sameie

Versjon 1 godkjent av styret oktober 2018

Sjekkpunkt	I orden JA	NEI, Forslag til tiltak	Aansvarlig	Tidsfrist
Underetasjen				
Er det rent og ryddig I fellesboden?				
Oppevares sameiets utstyr forsvarlig?				
Er sameiets utstyr merket med sameiets navn?				
Er det rent og ryddig I teknisk rom?				
Fungerer alt som det skal I tekniske rom?				
Garasjen				
Er porten inn til garasjen i funksjonell stand?				
Er det rent og ryddig I fellesgarasjen?				
Er det rent og ryddig I bossrommet?				
Fungerer avfallsorteringen som den skal?				
Fungerer brannslangene som de skal?				
Er branndørene fra garasjen til oppgangene ok? Fungerer selvlukkerne?				
Er kanalene I taket fri for støv?				
Fungerer brannalemen som den skal?				
Fungerer ventilasjonen som den skal?				
Står det eiendeler inntil veggene som kan medføre fare for brann eller sperrede rømningsveier ved brann?				
Er det observert skadedyr i eller rundt garasjen?				
Fungerer heisene som de skal?				
Er alt I oden I tavlerommet?				
Oppgangene				
Er rømningsskiltene ok?				
Er det rent og ryddig I gangene?				
Fungerer branntavlene som de skal?				
Fungerer renholdet som det skal?				

Åse Brygge Sameie

Sjekkpunkt	I orden JA	NEI, Forslag til tiltak	Aansvarlig	Tidsfrist
Utearealene				
Er gangveiene på fellesarealer i funksjonell stand?				
Fungerer avløpene/slukene som de skal?				
Fungerer utelysene som de skal?				
Er gangveiene tilstrekkelig opplyst?				
Lekeplassen – se egen vedlegg				
Bygningene				
Er taktekkingen hel og uten sår?				
Er taktekkingen rundt gjennomføringer og piper tett?				
Fungerer nedløpene som de skal?				
Leilighetene				
Fungerer rutinene for jevnlig kontroll av brannalarmanlegget?				
Fungerer rutinene for årlig egenkontroll?				
Er det beboere som trenger hjelp ved evakuering, for eksempel eldre eller personer med nedsatt funksjonsevne?				
Generelt				
Kan alle beboere bruke brannutstyret?				
Finnes det rutiner for jevnlig ettersyn av det elektriske anlegget i fellesområdene?				
Er beboerne informert om sitt ansvar for eget elanlegg og elektrisk utstyr?				

Dato.....

Deltakere.....

Åse Brygge Sameie

Vedlegg 4: Sjekkliste for lekeplassen og lekeplassstyr

Versjon 1 godkjent av styret oktober 2018

Kontrolldato:..... Deltatt.....

Spørsmål	Ja	Nei	ikke akt.	Kommentar/Tiltak
Foretas rutinemessige tilsynsrunder?				
Er bakkeoverflaten godt drenert slik at vanndybder over 10 cm unngås?				
Er overflaten fri for glasskår?				
Har boligselskapet trygg akebakke (Oppbremsing uten farlige hindringer)?				
Er uteområdet fritt for stikkbusker og/eller giftige planter/busker?				
Er farlige skrenter/stup sikret?				
Er adkomstvei og uteplass tilfredsstillende måket og strødd på vinterstid?				
Er lekeapparatene konstruert og montert i overensstemmelse med forskriften?				
Er støpte fundamenter på lekeapparatene avsluttet minst 20 cm under bakken og tildekket med fyllmasse?				
Er ulike lekeapparater plassert slik at de ikke står i veien for hverandre eller kommer i konflikt med andre lekaktiviteter?				
Blir lekeapparater og tremateriale jevnlig sjekket for rust, brudd og slitasjeskader?				
Har alle lekeapparater som innebærer fallrisiko støtdempende underlag (for eksempel 20-40 cm siktet, ikke byggbar sand)?				
Er lekeapparatene slik utformet at barna ikke kan henge seg fast (det vil si at det ikke skal være åpninger på mlm 9-23 mm)				
Er alle konstruksjoner/apparater godt festet?				
Er lekeapparatene uten utstikkende deler eller skarpe kanter som barna kan falle ned på eller snuble i?				
Er bolter og skruer nedsenket og godt tilskrudd?				
Er beveglige deler og fjærer på lekeapparatene utformet slik at de ikke kan klemme/klippe fingre?				
Er huske- / vippesetene av støtdempende materiale (f.eks bildekk)?				
Blir sanden i sandkassen skiftet ut med jevne mellomrom?				

Dato.....

Deltakere.....

Åse Brygge Sameie

Vedlegg 5: Avviksskjema

Versjon 1 godkjent av styret oktober 2018

Avviks-skjema HMS	
For registrering, rapportering og oppfølging av avvik og uønskede hendelser innen helse-, miljø- og sikkerhets-området	
Hva, hvordan Beskrivelse av avviket/hendelsen	
Hvilke følger (Mulige) konsekvenser	
Hvorfor Årsaker til avviket/hendelsen	
Eventuelle strakstiltak som er i verksatt	Forslag til korrigerende tiltak
Dato, melders underskrift	

Åse Brygge Sameie

Vedlegg 7: Branninstruks

Versjon 2 godkjent av styret oktober 2018

BRANNINSTRUKS FOR ÅSE BRYGGE SAMEIE

Ved brannalarm:

- Sørg for at alle blir varslet.
- Lukk dører og vindu.
- Gå raskt ut av bygningen.
- Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
- Bruk ikke heisen.
- Gå til felles møteplass: Skiltportalen v/innkjøringen.

Ved brann

- Varsle personer i fare ved å rope "Brann, Brann"
- Hjelp hverandre ut til felles møteplass.
- Varsle brannvesenet på 110
- Si fra til brannvesenet hvis det fremdeles er folk inne.

MERK: Brannrøyk er svært giftig. Dersom trapperommet er fylt av røyk, gå tilbake til leiligheten.

Gjør deg tilkjenne via vindu eller balkong, slik at redningspersonell kan hjelpe deg trygt ut.

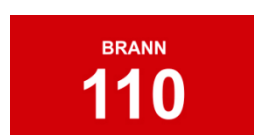
REDDE, VARSLE, SLOKKE

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen.

REDDE: Sørg for at alle kommer i sikkerhet

VARSLER: Varsle brannvesenet på 110

SLOKKE: Forsøk å slokke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for fare. Entrédøren til leiligheten MÅ holdes lukket dersom det brenner i leiligheten.



Vedlegg 8: Risikoanalyse

Versjon 1 godkjent av styret okt.2023 Utført av styret

		Sannsynlighet			Konsekvens			Risiko tall	Prioritet	Kommentar
		Kan skje			Kan føre til					
		Kan tenkes	Har skjedd	Har skjedd flere ganger	Forbigående skade	Varig skade	Død			
Nr.	Hva kan skje? Forhold som kan medføre risiko (uønskede hendelser/ tilstander)	1	2	3	1	2	3			
	BRANNVERN									
1	Fare for brann i leilighet?	x					x	3	4	Egenkontroll
2	Fare for brann I oppgangene	x					x	3	4	Vernerunde
3	Fare for brann I garasjen	x					x	3	4	Jevnlig info fra styret. Beboerundersøkelse
4	Feil oppbevaring av brannfarlig gass eller væske?		x			x		4	2	Egenkontroll og jevnlig info fra styret
5	Lagring av gjenstander i rømningsveiene og I garasjen			x			x	9	1	Vurdere endringer I ordensreglene
6	Hjelp til evakuering av beboere ved brann eller andre uforutsatte hendelser	x					x	3	4	Organisering av hjelp
7	Branntilløp i søppelcontainerne?	x			x			1	4	
8	Feil på røykvarslere eller sprinkelanlegget?	x					x	3	4	
9	Egenkontroll i leilighet			x		x		6	3	Purre de som ikke svarer

Åse Brygge Sameie

Vedlegg 9: Handlingsplan

Godkjent av styret okt 2023

Forhold som kan medføre risiko	Tiltak	Frist for gjennomføring	Ansvarlig	
BRANNVERN				
Feil oppbevaring av brannfarlig gass eller væske?	Hvert år foretas lovpålagt kontroll/tilsyn av; sprinkelanlegget teknisk rom periodisk sikkerhetskontroll av heisene brann og nødlys (fellesområdet) El-kontroll elbil ladestasjonene ventilasjon i garasjen	Bra Elektro, Rørleggersentralen ThyssenKrupp Elevator og Nordvest Miljø	Jan Arve	
Lagring av gjenstander i rømningsveiene og i garasjen				
Egenkontroll i leilighet				
Fare for brann i leilighet?				
Fare for brann i oppgangene		Ved eierskifte	Anders	
Fare for brann i garasjen		Oppdatere navnelister med tlf og leilighetsnr som legges ved branntavlene Brannvesenet kommer – Vil informere beboerne om brannforebygging samt holde brannøvelse	Nov	
Mangelfull opplæring/brannøvelser				
Brannløser står i åpen stilling	Justere lukkemekanismen når dørene ikke lukkes. Gjøres av sameiet	Ved behov		

Åse Brygge Sameie

	Forhold som kan medføre risiko	Tiltak	Frist for gjennomføring	Ansvarlig
	ELEKTRITISK ANLEGG			
	Skiftes det regelmessig filter	I forbindelse med kontroll av sprinkelanlegget i leilighetene vil styret også sjekke filteret		
	Benytter beboere uautoriserte til montering av elektriske opplegg?	Egenkontroll		
	Feil på laderne i garasjen	Årlig kontroll av Braa samt at beboerne varsler om feil og mangler		
	VVS			
	Feil eller mangler på ventilasjonsanlegget	Beboer varsler styret. Feilretting/justering av autorisert firma		
	Vannlekkasje i garasjen/bodene	Kjente lekkasjer vil bli ordnet med tetting på undersiden med kanaler ut til garasjen	2023	Jan Arve

Generelle tiltak

Styreleder vil i sitt infobrev til beboerne (min. hvert kvartal) orientere om sentrale HMS oppgaver i sameiet