

Sist revidert
2022

HMS-HÅNDBOKEN



Bildet er tatt av DNB Eiendom v/Gunn Margit Andreassen

En sammenfatning av innholdet i HMS-
arbeidet i Bakkely Borettslag

Om HMS-håndboken

Denne HMS-håndboken er bygget opp etter forskrifter og lovverk, basert på andre HMS-håndbøker. Det er ment som et styringsdokument og veiledning for Bakkely borettslag. HMS-håndboken er godkjent av styret og tilgjengelig for andelshavere og leietagere i borettslaget.

Borettslag og andelshavere er pålagt å følge HMS reglementet og forskrifter tilknyttet HMS samt ulike typer for internkontroller av andelsleilighetene. Dette dokumentet skal kunne bistå styret i borettslaget å ha en full oversikt over hvilke type kontroller og hva som er viktig å tenke på i forhold til HMS i borettslaget.

De tiltak og punkter som er nevnt skal være forebyggende i forhold til skader på personer, eiendom, og boligmasser. Noen av punktene er vi som borettslag pålagt av myndighetene å foreta, mens andre tiltak og punkter er kun anbefalinger.

Hvem kontakter du når?

Tema	Beskrivelse	Kontakt
Brann	Brann i egen bolig eller fellesanlegg	Brannvesenet: 110 Når brannvesenet er ringt, varsle styreleder/styret
Ordensforstyrrelse	Forsiktig anmodning Ved mer alvorlige forhold	Beboer selv Politi 02800 eller nødnummer 112
Medisinske nødstilfeller, skade på person.	Iverksett førstehjelp	Varsle nødsentral på 113
Akutt vannlekkasje / Kloakkstopp Skade i boligen	Akutt vannlekkasje, steng stoppekraner. Styret informeres. Beboer dekker kostnader dersom det ikke er en forsikringskade.	Alle forsikringssaker skal gå via styret, så sant det ikke er akutt fare for store materielle ødeleggelser. På dagtid, meld inn til Ringbo, telefon 32 11 36 00, eller direkte til forsikringsrådgiver Jonny Fjellstad, mobil 947 93 990. På kveld og helger, ved <u>akutt</u> skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 03100.
Vedlikehold sanitærutstyr	Skift pakninger ved behov Rengjør sluk minst to ganger pr år!	Bruk autorisert fagperson ved tilkobling av utstyr!
Tv signaler/dekodere og internett.	For feilmelding	Kundesenter Altibox, tlf 21 45 45 00

Dette skal en HMS-håndbok inneholde

En god HMS-håndbok er et komplekst system. Ikke bare skal den inneholde lovverk, men også aktiviteter og sjekklister. Dette er noe av det viktigste å ha med:

- Aktuelle lover og forskrifter
- Oppdatert risikovurdering
- Forebyggende aktiviteter, når og hvordan de skal gjennomføres og hvem som har ansvar for det
- Sjekklister
- System for avvikshåndtering
- System for dokumentasjon av utførte tiltak

Innholdsfortegnelse

Om HMS-håndboken.....	2
Hvem kontakter du når?	2
Dette skal en HMS-håndbok inneholde	2
Innholdsfortegnelse	3
Om boligselskapet.....	4
Forsikring	4
Arbeidsrutiner innenfor HMS-området	4
Styrende dokumenter.....	5
HMS (Helse, miljø og sikkerhet).....	5
Ansvarlig.....	5
Hvem omfattes av HMS.....	5
Viktige begreper å forholde seg til.....	5
HMS og Økonomi.....	5
HMS ansvarlig under rehabilitering og vedlikehold.....	6
Vann og vannskader	6
Områder.....	6
Forebyggende tiltak	6
Forebyggende utstyr.....	6
Internkontroller	6
Egen internkontroll – sjekklister.....	6
Brannvern.....	7
Områder.....	7
Forebyggende tiltak	8
Forebyggende utstyr.....	8
Internkontroller	8
Egen internkontroll – sjekklister.....	8
Fellesarealer	9
Lekeplass	9
Dugnad	9
Trafikksikkerhet	9
Garasjeanlegg	10
Tilsyn/Vernerunde.....	10
Bygningsmassen.....	10
Avfallsrutiner	11
Revisjon av HMS-arbeidet	11
Lover og forskrifter.....	12

Om boligselskapet

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955 013 492. Borettslaget består av 50 boenheter. Alle boligene disponerer to dedikerte parkeringsplasser, i garasje med parkeringsplass utenfor garasjen. Epost adressen til styret er post@bakkely.no. Styret i Bakkely består av fem medlemmer: Styreleder, nestleder, sekretær og to styremedlemmer. I tillegg er det to varaer. Det er også en valgkomite på tre stykker og en vara.

Forsikring

Eiendomsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker:

Forsikringen dekker	Forsikringssum	Egenandel
Glasskade i boenhet		2 000
Naturskade		8 000
Huseieransvar	10 000 000	6 000
Rettshjelp	400 000	Se del 4, forsikringspolise
Kriminalitet	100 000	6 000
Styreansvar	10 000 000	
Ulykke dugnadsdeltakere og barn		
- Ulykke død dugnadsdeltakere u/80 år	200 000	
- Ulykke invaliditet dugnadsdeltakere u/80 år	500 000	
- Behandlingsutgifter dugnadsdeltakere u/80 år	50 000	500
- Ulykke død barn u/12 år	30 000	
- Ulykke invaliditet barn u/12 år	250 000	
- Behandlingsutgifter barn u/12 år	15 000	500

Den enkelte andelshavers innbo og løsøre omfattes ikke av forsikringen. En enkel huskeregel er at hvis andelen vendes opp ned, alt som faller ned dekkes av innbo, resten av bygningsforsikring.

Arbeidsrutiner innenfor HMS-området

Aktivitet	Frist	Ansvar
Oppdatering av HMS rutiner	Annethvert år eller ved lovendring	Styret
Lage handlingsplan ved behov etter internkontroll	Etter generalforsamling	Styret
Sette HMS mål ved behov etter internkontroll	Etter generalforsamling	Styret
Gjennomføre internkontroll	Før generalforsamling	Styret
Dugnad	En gang pr år	Styret
Kontroll av lekeplass	Årlig	Styret
Branninstruks	Branninstruks	Styret
Kontroll av brannslukningsapparat og røykvarslere	Årlig	Beboer
Oppdatering av lover og forskrifter	Annethvert år	Styret
Beboerkontroll	Årlig, innen 30. november	Andelshaver

Styrende dokumenter

De viktigste styrende dokumentene for boligselskapet er:

- Vedtekter
- Ordensregler
- Retningslinjer for styrearbeid
- IK-dokumentet
- Årshjulet

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

HMS tiltak og arbeid skal være med på å forebygge skader på personer, eiendom og boligmasse.

Ansvarlig

Styret i borettslaget er pålagt og har ett særskilt ansvar for at det innføres og utøves HMS tiltak og arbeid i borettslaget, samt at det blir foretatt ulike typer intern kontroller i borettslaget. 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.

Styreleder er pålagt hovedansvaret for at dette blir fulgt opp og gjennomført på en forsvarlig måte.

Hvem omfattes av HMS

Alle andelseierne, borettslagets eiendom og boligmasse omfattes av HMS tiltak og arbeid.

Viktige begreper å forholde seg til

I enhver form for HMS arbeid er det viktig å forholde seg til disse punktene, og ha en formening om de i forhold til lover og forskrifter.

Begrep Forklaring

SKAL	Hvor mange eller hva man skal ha
BØR	Hva man bør gjøre eller hvor mange man bør ha
KAN	Hva kan man gjøre eller hvor mange kan man ha
MÅ	Hva er pålagt
VIL	Hva ønsker vi og vil vi ha
BURDE	Hva man burde ha hatt eller gjort, bygges på erfaringer

HMS og Økonomi

Det er viktig at man ikke sparer seg til fant når det gjelder HMS tiltak og sikkerhet. Utfallet og konsekvensen av dette kan være og bli en mange dobling av utgiftene i forbindelse med erstatningskrav.

Personer, helse og kroppslegemer kan ikke betales tilbake i kroner og ører. Det er derfor viktig at vi tar vare på de som utfører arbeid for oss og andre i forbindelse med større prosjekter.

HMS ansvarlig under rehabilitering og vedlikehold.

Entreprenøren har ansvaret for HMS for sine ansatte blir fulgt i forhold til arbeidet som skal utføres.

Borettslaget har ansvaret for at entreprenøren følger HMS og spesielt sikkerheten i forhold til andre personer som f. eks beboerne, andre barn, besøkende og naboer.

Det vil derfor være utrolig viktig at styret eller en oppnevnt person fra styret holder ett oppsyn i forhold til sikringsarbeid av midlertidige installasjoner, maskiner og andre ting som kan forårsake skader av ulik art. Borettslaget vil i denne sammenhengen fungere som en byggherre og kan pålegge og stoppe arbeid som ikke er i tråd med sikkerhetsbestemmelser.

Vann og vannskader

Vannskader skyldes i mange tilfeller manglende vedlikehold og vil normalt ikke dekkes av forsikringen. Det er beboer som har ansvar for vedlikehold av synlige installasjoner innenfor sin egen boenhet. Lekkasje fra varmtvannsbereder er et problemområde, da varmtvannsberedere har begrenset levetid.

Områder

Våtrom, tak, kjeller/drenering, kloakk, platting/balkong.

Forebyggende tiltak

Ha luftelukene åpne så det ikke blir kondens/fuktskader. Holde platting og balkong fri fra snø. Benytte seg av refusjonsordninger i vedtekter på sluk fra byggeår og varmtvannsbereder som er eldre enn 15 år. Styret sikrer rens av sluk på tak minimum en gang i året eller ved behov.

Forebyggende utstyr

- Lekasjestopper/Vannstopper
- Vannopsamlingsbrett under vaskemaskin

Internkontroller

Gjennomføre beboerkontroll årlig. Tematisere HMS-arbeid i informasjonsskriv. Styret har en egen internkontroll som følges årlig.

Egen internkontroll – sjekkliste

Kjøkken

- Kraner
- Vask
- Fuging av fliser
- Servant
- Avløps og vannrør i benk
- Rensing av filter i benken
- Kontroll av oppvaskmaskin

Bad

- Kraner
- Servant
- Avløpsrør i benk
- Sluk

Vaskerom

- Varmtvannsbereder
- Vaskemaskin slanger
- Kraner
- Avløpsrør
- Sluk

Utvendig

- En eventuell kran til hageslange
- Takrenner

Rørsystemet

- Merking av varmtvannsinntak
- Merking av kaldtvannsinntak
- Merking av hoved stoppekran
- Merking av andre stoppekraner
- Sjekk for lekkasjer
- Sjekk av pipe

Brannvern

Det er eier, boligselskapet, som har ansvaret for at det finnes røykvarsler og slukkeutstyr i boenhetene. Det er andelshaver som har ansvar for vedlikeholdet av brannvernutstyret. Det er eier, boligselskapet, som har ansvaret for at det anskaffes og utplasseres brannslukkingsutstyr i fellesområder. I boligselskapet er det installert håndslukkeutstyr og godkjent røykvarsler i hver andel. Branninstruks er utarbeidet og oppbevares lett tilgjengelig i andelen. Rømningsveier skal til enhver tid være åpne. Sykler, barnevogner må ikke settes slik at de sperrer rømningsveier.

Bestemmelsene om brannvern i boliger finnes i Lov nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver, Forskrift nr. 847 om brannforebyggende tiltak og tilsyn, Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykk satt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen.

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. Derfor er det en maks mengde som kan oppbevares. Det er følgende:

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

Områder

Alle typer bygninger kan brenne og brannårsakene er mange. Det er derfor viktig at man gjennomfører ulike tiltak for å begrense brann og branntilførsel i og på bygningsmasse.

Forebyggende tiltak

Den enkelte beboer kan gjøre en rekke ting for å forebygge brann og branntilførsel i egen andelsleilighet.

- Trekk ut ledninger med støpselet fra stikkontaktene og ikke napp i ledninger
- Ikke bruk oppvaskmaskin/vaskemaskin/tørketrommel når du sover eller ikke er hjemme.
- Ikke tildekk ovner / tørk tøy på elektriske ovner
- Blås ut levende flammer på bord og andre steder, når man ikke er i samme rom og har kontroll på ilden.
- Trekk ut kontakten til følgende apparater etter bruk
 - Kaffetrakter
 - Vannkoker
 - Brødrister
 - Strykejern
 - Hårføner
 - og lignende
- Ikke bygg på en allerede utlagt skjøtekontakt
- Ikke bruk løse lamper eller frittstående varmeovner i rom hvor det er barn eller dyr.
- Slå av kokeplater etter bruk
- Dersom du ikke har byttet til LED-pærer: Ikke bruk sterkere lyspærer i lampen enn det den er beregnet for
- Slå av TV-apparatet på Tv'n og ikke bare fjernkontrollen
- Varmetepper/varmeputer skal aldri brukes uten tilsyn.
- Elektrisk utstyr som brukes utendørs skal kobles til jordet stikkontakt.

Forebyggende utstyr

- Røykvarslere
- Elektriske tidsur
- TV-guard
- Lav merking av utganger og trapp
- Slukningsutstyr
- Komfyrvakt
- Brannteppe lett tilgjengelig, spesielt på kjøkkenet

Internkontroller

- Gjennomføre beboerkontroll årlig.
- Styret minner om å bytte batteri til varslerne hvert år.
- Bytte varslere som er eldre enn ti år.
- Vi følger fysisk kontroll og faglig tilsyn som er anbefalt for brannslukningsapparater.
- Informasjon om de viktigste brannvernsreglene sendes ut til beboerne årlig.

Egen internkontroll – sjekkliste

- Brannslukningsapparatet blir snudd og synfart hvert halvår (Står nanometer på grønt?).
- Sjekk at røykvarslerne fungerer minst en gang i året – fungerer den ikke ta kontakt med styret!
- Filter på kjøkkenvifte
- Sikringskap

Fellesarealer

Alle fellesarealer holdes i orden etter de til hver tid gjeldende krav. Styret vurderer om det skal monteres varslere og slokkeutstyr. Reglene følger av forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn. Gelendre blir satt opp der det er behov for å hindre fallulykker. Tilstrekkelig belysning. Snø måkes vekk og fortau og veier blir gruset ved behov. Styret sørger for generelt godt vedlikehold av bygningene og områdene rundt. Dette vil hindre at det oppstår en utrivelig atmosfære som kan føre til skjødesløshet.

Frekvens: årlig

Lekeplass

Lekeplassene tilfredsstillt kravene i forskrift av 19.07.1996 om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Ved innkjøp krever boligselskapet dokumentasjon fra leverandørene om at utstyret tilfredsstillt de gjeldende sikkerhetskravene. Det blir foretatt utbedringer av utstyr som krever overhaling og vedlikehold. Oversikt over utstyr som må skiftes ut blir forelagt styret til behandling. Formålet med forskriften om lekeplasser og lekeplassutstyr er å redusere helseskader som følge av lekeplassutstyr. Det er viktig at lekeplassutstyret fungerer etter sin hensikt og ikke utgjør noen urimelig fare ved bruk. Forskriften viser til anerkjente normer eller standarder. I utgangspunktet vil utstyr som er produsert etter anerkjente normer, være i tråd med forskriftens krav. Forskriften som omhandler disse sakene, er forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr. Sanden i sandkassene blir skiftet ut etter behov. Bark må skiftes ut når den ikke lenger absorberer støtene som forutsatt. Vi har befaring av lekeplassen en gang i året. Trampoline og annen utstyr i beboernes eie, og som brukes av andre barn skal være utstyrt med forsvarlig sikring. Denne typen utstyr skal ikke settes på fellesarealer uten godkjenning av styret. Lekeplassen bør vurderes kontrollert av autorisert kontrollør hvert tredje år. I vintersesongen med is og snø må det vurderes om bruk av hele eller deler av lekeplassen bør avstenges.

Frekvens: årlig

Dugnad

Når boligselskapet arrangerer dugnad, eller initierer aktiviteter på den enkelte beboers boenhet, skal styret forsikre seg om at arbeidet foregår på en fullt ut forsvarlig måte. Boligselskapet må vurdere om det er forsvarlig å gjennomføre det aktuelle arbeidet ved dugnadsinnsats, her må man ta i betraktning både arbeidets objektive «farlighet» og beboernes personlige forutsetninger for å utføre arbeidet. Arbeidstilsynet har tidligere lagt til grunn at andelseiere som tar del i dugnad på boligselskapets egen eiendom ikke er å anse som arbeidstakere i lovens forstand og boligselskapet har følgelig ikke noe formelt arbeidsgiveransvar for disse. Vi har derfor dugnadsforsikring. Kun godkjent utstyr skal brukes. Krever utstyret særskilt øvelse eller sertifikat, skal dette kontrolleres før beboer tar utstyret i bruk. Krever arbeidet at det også blir brukt personlig verneutstyr skal dette stilles til beboerens disposisjon og brukes.

Frekvens: løpende

Trafikksikkerhet

Bommer som lukkes automatisk og skilter om fartsgrense og forsiktig kjøring er satt opp på området. Styret er ansvarlig for vedlikehold av bommene og ettersyn av skilting.

Frekvens: Styret minner om forsiktighet med bilbruk i rundskriv etter behov.

Garasjeanlegg

Garasjene innebærer en sikkerhetsrisiko, og blir derfor fulgt nøye. Det er brantilløp og tyveri som vises spesiell oppmerksomhet. Reglene om garasjer finnes dels i brannvernforskriftene og i byggeforskrifter. Brann- og redningsetaten kan være behjelpelig med å konkretisere kravene som gjelder for boligselskapet.

Det foretas årlige kontroller for å sjekke at sikringsskap virker tilfredsstillende. Styret bruker sjekklister.

Frekvens: årlig

Tilsyn/Vernerunde

Vi går vernerunder for å fange opp feil og mangler samt for å føre tilsyn med utviklingen på HMS-feltet. I tillegg går vi kontrollrunder som er særlig overvåkning til kritiske. Det går ekstra vernerunder dersom styret eller andre ønsker det. Rapporten fra vernerunden blir forelagt på styremøte til vurdering. Dette kravet er å finne i forskrift av 6.12.1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften), § 5 punkt 6. Vernerunde gjennomføres ved at ansvarlige for området går en fysisk observasjonsrunde enten alene eller sammen med andre.

I boligselskapet vil styret velge en som skal ha ansvaret for å gå vernerunden og hvem som skal delta på det enkelte området, som lekeplasser, garasjer, brannvern etc. Under vernerunden noteres feil og mangler som oppdages. Har man med kamera eller mobil med kamerafunksjon, er bilder av feil man kommer over god dokumentasjon. I tråd med boligselskapets risiko og eiendomsforhold, er det utviklet både en generell sjekklister for vernerunden og sjekklister for det enkelte risikoområde, som lekeplasser, elektriske anlegg, brannvern etc. Sjekklister er tilpasset boligselskapets forhold. Det er alltid rom for at forhold som ikke har et eget punkt på sjekklister også blir notert og behandlet. De viktigste forholdene må sjekkes ved hver runde. Boligselskapet kan velge å fordype seg i enkeltområder på omgang, slik at alle saker får god oppmerksomhet i løpet av et par års tid.

Etter at vernerunden er gjennomført, setter man opp forslag til tiltak for utbedring der det er funnet feil og mangler. Tiltakslisten eller handlingsplanen vil bli behandlet i styret. Der vil ansvarlige for de enkelte tiltakene bli utpekt. Boligselskapet går vernerunde i forbindelse med dugnad.

Frekvens: halvårlig

Bygningsmassen

Boligselskapets bygningsmasse blir holdt vedlike og utviklet i tråd med beboernes ønsker slik de framkommer på årsmøter. Bruk av boligselskapets utstyr skal skje forsvarlig, og brukerne av utstyr som krever dokumentert sikkerhetsopplæring, må framvise dette før bruken tar til. Alle innleide firmaer som utfører arbeid på boligselskapets områder, enten inne eller ute, skal dokumentere skatteforhold og at de følger norske lover for øvrig. Alle må undertegne HMS-erklæring før kontrakten inngås.

Frekvens: løpende

Avfallsrutiner

Hadeland og Ringerike avfallsselskap (HRA) er leverandør av avfallstjenester. Beboere plikter å følge de til enhver tid gjeldende leveringskriterier. Mer informasjon om dette på HRAs hjemmesider.

Revisjon av HMS-arbeidet

Styret gjennomgår hvert år boligselskapets helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. Boligselskapets dokumentasjon gjennomgås punkt for punkt. Hensikten er å se om det som er skrevet stemmer overens med virkeligheten. Forhold som må rettes opp føres opp i boligselskapets handlingsplan. Revisjonskravet er å finne i forskrift av 6.12.1996 om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) § 5 punkt 8. Det er virksomhetens egen revisjon som er kravet.

Frekvens: årlig

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](#) Siviltbeskyttelsesloven

[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