

# **HMS-PLAN FOR BLAKSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIET**

**2020-21**

# Innhold

<a href="#">Bakgrunn for arbeidet</a> .....	3
<a href="#">Sameiets mål med HMS-arbeidet</a> .....	3
<a href="#">Organisasjon av sameiet</a> .....	3
<a href="#">Ansvar og rutiner</a> .....	3
<a href="#">Risikovurdering</a> .....	4
<a href="#">Vedlikehold</a> .....	4
<a href="#">Sameiets ansvar og beboernes ansvar</a> .....	4
<a href="#">Dugnad</a> .....	5
<a href="#">Vedlikeholdsplan</a> .....	5
<a href="#">Våtrom</a> .....	5
<a href="#">Elektrisk anlegg</a> .....	5
<a href="#">Skadedyr</a> .....	5
<a href="#">Grusing</a> .....	5
<a href="#">Avfall</a> .....	5
<a href="#">Brannvern</a> .....	6
<a href="#">Varslings- og slukkeutstyr</a> .....	6
<a href="#">Rømningsveier</a> .....	7
<a href="#">Utrykning og parkering</a> .....	7
<a href="#">Elektrisk anlegg</a> .....	7
<a href="#">Bruk av grill og åpen ild</a> .....	7
<a href="#">Handling ved brann</a> .....	7
<a href="#">Handlingsplan HMS 2020-21</a> .....	8
<a href="#">Vedlegg</a> .....	8

# HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

## Bakgrunn for arbeidet

Sameier regnes som egne foretak og er derfor pliktige til å opprette en HMS-plan, vedlikeholde denne og følge opp arbeidet og tiltak som følger av planen og kontroller som blir foretatt. Blakstad Hageby boligsameie skal opprette en HMS-plan for perioden 2020-2021, som deretter skal oppdateres årlig.

Styret er ansvarlig for å opprette og revidere planen, samt for å gjennomføre internkontroller på sameiets fellesareal. Styret er også ansvarlig for å informere seksjonseiere om planen og eventuelle tiltak, i tillegg til å holde beboerne informert om deres plikter som beboere.

Internkontrollforskriften regulerer hvordan et systematisk arbeid med HMS skal gjennomføres, og avklarer ansvaret som de enkelte har. § 4 i forskriften beskriver at den som er ansvarlig for en virksomhet skal sørge for at internkontroll gjennomføres og dokumenteres, og at eventuelle tiltak iverksettes.

Dette dokumentet skal revideres årlig.

## Sameiets mål med HMS-arbeidet

Blakstad Hageby boligsameie har satt seg følgende mål med HMS-arbeidet:

- Vi skal unngå unødig skade på personer, og vi skal unngå unødige materielle skader.
- Vi skal ha en håndtering av avfall og søppel som gjør at vi unngår forsøpling, forurensing og skadedyr på sameiets eiendom og fellesareal.
- Vi skal bevisstgjøre beboere og seksjonseiere på HMS-rutinene, og på hvilke sjekkpunkter beboerne må følge opp i egen bolig, slik at risiko for skade på personer og bygningsmasse reduseres.

## Organisasjon av sameiet

Sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 987 439 920, med navn «Blakstad Hageby Boligsameiet.» Foretaksadressen er Blakstad Hageby 5A, 1392 Vettre.

Sameiet er et eierseksjonssameie med 116 eierseksjoner. Styret i sameiet består i 2020-21 av tre personer, en styreleder og to styremedlemmer. Leder og medlemmer velges på generalforsamlingen.

Forretningsfører for sameiet er House of Accounting A/S.

## Ansvar og rutiner

Styret er ansvarlig for HMS-planen og oppfølgingen av denne i henhold til Internkontrollforskriften og andre relevante lover og forskrifter.

Styret gjennomfører revisjon av planen årlig, og gjennomfører internkontroll på sameiets fellesareal, og på det sameiet har et vedlikeholdsansvar på. Styret er ansvarlig for å følge opp avvik med relevante tiltak.

Seksjonseierne og leietakerne er ansvarlige for at de følger lover og forskrifter som gjelder for vedlikehold og brannvern i sin egen seksjon, samt at de gjennomfører en ansvarlig håndtering av avfall.

Når arbeid som utføres av eksterne firmaer/kontraktører på vegne av sameiet er ikke sameiet ansvarlig for HMS hos disse, men har et ansvar for å følge opp at oppdragstakere har tilfredsstillende internkontroll.

Sameiets bygningsmasse er forsikret gjennom IF Forsikring. Beboerne må selv sørge for innboforsikring for sine seksjoner. Forsikringsavtalens innhold ligger på sameiets nettside.

Aktiviteter i HMS-arbeidet:

- Internkontroll fellesarealer. Månedlig v/styret.
- HMS-plan inkludert handlingsplan revideres. Årlig v/styret.
- Dugnad gjennomføres. Vår og høst, styret arrangerer og prioriterer.
- Kontroll av fellesarealer og lekeplasser. Ved behov, men minst halvårlig, v/styret.
- Kontroll av status på vedlikehold som sameiet har ansvar for, v/styret.
- HMS-rapport. Generalforsamling v/forretningsfører og styret
- Egenkontroll i henhold til sjekklister og informasjon i denne planen, eiere og beboere.

## Risikovurdering

Styret og sameiet skal gjennomføre risikovurdering for å avdekke risikomomenter som dekkes av HMS-arbeidet. Risikovurdering vil bestå av identifiserte elementer som kan utgjøre en risiko, med en vurdering av sannsynlighet og konsekvens for hver av disse hendelsene.

## Vedlikehold

### Sameiets ansvar og beboernes ansvar

Sameiet har vedlikeholdsansvar for fellesarealer, inkludert lekeplassene. For bygningsmassen har sameiet ansvar for vedlikehold av tak og takrenner, og for avløpsrør.

Styret inngår også avtaler for gressklipping og snøbrøyting.

Beboerne og eierne har fullt vedlikeholdsansvar for egne seksjoner i indre og ytre rom i tilknytning til egne seksjoner. Dette inkluderer sikring og vedlikehold av terrasser og verandaer som er oppført etter at bygningen ble oppført.

Det må skilles mellom «beboere» og eiere. Dersom eier og beboer ikke er den samme, så vil det være ulikt ansvar. Se spesielt «brannvern».

## Dugnad

Det gjennomføres to dugnader i året, vår og høst. Styret planlegger og prioriterer hva som skal gjøres. Ifb. dugnad vil styret også inspisere lekeplassene, og ved avvik iverksette relevante tiltak. Dersom det på felles arbeid som dugnader skal utføres arbeid med maskiner og verktøy med skadepotensial, skal riktig beskyttelsesutrusting nyttes, og det skal utpekes en kompetent person som er ansvarlig.

## Vedlikeholdsplan

Styret skal utarbeide en oversikt over vedlikeholdsbehov, og ut ifra dette sette opp en prioritert vedlikeholdsplan for sameiet.

## Våtrom

Eierne og beboerne har ansvaret for vedlikehold av våtrom og rør i egen seksjon, slik at det ikke oppstår skader på egen eller naboers seksjoner. Dette inkluderer kontroll av avløp, ventilasjon og generell tilstand. Vedlikehold på våtrom må gjennomføres av autoriserte rørleggere, som kan gi gyldig samsvarserklæring.

## Elektrisk anlegg

Eierne og beboerne har ansvar for vedlikehold av elektrisk anlegg i egen seksjon, og at dette anvendes på en slik måte at det ikke er til fare for egen seksjon eller naboer. Alt arbeid med det elektriske anlegget skal gjennomføres av autoriserte elektrikere/montører, som kan gi en gyldig samsvarserklæring.

## Skadedyr

Sameiet vil unngå skadedyr på fellesarealene og i de enkelte seksjonene. Det er derfor viktig at observasjoner på fellesarealer av slikt varsles styret sånn at tiltak kan iverksettes.

Gjennom forsikringsavtalen har sameiet en avtale med Anticimex for bekjempelse av skadedyr. Informasjon om dette ligger på nettsiden til sameiet, og kan benyttes av eiere og beboerne. Dersom skadedyr oppdages, ber styret om at naboer informeres og at styret holdes oppdatert.

## Grusing

Det finnes kasser med grus, som er plassert rundt på fellesarealene til sameiet. Disse benyttes av beboerne for å sikre forsvarlig fremkommelighet for kjøretøy og for gående. Styret ber alle gruse der de ser at det er nødvendig. Slik unngår vi unødige skader.

## Avfall

Avfall skal håndteres etter de retningslinjer Asker kommune gir ut, og etter de gjeldende forskrifter. For Blakstad Hageby betyr dette at avfallet sorteres i restavfall, matavfall, plast og papp/papir. Avfallsbeholdere er plassert ut, og merket i henhold til krav til sortering.

Glass og metall skal ikke kastes i restavfallet, men i containere som er spesielt tiltenkt dette. Disse er plassert på ulike steder i Asker. En som er lett tilgjengelig for beboerne er plassert ved Kiwi på Vettre.

Spesialavfall som kjemikalier, elektronikk, materialer, byggmasse, hageavfall osv. skal ikke kastes i avfallsbeholderne som står i sameiet. Dette skal leveres på godkjent sted for avfallssortering. Det

nærmeste stedet for korrekt avfallshåndtering for Blakstad Hageby ligger på Yggeset gjenvinningsstasjon.

## Brannvern

Her presenteres punkter som skal ivareta forebyggende brannvern og handling ved brann. Mye av innholdet er hentet fra nettsidene til Asker og Bærum brannvesen: <https://abbr.no/bolig/bolig>.

Styret vil gjennomføre opplæring av styremedlemmer i HMS-arbeid og brannvern høsten 2020. Det er også anmodet om en befarings med Aske og Bærum brannvesen.

Forebyggende brannvern er en svært viktig del av internkontrollen i borettslag og sameier. De fleste branner utvikler seg veldig raskt. Fire ting er spesielt viktig i denne sammenheng:

- Beboerne må varsles om at det brenner så tidlig som mulig.
- Egnede slukkemidler må finnes lett tilgjengelig, slik at beboerne kan forsøke å slukke brannen.
- Brannskillene må virke som forutsatt, slik at brannen ikke får anledning til å spre seg videre i bygningen.
- Beboerne må raskt og trygt kunne rømme den brennende bygningen.

## Varslings- og slukkeutstyr

Det er seksjonseiere sitt ansvar å sørge for at seksjonen har tilgjengelig varslings- og slukkeutstyr som røykvarslere og brannslukningsapparat eller husbrannslange. Brukerne (f.eks. leietakere) er ansvarlig for vedlikeholdet som å snu apparatet, sjekke trykk, slanger, test av røykvarslere og bytte av batteri i disse en gang i året.

Alle boliger – leiligheter, rekkehus, privatboliger, hybler og hytter – skal ha godkjente røykvarslere eller et godkjent brannalarmanlegg. Har du flere etasjer, skal du ha minimum én røykvarslere per etasje. Den nye forskriften om brannforebygging som trådte i kraft 1. januar 2016 krever at alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når alle dører er lukket. Med oppholdsrom i én del av huset, og soverom i en annen del, kan det være at du må ha enda flere røykvarslere i boligen. **Eieren** av boligen har ansvaret for å anskaffe og montere røykvarslere. **Brukeren** av boligen har ansvaret for å teste røykvarslerne og skifte batteri.

- Røykvarslere skal normalt monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra veggen. Sjekk alltid monteringsanvisningen.
- Ha minst en røykvarslere i hver etasje.
- I boliger med flere etasjer bør du plassere røykvarslere i nærheten av trappene, slik at lyden fra alarmen bærer lettere gjennom etasjene.
- Du bør minst ha en røykvarslere per 60 kvadratmeter.
- Avstanden mellom to røykvarslere bør ikke være større enn 12 meter.
- Røykvarslerne skal kunne høres tydelig på alle soverom når alle dører er lukket.
- Alle boliger skal ha egnet slukkeutstyr. Det kan enten være en husbrannslange, pulver- eller et skumapparat. Slukkeutstyret skal monteres lett tilgjengelig og må kontrolleres jevnlig. Det er **eieren** av boligen som har ansvaret for å anskaffe og montere slukkeutstyr samt å kontrollere at utstyret er i orden.

## Rømningsveier

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 fra alle plan hvor personer oppholder seg i tillegg. For seksjoner i sameiet vil det si at man kan bruke vinduer som ikke er mer enn 5 meter over bakken, stiger eller lignende.

Avtal en fast møteplass utenfor boligen/bygget. Det er viktig å ha enkle rømningsveier fra boligen/bygget og ut til det fri. Hold rømningsveiene ryddige.

Kontroller at vinduer og dører er lette å åpne og vurder om det er behov for ekstra hjelpemidler som en rømningsstige, line eller lignende.

Snakk med familien om hvordan dere skal opptre ved brann og hvordan dere skal komme dere ut fra alle rom – ha brannøvelser hjemme.

## Utrykning og parkering

For at utrykningskjøretøy skal komme frem i sameiet må beboerne ikke feilparkere eller parkere på en slik måte at man sperrer veiene i sameiet. Dette gjelder alles sikkerhet.

## Elektrisk anlegg

Feil ved eller feil bruk av elektriske anlegg er en vanlig brannårsak. Det er seksjonseierne sitt ansvar at dette blir ivaretatt på en forskriftsmessig måte, og at vedlikehold utføres av autorisert personell.

Det er ikke tillatt å lade elbiler direkte fra stikkontakt i boligen, grunnet fare for overbelastning og brann. Elbiler må ha et forskriftsmessig ladepunkt som har egen kurs i seksjonen.

Ta ut kontakter når dere reiser bort, spesielt mtp. TV, rutere, PCer osv.

## Bruk av grill og åpen ild

Grilling ved bruk kull og åpen ild må ikke skje på terrasser og verandaer. Gnister og glør kan da havne på eller i tørt treverk og ulme der, og slik forårsake brann. Ved bruk av gass er det viktig at gassflasken oppbevares riktig, og ikke utsettes for direkte sollys over tid.

## Handling ved brann

Dersom det begynner å brenne gjelder følgende:

### REDDE

Sørg for å varsle alle som oppholder seg i huset. Varsle naboer.

Hjelp hverandre ut til møteplassen, som dere har blitt enige om på forhånd. Sjekk at alle har kommet seg ut.

### VARSLER

Varsle brannvesenet på **nødnummer 110**

Oppgi nøyaktig adresse.

Legg ikke på før du har fått beskjed om at du kan gjøre det. Brannvesenet er på vei allerede mens du snakker.

## **SLOKKE**

Dersom brannen ikke har blitt for stor, forsøk å slokke. Utsett ikke deg selv eller andre for stor fare. Husk at røyken er svært giftig.

Ta imot og orienter brannvesenet om situasjonen når de kommer. Gi straks beskjed dersom noen mennesker ikke har klart å komme seg ut av huset.

Gå ikke selv inn i huset for å redde eventuelle kjæledyr og personlige eiendeler. Overlat dette til brannvesenet.

## **Handlingsplan HMS 2020-21**

<b>Aktivitet</b>	<b>Frist</b>	<b>Ansvar</b>
Utarbeide sjekklister internkontroll	Oktober 2021	Styret
Utarbeide vedlikeholdsplan	Mars 2021	Styret
Gjennomgang brannvern	Januar 2021	Styret
Dugnad	Oktober 2020 og mai 2021	Styret
Kontroll av lekeplasser	Ved dugnad	Styret
Utarbeide sjekklister for egenkontroll av seksjoner	Januar 2021	Styret

## **Vedlegg**

Disse oppdateres fortløpende iht. handlingsplan, pr 18/9-2020 er dette første versjon og vedleggene er ikke produsert.

A: Handling ved brann og ulykker

B: Sjekklister: Elektrisitet, brannvern, våtrom, avfall, skadedyr

C: Sjekklister: Styrets internkontroll