

HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

**HMS-håndbok
for
Sameiet Elvehavn Brygge A og B**

**Internkontroll
av
Helse, Miljø og Sikkerhet
(HMS)**

Oktober 2017

HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

INFORMASJON om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet (HMS) i Sameiet.

I Sameiet Elvehavn Brygge A og B 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, og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret i sameiet, styrene i Borettslag A og B og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Sameiet skal ikke oppleve skader på person eller natur som følge av sin virksomhet. Det skal oppnås ved at HMS planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

1. INTERNKONTROLL

Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at sameiet planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med krav fastsatt i HMS-lovgivningen.

Hensikten med internkontroll i sameiet er at sikkerheten skal være så god som mulig, slik at beboerne til en hver tid er trygge i sine nærområder.

Internkontroll innebærer at vi skal registrere, dokumentere og systematisere alt som har med HMS å gjøre. Internkontrollforskriften samler alle forpliktelsene i HMS-lovgivningen og formålet med forskriften er i forhold til boligselskapet bl.a.:

- å verne mot helse- og miljøskader fra produkter, el. anlegg
- å hindre brann og branntilløp
- å fremme vern av det ytre miljø mot forurensninger
- å sørge for god behandling av avfall

2. ORGANISASJON OG ANSVAR

ORGANISASJON

Sameiet Elvehavn Brygge A og B har adresser: Dyrø Halses gate 13 og 15, 7042 Trondheim

Organisasjonsnummer: 894 923 792

Sameiet består av 91 boenheter og 1 næringsseksjon.

Boligene ble bygget i 2005. Beboerne velger et styre.

STYRETS ANSVAR

Styret er ansvarlig for at HMS-rutinene lages, ajourholdes og gjennomføres etter norsk lov. Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Vaktmesteren plikter ikke å rette seg etter instruks gitt av andre enn styret/styrets leder eller den styret har bemyndiget som vaktmesterens overordnede.

Styret setter opp HMS-handlingsplan og fordeler oppgavene på styremøtene.

BEBOERNES ANSVAR

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.

Oppdager du feil og mangler i fellesareal, skader på fellesanlegg, lekkasjer, hærverk, uforsvarlig lagring av søppel og avfall, eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger, så ber styret dere innstendig om å melde fra om dette til styret eller vaktmester.

Ansvarsfordeling	
Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene (opp ganger og lignende)	Styret i sameiet
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	Styret i sameiet
Felles utearealer	Styret i sameiet
Avfallshåndtering	Styrene i Brl/Sameiet/VEB
Bekjempelse av skadedyr	Styret i sameiet
Vedlikehold av bygningsmasse	Styret i sameiet
Trapper, gangveier og trafikk (ute)	Styret i sameiet/VEB
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	Styrene i Brl/Sameiet
Elektriske anlegget og utstyret i boligen til enhver tid er forsvarlig	Beboer
Brannsikring i egen bolig	Beboer
Det utplasserte brannvernustyret til enhver tid er inntakt	Beboer

VEB = Velforeningen Elvehavn Brygge

4. BRANNINSTRUKS:

- Dersom man oppdager brann må man varsle alle som er i leiligheten og blokken.
- Bruk pulverapparat eller brannslange til slokking, men evakuer leiligheten før man setter seg selv eller andre i fare.
- Få alle i leiligheten ut i friluft.
- Be de møte på avtalt møteplass.
- Ring 110 til Brann- og Redningsetaten.
- Varsle alle nære naboer.

Se også egen Branninstruks som er oppslått i gangen ved heis/trapperom i hver etasje.

HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

BRANNFØREBYGGENDE REGLER:

Alle beboere skal ha røykvarslere (der det ikke er montert detektor tilkoblet felles brannvarslingsanlegg) og er ansvarlig for at disse fungerer (skifte batteri). Alle beboere skal ha eget pulverapparat og evt. brannslange i egen eierseksjon tilkople til en hver tid.

Alle som bor i leiligheten, også barn, skal av den som eier boligen gjøres kjent med brannslukningsutstyr, rømningsveier, varsling til telefon 110 og av naboer, samt kjenne til møteplass. Det anbefales at de som bor i leiligheten har en gjennomgang av dette årlig.

Alle leiligheter i 3. etg har balkongdør direkte til friluft som sin hoved rømningsvei. Leiligheter i 2. og 4. etg og høyere har enten sin inngangsdør til gang/trapperom og/eller balkongdører ut til balkong som sin hoved rømningsvei.

Lovlig oppbevaring av brannfarlig væske og gass:

Klasse	Liter per leilighet	Eksempel
A	5 liter brannfarlig gass	Propan, Butan
A	5 liter brannfarlig væske	Bensin, Aceton, Rødsprit

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig væske eller gass i kjellerboder.

Vær nøye med å kaste filler med brannfarlig væske i egnet beholder med tett lokk. Dette vil forhindre selvantennelse og kvele eventuelle branntilløp.

BRANNFØREBYGGENDE ANBEFALINGER:

Det anbefales å ha et pulverapparat på foreldresoverrommet dersom det brenner slik at man ikke kan nå frem til brannslangen hvis denne er plassert langt unna.

De leiligheter som ikke kan gå rett ut på bakkeplan fra sine leiligheter anbefales å ha lett tilgjengelig et klatretau med krok til å henge i vinduskarmen eller over balkongrekkverket.

Forlat aldri et rom med et brennende stearinlys. Sjekk at all elektrisk julebelysning er i god stand og skru de av når man ikke skal være hjemme.

5. ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR

På grunn av brannsikkerhet må den enkelte beboer sørge for at det ikke er feil på elektrisk anlegg eller utstyr og at det ikke brukes feil.

HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Den enkelte beboer har ansvar for vedlikehold, ettersyn og kontroll av elektrisk anlegg og installasjoner.

- 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 ved behov (skal 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. Kontakt elektriker i slike tilfeller.
- Slår en eller flere sikringer ut ofte. Ta kontakt med elektrisk installatør.
- Gammelt elektrisk utstyr kan være brannfarlig, og bør derfor kastes på søppeldeponi.
- Elektrisk utstyr som brukes utendørs skal alltid kobles til jordet stikkontakt.

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 seksjonseier 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.

6. FELLESAREALER MELLOM/PÅ SIDE AV BLOKKENE

Sameiet er eier og ansvarlig av fellesarealet mellom blokkene.

Sameiet har eierskapet til at takhagene oppfyller kravene for helse, miljø og sikkerhet.

Styret skal påse at vedlikehold blir gjennomført og vil i tillegg selv inspisere utstyr i forbindelse med dugnad. Da må Avviks- og kontrollskjema fylles ut.

Kort oppsummert gjelder følgende regler:

- Kontrollere at utstyret er levert og montert riktig i henhold til produsentens eller leverandørens spesifikasjoner.

HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

- Foreta jevnlig inspeksjonsrunder for å etterse utstyret og kontrollere spesielle slitedeler.
- Foreta årlig mer omfattende kontroll og ettersyn.
- Vedlikeholde i henhold til veiledning fra produsent/leverandør.
- Avstenge utstyr som er ødelagt eller nedslitt til det enten er reparert eller skiftet ut.
- Avstenge utstyr som kan medføre fare for skader.
- Gjøre beboerne oppmerksom på hvem de skal melde fra til dersom de oppdager at utstyret er ødelagt eller trenger vedlikehold.

Dersom beboer finner feil ved utstyr på takhagene må de med en gang ta kontakt med styret. Styret sørger da for avstenging frem til reparasjon er utført. Avviks- og kontrollskjema skal da fylles ut.

7. DUGNAD

Dugnaden utføres av og for beboerne. Sameiets behov for dugnadsarbeid gjelder våre uteområder og evt. innendørs fellesområder ved behov.

Styret har vurdert at det kan være en viss risiko for personskade under dugnadsarbeidet. Styret vil så langt det lar seg gjøre forsøke å forebygge slik mulige risiko minimaliseres. Dersom personskade skulle oppstå så meldes det til styret umiddelbart.

Før dugnaden gjennomføres skal styret ta en gjennomgang av uteområdene (og evt. innendørs fellesområder) for å se hva som skal gjøres. Denne gjennomgangen skal ha Helse, Miljø og Sikkerhet som hovedfokus.

8. ANDRE TILTAK FOR Å HINDRE ULYKKER

- Sameiet har en servicekontrakt med leverandører av VVS systemer.
- Styret tar initiativ til jevnlig å kontrollere sameiets bygningsmasser.
- Felling av trær utføres av selskaper som tilbyr denne tjenesten.
- Sameiet har avtale med et selskap om vaktmestertjenester.
- Det er montert gelender i alle trapperom.
- Det er montert tilstrekkelig belysning i fellesarealer.
- Snørydding og strøing av gangveier utføres regelmessig av vaktmester på vinteren.
- Sjøppelcontainere plassert i god avstand fra hus (lukket løsning).
- Vedlikehold av bygningene gjennomføres etter fastsatt vedlikeholdsprogram utarbeidet av styret.
- Styret informerer beboerne om hvordan de skal forholde seg med hensyn til ventilasjon og lufting.
- Branninstrukser er oppslått i alle trapperom.

HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

9. FORURENSNING / AVFALLSHÅNTERING

Sameiet følger Trondheim Kommunes forskrifter for sortering og henting av avfall.

Det er etablert returpunkt for spesialavfall i Dyre Halses gate.

10. SAMEIET SOM ARBEIDSGIVER

Et sameie har arbeidsgiveransvar dersom man lønner noen for utført arbeid. Da vil arbeidsmiljøloven gjelde.

Sameiet Elvehavn Brygge A og B kjøper som regel sine tjenester fra selvstendige selskaper. Disse selskaper har da arbeidsgiveransvaret og egne internkontrollrutiner for sine ansatte.

11. HANDLINGSPLAN

Styret i Sameiet skal på hvert styremøte ha HMS som eget punkt på agendaen.

Nye punkter på handlingsplanen skal settes opp og gamle punkter gjennomgås. Hvem som har ansvar for gjennomføringen av hvert punkt skal settes opp, likeså skal det settes en tidsfrist for når det skal være gjennomført.

Handlingsplanen blir en del av det vanlige styremøtereferatet.

12. OPPFØLGING AV INTERNKONTROLLEN

Styret skal holde et eget internt HMS-styremøte om høsten hvert annet år, i år med partall (2018, 2020, 2022, osv.) for å gjennomgå internkontrollrutinene. Gjennomgangen skal sikre at internkontrollen av HMS fungerer som forutsatt, og at det samtidig sees på muligheter for forbedring.

- Kontrollere at tiltakene i handlingsplanene blir gjennomført som planlagt.
- Ble resultatene slik som forventet?
- Har alle beboerne fått informasjon om hva som er igangsatt av tiltak?
- Har det kommet til nye forskrifter som berører sameiet?
- Ajourhold av selve HMS-rutinene.

RISIKOANALYSE

For å ivareta Helse, Miljø og Sikkerhet skal styret gjennomføre risikoanalyser innen de forskjellige hovedpunktene: 4. Brann, 5. Elektrisk anlegg og utstyr, 6. Fellesareal, 7. Dugnad, 8. Andre tiltak og 9. Forurensning/Avfallshåndtering.

Forlag til risikoanalyser står for eksempel i brosjyrene:

- "Internkontroll i borettslag og sameier" fra Brann- og Redningsetaten.

- "Sjekk internkontrollen i borettslag, sameiet og vel" fra NBBL

HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

13. INFORMASJON TIL BEBOERNE

HMS skal være på agendaen på sameiermøtene og/eller tilgjengelig på Sameiets hjemmesider.

14. AVVIKSROUTINER

Beboere har ansvar for å melde til styret feil og mangler i henhold til disse Helse, Miljø og Sikkerhetsrutiner.

Beboer fyller enten ut avviks- og kontrollskjema eller skriver et brev. Skriver man brev vil styret opprette et avviks- og kontrollskjema. Beboers melding skal alltid inneholde:

- beskrivelse, navn, adresse og dato

Dette sendes styrets leder som leser dette, gjør strakstiltak, gjerne i samråd med avsender og/eller andre styremedlemmer, eller tar det med til neste styremøte (avhenger av viktighetsgrad).

Styret behandler saken, setter i gang tiltak og gir beboer en tilbakemelding.

Beboer



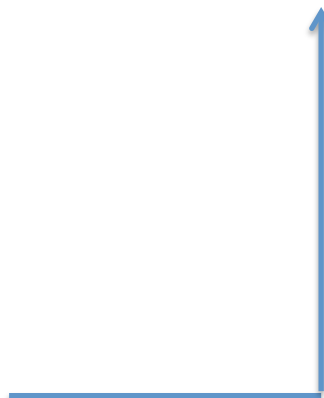
**Beboer har ansvar for
å melde feil og mangler.**



Styret har ansvar for å følge opp.



**Styret skal gi beboer tilbakemelding om
hvilke tiltak som iverksettes.**



HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

AVVIKS- og KONTROLLSKJEMA FOR SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE A OG B

Vedrørende/ Kontroll av:	
Resultat/Beskrivelse feil eller mangel:	
Fra Navn: Adresse:	Dato:
Behandlet av styret:	Dato:
Tiltak:	
Ansvarlig for gjennomføring:	Tidsfrist:
Tilbakemelding til beboer skrevet og sendt av:	Dato:
Tiltak gjennomført, signatur	Dato:

HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

15. LOVER OG FORSKRIFTER

Her listes opp de vanligste lover og forskrifter som gjelder for sameiet:

Lover:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr: [El-tilsynsloven](#)

Arbeidsmiljøloven av 17. juni 2005: [Arbeidsmiljøloven](#)

Produktkontrollloven av 11. juni 1976: [Produktkontrollloven](#)

Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver av 14. juni 2002 – Brann- og eksplosjonsloven: [Eksplosjonsvernloven](#)

Lov om vern mot forurensninger og om avfall av 13. mars 1981 – Forurensningsloven: [Forurensningsloven](#)

Forskrifter:

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter av 6. desember 1996: [Internkontrollforskriften](#)

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn av 26. juni 2002: [Forskrift om brannforebygging](#)

Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr av 19. juli 1996: [Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr](#)

Forskrift om sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på anleggsplasser av 3. august 2009: [Byggherreforskriften](#)

Forskrift om bruk av arbeidsutstyr av 26. juni 1998: [Forskrift om bruk av arbeidsutstyr](#)

Forskrift om vern mot eksponering for kjemikalier på arbeidsplassen av 30. april 2001: [Kjemikalieforskriften](#)

Forskrift om oppbygging og bruk av stoffkartotek for helsefarlige stoffer i virksomheter av 24. april 2000: [Stoffkartotekforskriften](#)

Forskrift om bruk av personlig verneutstyr på arbeidsplassen av 24. mai 1993: [Forskrift om verneutstyr på arbeidsplassen](#)

HMS-håndbok for Sameiet Elvehavn Brygge A og B

Denne listen viser de lover og forskrifter som anses relevant for vårt sameie. Listen tar ikke mål av seg til å være uttømmende da det vil kunne dukke opp saker som berører lover og forskrifter som ikke er nevnt her.

Disse og alle andre relevante lover og forskrifter finnes på:

www.regelhjelp.no

www.lovdatabasen.no