



Ta sikkerheten på alvor!

Slik kommer dere enkelt i gang med HMS-arbeid i boligselskapet

HMS-arbeid i boligselskaper betyr:

- Å verne om liv, helse og materielle verdier
- Å skape et godt og trygt miljø

Byposten

http://www.byposten.no

Bing

Eil Rediger Vis Favoritter Verktøy Hjelp

Byposten



Foto: Thor Kr. Adolfsen, Norsk brannvernforening

Dramatisk brann i blokk

Fem personer er sendt til sykehus med røykskader etter en brann i en lavblokk i Fjellveien i går kveld. Tilstanden til en av de skadde skal være alvorlig. Flere beboere måtte evakueres fra balkongene sine i en dramatisk redningsaksjon.

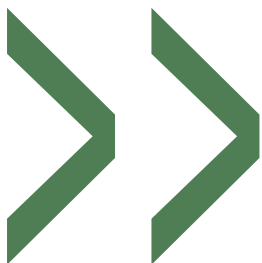
Brannen startet trolig i fellesarealet i kjelleren, og spredte seg til trapperommet og fire leiligheter. Bygningen har fått store brann- og røykskader. Beboerne får ikke flytte tilbake med det første.

- Brannen utviklet seg svært raskt og hovedtrappa var ubrukelig som rømningsvei, så dette kunne endt i katastrofe. Heldigvis fikk vi berget ut de siste beboerne med stige, sier brannsjef Lars Olsen. Han stiller seg undrende til at trapperommet inneholdt så mye brennbart materiale og at branndøren i kjelleren sto i åpen stilling.
- Foreløpig mistenker vi at brannen startet i det elektriske anlegget, men det må vi undersøke nærmere. Basert på det brannsjefen sier, kan det selvsagt også

være aktuelt å se nærmere på om borettslaget har fulgt brannforskriftene, sier politiadvokat Anne Nilsen.

- Dette er bare helt forferdelig. Heldigvis får vi god hjelp av både kommunen og forsikringsselskapet vårt til å finne alternative bosteder for de av beboerne som ikke har familie og venner de kan bo hos midlertidig, sier styreleder Lise Pedersen i Fjellveien borettslag. Hun innrømmer at brannsikkerheten kunne vært bedre.
- Det elektriske anlegget er nok ikke sjekket på en stund. Kjellerdøra har vært ødelagt ganske lenge, og nederst i trapperommet lå det en del bygningsmaterialer etter noe oppussingsarbeid tidligere i år. Det er ergerlig å tenke på at brannen kanskje kunne vært unngått hvis vi hadde tatt tak i dette, sier hun.

Internett 100 %



Hva gikk galt?

Brannen i Fjellveien borettslag er heldigvis et tenkt tilfelle, men langt fra urealistisk. Hvert år får forsikringsselskapene melding om over 20 000 branner og mindre branttilløp. De fleste av brannene kunne vært forhindret og omfanget begrenset med relativt enkle tiltak.

Når man skal forsøke å forklare ulykker, er det lettest å peke på de opplagte og direkte årsakene. I Fjellveien startet brannen trolig i det elektriske anlegget. Den spredte seg videre fordi en branndør sto åpen, og fordi det var lagret brennbart materiale i trapperommet.

Men det som egentlig sviktet i Fjellveien, var styrets systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. Styret visste om den ødelagte branndøren, og at det var lagret brennbart materiale i trapperommet. De var klar over at det elektriske anlegget ikke var sjekket på lang tid. Men de gjorde ikke noe med det før det var for sent.

Styrets ansvar

Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid er lovpålagt gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter" (også kalt internkontrollforskriften). Forskriften gjelder også boligselskaper som borettslag, sameier og vel, representert ved styret. Det innebærer at styret i boligselskapet skal kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og gjennomføre tiltak for å hindre at slikt skjer.



DEFINISJONER

Boligselskap

Boformer som borettslag, sameier eller velforeninger hvor flere mennesker eier eller forvalter boligbygg og/eller omkringliggende områder i fellesskap.

HMS-lovgivningen

Fastsatt gjennom "Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter", også kalt "Internkontrollforskriften". Forskriften gjelder for alle virksomheter, inkludert boligselskaper.

Internkontroll og HMS-arbeid

I dette heftet bruker vi begrepene internkontroll og HMS-arbeid litt om hverandre. Betydningen er den samme: Systematiske tiltak som skal sikre at aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.



En jungel av lover og forskrifter

HMS-forskriften har som formål å fremme et systematisk forbedringsarbeid innen helse, miljø og sikkerhet. Den inneholder ikke selv konkrete krav om hvilke sikkerhetstiltak som skal gjennomføres, men beskriver først og fremst en måte å tenke og jobbe på. Når det gjelder sikkerhetstiltak viser forskriften til krav fastsatt i en rekke viktige lover og forskrifter som tilhører "HMS-familien", blant annet:

- Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff (brann- og eksplosjonsvernloven) med forskrifter
- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) med forskrifter
- Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester (produktkontrollloven) med forskrifter
- Lov om arbeidsmiljø, arbeidstid og stillingsvern (arbeidsmiljøloven) med forskrifter
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) med forskrifter

Brannsikkerhet, el-sikkerhet, sikkerhet i lekeapparater og utearealer; sikring mot vannskader; arbeidsmiljø for hel- og deltidsansatte og beskyttelse av miljøet mot forurensning er altså noe av det styret i boligselskapet må forholde seg til.

Styret har et hovedansvar for den samlede bygningsmassen og for fellesarealene, mens beboerne selv har et hovedansvar i egen bolig. Styret har ellers ansvar for å informere beboerne om forhold som har med helse, miljø og sikkerhet å gjøre.

Hva skal styret gjøre?

Selv om ansvarsområdet er stort, er det ikke meningen at styret skal innføre en komplisert og arbeidskrevende internkontroll. Omfanget og innholdet i internkontrollen skal tilpasses boligselskapets størrelse, aktiviteter og bygningsmessige forhold. For øvrig skal arbeidet gjøres så enkelt og forståelig som mulig. Visse deler av HMS-arbeidet skal dokumenteres skriftlig.

HMS-forskriften beskriver styrets ansvar slik i § 5, andre ledd:

INTERNKONTROLL INNEBÆRER AT VIRKSOMHETEN SKAL:		Krav om skriftlig dokumentasjon
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 særlig viktig for virksomheten.	
2	... sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelige 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.	Må dokumenteres skriftlig
5	... ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt.	Må dokumenteres skriftlig
6	... kartlegge farer og problemer, og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene.	Må dokumenteres skriftlig
7	... iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.	Må dokumenteres skriftlig
8	... foreta systematisk overvåking og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.	Må dokumenteres skriftlig

Merk: Punkt 2 og 3 gjelder først og fremst boligselskaper med arbeidsgiveransvar for ansatte i hel- eller deltidsstilling (for eksempel vaktmester, driftspersonell, rengjøringspersonell og lignende). Men fordi styret er ansvarlig for HMS-arbeidet, bør også styremedlemmene ha tilstrekkelige kunnskaper og gode rutiner for medvirkning.

“





HMS-ARBEID I PRAKSIS

HMS-arbeid drives etter prinsippet om at alt kan forbedres. Du og de øvrige styremedlemmene i boligselskapet kjenner virksomheten godt, og har dermed de beste forutsetningene for å gjøre boligselskapet enda bedre og tryggere å bo i. HMS-arbeidet kan inndeles i fire trinn:

TRINN 1: Igangsetting

Styrelederen er formelt ansvarlig for HMS-arbeidet i boligselskapet. Det er derfor naturlig at lederen i styret tar initiativ til arbeidet med internkontroll på et styremøte. Del ut denne brosjyren og internkontrollforskriften til alle styremedlemmer. Oppfordre alle til å lese nøye gjennom før neste styremøte.

Hvis styresammensetningen er ny, bør dere undersøke om det finnes HMS-dokumentasjon fra tidligere. Kontakt tidligere styremedlemmer og spør om det finnes dokumentasjon som kan være til nytte.

Begynn med å sette dere inn i hvilke lover og forskrifter som gjelder for boligselskapet. Dette materialet skal være tilgjengelig for styret, enten som papirutgaver eller i digitalt format.

Fastsett ett eller flere enkle og klare mål for HMS-arbeidet. To eksempler:

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

Beskriv hvem av styremedlemmene som skal arbeide med hvilke oppgaver. Lag en overordnet plan for hvordan styret skal jobbe med HMS gjennom hele året.



TRINN 2: Kartlegging

Styret må kartlegge og dokumentere farer som finnes i bygningsmassen og i omgivelsene. En slik risikoanalyse trenger ikke være komplisert. I de fleste boligselskapene er de potensielle farene få og enkle å forholde seg til. Å kunne analysere og evaluere disse krever sjeldent mer enn sunn fornuft. Man trenger ikke være ekspert på sikkerhetsspørsmål.

Benytt risikoanalyseskjemaet nedenfor. Dette er et hjelpemiddel som er godt egnet for boligselskaper, og som oppfyller internkontrollforskriftens krav til skriftlig dokumentasjon.

Risikoanalyse

1. Kryss av for sannsynligheten for en hendelse
2. Kryss av for konsekvensen av en hendelse
3. Multipliser verdiene for sannsynlighet og konsekvens
4. Prioriter problemløsning ved å gi høyeste sum høyest prioritet
5. Lag en overordnet plan for hvordan styret skal jobbe med HMS gjennom hele året.

	SANNSYNLIGHET			KONSEKVENNS			Sum	Prioritet
	Har skjedd flere ganger	Har skjedd	Kan skje	Kan føre til død	Kan føre til varig skade	Kan føre til midlertidig skade		
Forhold i virksomheten som kan medføre risiko (farer og problemer)	3	2	1	3	2	1		
Rømningsveier sperret av møbler og skrot	X			X			9	1
Brann i søppelcontainer		X			X		4	2

- Hva finnes av aktiviteter og forhold i boligselskapet som kan medføre farer og problemer? Skriv dem inn i første kolonne i skjemaet.
- Hvor stor er sannsynligheten for at hendelsen skal inntreffe? Kryss av for sannsynlighet. Velg verdien 3 hvis hendelsen har skjedd flere ganger tidligere. Velg verdien 2 hvis hendelsen har skjedd en gang. Velg verdien 1 hvis det er tenkelig at hendelsen kan inntreffe.
- Hva blir konsekvensene hvis hendelsen inntreffer? Kryss av for konsekvens. I skjemaet er personskade/død brukt som eksempler på konsekvenser. Andre kriterier som bør vurderes er materielle verdier og miljømessige konsekvenser. Velg verdien 3 hvis hendelsen kan ha svært alvorlige følger (for eksempel død eller uopprettelige materielle skader). Velg verdien 2 hvis hendelsen kan ha alvorlige følger (for eksempel alvorlig personskade eller større materielle skader). Velg verdien 1 hvis hendelsen ikke har alvorlige følger.
- Multipliser verdien for sannsynlighet med verdien for konsekvens. Summen av sannsynlighet x konsekvens viser risikoen for den hendelsen som er analysert. Jo høyere sum, jo høyere er risikoen. Lag en overordnet plan for hvordan styret skal jobbe med HMS gjennom hele året.



TRINN 3: Planlegging

Styret må planlegge tiltak som kan bedre sikkerheten. Et sentralt spørsmål er: Hvilke tiltak kan redusere risikoen for at en bestemt ulykke kan skje, og hvorfor?

Styret må sette opp en prioritert liste over hva det haster å gjøre noe med. Bruk prioriteringen i risikoanalysen som utgangspunkt. Handlingsplanen skal vise hvilke tiltak som skal gjennomføres når, og hvem som har ansvaret for å utføre det:

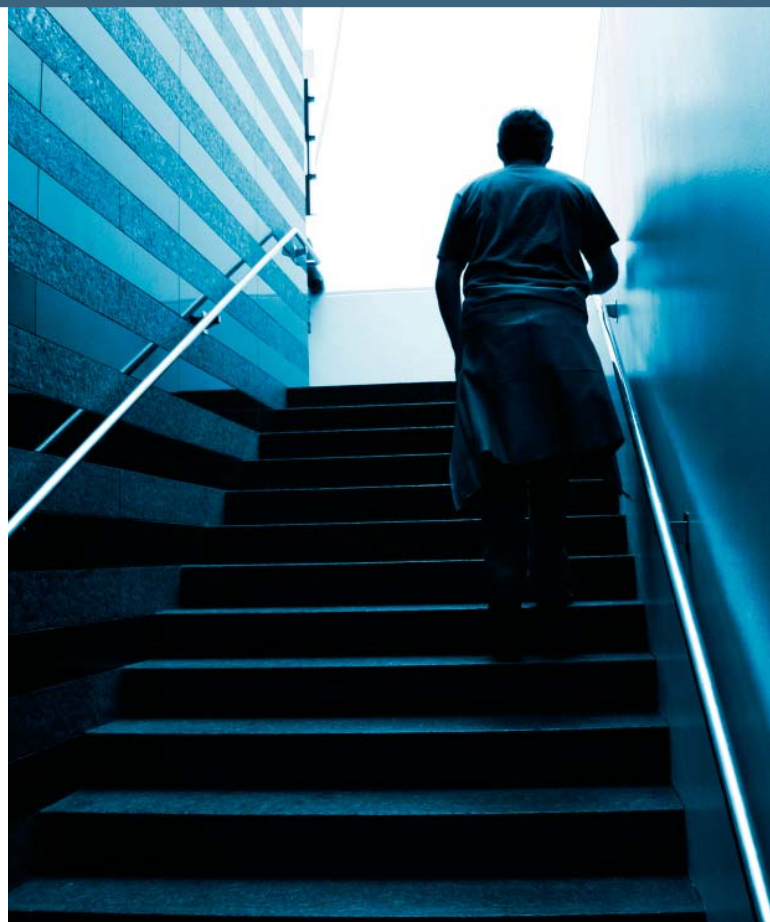
PRIORITET	TILTAK	FRIST	ANSVARLIG
1	Få fjernet avfall og annet brennbart materiale fra trapperommet. Henge opp plakat om at møbler, materiale og andre ting ikke må plasseres i rømningsveiene.	Oktober	Nils
2	Innhente løsningsforslag og tilbud på brannsikring rundt søppel- og papircontainerne.	November	Lise
3			
4			
5			
6			

TRINN 4: Oppfølging

Styret må iverksette gode rutiner for å avdekke og rette opp feil og mangler. Dette forbedringsarbeidet må gjøres til en naturlig del av driften. HMS-arbeid bør derfor være et fast punkt på dagsorden for styremøtene.

En god idé er å lage en temakalender, som lister opp hvilke temaer styret skal jobbe med hvert år. Slik sørger dere for at sikkerheten innenfor hvert tema blir vurdert jevnlig. En årsplan kan for eksempel se slik ut:

Januar	Sjekk eventuelle nye lover og forskrifter
Februar	Sjekk avfallshåndtering
Mars	Sjekk bygningskonstruksjoner
April	Sjekk lekeplasser og lekeapparater
Mai	Sjekk utearealer
Juli	Sjekk innbruddssikkerhet
Juli	Ferietid
August	Sjekk vannrør og avløp
September	Sjekk ventilasjon
Oktober	Sjekk brannsikkerhet
November	Sjekk elektriske anlegg
Desember	Revidere målsettinger og planer for HMS-arbeid



JOBBSYSTEMATISK

Ingen boligselskaper er helt like. Sikkerhetskrav, utfordringer og løsninger varierer etter størrelsen på boligselskapet, beboernes sammensetning, bygningsmessige forhold, beliggenhet, klima og mange andre faktorer. Nettopp derfor er det viktig at styret jobber systematisk og kartlegger hvilke behov dere har i deres boligselskap.

På de neste sidene finner du gode råd om noen av de viktigste områdene styret bør jobbe med. Kryss av for de områdene du mener boligselskapet må undersøke nærmere.



BRANN

FOREBYGGE BRANN

Må kartlegges

Hva kan forårsake brann hos dere? Hvilke mulige brannkilder finnes?
Vurder rom for rom, areal for areal. Tenk nøye gjennom mulige hendelser.

De fleste brannene i flerboligbygg oppstår inne i en boenhet. I noen tilfeller sprer de seg videre til fellesarealer eller til andre boenheter. Hva vet beboerne om brannforebygging?
Har dere risikogrupper som er spesielt utsatt for brann?

10-20 prosent av alle branner er påsatt. Typiske motiver er hærverk, sabotasje, hevn og forsikringssvindler. Hvordan vurderer dere faren for påsatt brann i boligselskapet?

Branner kan oppstå i forbindelse med bygningsarbeid eller arbeid med tekniske installasjoner. Forsikringsnæringen stiller derfor krav til at personell som utfører varme arbeider (sveising, taktekking og lignende) skal ha et eget sertifikat i brannvern ved utførelse av varme arbeider. Er styret påpasselig med å engasjere firmaer med sertifisert personell?

VARSLING

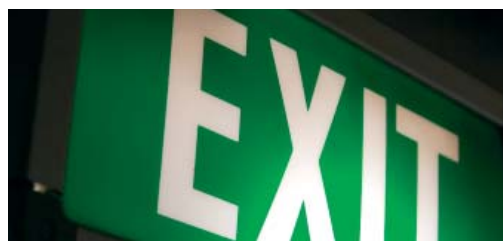
Må kartlegges

Hver boenhet skal ha minst én fungerende røykvarsler eller et godkjent brannalarmanlegg. Finnes det lovpålagt varslingsutstyr i alle boenheter?

Røykvarslerbatterier må normalt byttes en gang årlig. Dette er beboernes ansvar, men det er en fordel å etablere ordninger der boligselskapet anskaffer batterier og deler ut. Kan en slik ordning fungere hos dere?

Det er viktig med tidlig varslings ved brann i fellesarealer som korridorer, trapperom, kjeller, loft og garasjeanlegg. Har dere installert brannalarmanlegg i fellesarealer? Har dere vurdert behovet?

Et brannalarmanlegg må vedlikeholdes slik at man er sikker på at det fungerer ved brann. Har boligselskapet nødvendige kontroll- og serviceavtaler?



RØMNING OG BRANNSEKSJONERING

Må kartlegges

Rømningsveier skal være ryddige og uten hindringer. Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som sykler, barnevogner, møbler eller avfall i rømningsveier. Slike ting vil kunne gjøre det vanskelig å komme seg ut, og føre til at brannen sprer seg raskere i bygningen. Er dette et problem hos dere? Har dere gode rutiner for jevnlig kontroll av rømningsveiene? Er det tilstrekkelig med rømningsveier fra alle boenheter og fellesrom?

Dersom trapperommet er fylt av røyk, kan det ikke brukes som rømningsvei. Beboere bør da benytte alternativ rømningsvei eller bli værende i boenheten med lukkede dører til brannvesenet kommer for å hjelpe. Er beboerne trent i riktig opptreden ved brann? Har dere oppdaterte branninstrukser? Er det behov for brannøvelser?

Eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har ofte behov for assistanse til å komme seg ut i en nødssituasjon. Har dere oversikt over beboere som ikke klarer å komme seg ut på egen hånd? Er det noe styret kan gjøre for å bedre forholdene?

Brann og røyk sprer seg ofte på grunn av utette rør- og kabelgjennomføringer, utette dører, feil i ventilasjonskanaler og dårlig brannmotstand i byggekonsruksjoner. Hvordan er tilstanden til brannseksjoneringstiltakene i bygningsmassen?

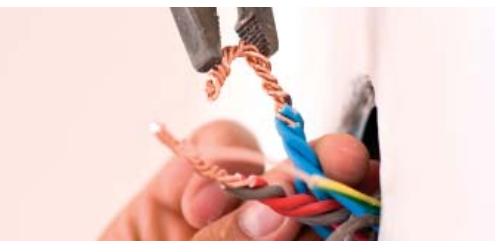
SLOKKING

Må kartlegges

Hver boenhet skal ha manuelt slokkeutstyr lett tilgjengelig. Som godkjent slokkeutstyr regnes enten husbrannslange, pulverapparat på minimum seks kilo eller skumapparat på minimum ni kilo. Finnes det lovpålagt slokkeutstyr i alle boenheter?

Slokkeutstyr bør også være tilgjengelig i fellesarealer der det finnes mulige brannkilder og hvor det samtidig oppbevares brennbart materiale. Er det utplassert egnet slokkeutstyr på hensiktsmessige steder? Er det behov for å supplere med ekstra slokkeutstyr noe sted?

Slokkeutstyr må vedlikeholdes etter bestemte intervaller. Har dere oversikt over hvilke retningslinjer som gjelder? Har boligselskapet nødvendige kontroll- og vedlikeholdsavtaler?



ELEKTRISITET

BRANNFARE OG BERØRINGSFARE

Må kartlegges

Mange branner skyldes feil på elektriske anlegg og installasjoner, ofte som følge av slitasje, overbelastning, teknisk svikt eller overspenninger etter lynnedslag. Lyspærer og sikringer som ofte går, varmgang og svimerker er typiske faresignaler. Hva er tilstanden til elektriske anlegg og installasjoner i boligselskapet?

Feil ved nye installasjoner fører dessverre også til en rekke branner hvert år. Bruker boligselskapet anerkjente og godkjente installatører? Har dere et system for å ta vare på samsvarserklæringer for utført arbeid? Har dere oversikt over hva dere har lov til å reparere selv, og hva som skal overlates til fagfolk?

Berøringsulykker har blitt mindre vanlig de senere årene, men fremdeles er det viktig å huske på hvor farlig det er å få elektrisitet i kroppen. Er elektriske anlegg og installasjoner forsvarlig sikret? Er tekniske rom og transformatorer låst og utilgjengelig for uvedkommende?

For å forebygge brann- og berøringsfare trenger elektriske anlegg og installasjoner jevnlig ettersyn og kontroll. Har boligselskapet avtale med en sertifisert el-kontrollør?

FYRINGSANLEGG

SIKKERHET VED FYRINGSANLEGG

Må kartlegges

Drift av fyringsanlegg er strengt lovregulert. Alle anlegg skal ha jevnlig kontroll og ettersyn. Hvilke problemer kan tenkes å oppstå i boligselskapets fyringsanlegg? Har boligselskapet avtaler med kvalifiserte fagfolk om kontroll og vedlikehold?



BYGNINGER

SIKKERHET VED BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Må kartlegges

Boligselskapet må holde jevnlig ettersyn og kontroll med bygningsmassen. Dersom dere ikke har kompetanse eller kunnskap til å gjøre dette selv, bør styret engasjere fagfolk. Hva er tilstanden til bygningskonstruksjonene? Er det fare for materielle skader eller personskader?

Tak skal tåle vann og snø under normale forhold. Lekkasjer og ras vil kunne medføre store følgeskader nedover i bygningen. Dette dekkes ikke alltid av forsikringen og kan dermed bli svært kostbart. Hva er status for takkonstruksjonene? Hvordan er rutinene for snøfjerning ved kraftig snøfall? Vedlikeholdes og renses takrenner for nedfall slik at vann ledes bort fra bygningen?

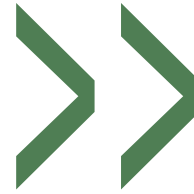
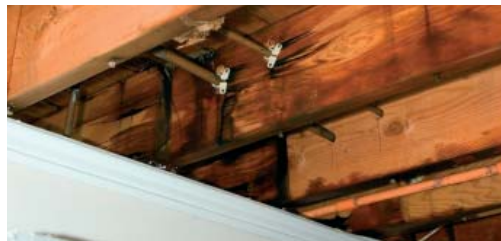
Ras fra tak utgjør også en stor fare for personsikkerheten. Har dere fortau, gangveier, trapper eller andre steder der mennesker ferdes hvor det er fare for at snø, istapper eller løs takstein faller ned? Hvilke rutiner har boligselskapet for å beskytte beboere, gjester og forbipasserende mot takras?

Terrasser og balkonger er kjente problemområder. Konstruksjonsfeil kan medføre at vann ledes inn mot bygningen, mens innglassing skaper utfordringer i forhold til økt fare for brannspredning. Hva er tilstanden for terrasser og balkonger i boligselskapet?

INNBRUDDSSIKKERHET

Må kartlegges

Innbrudd forebygges ved god sikring av innganger, garasjeporter og vinduer. Adgangskontroll, låserutiner, belysning og godt innsyn til inngangspartier er viktige tiltak. Hvordan er faren for innbrudd i boligselskapet deres? Hvilke deler av bygningen er mest sårbare?



VANN

FOREBYGGING AV VANNSKADER

Må kartlegges

Vannskader skyldes i mange tilfeller manglende vedlikehold og dekkes dermed normalt ikke av forsikringen. Vannskader som ikke oppstår plutselig og uforutsett kan bli svært kostbare for boligselskapet. Hvilke rutiner har boligselskapet for ettersyn og vedlikehold av vannrør og avløp?

Brudd i gamle rør er en vanlig årsak til vannskader. Noen ganger går det lang tid fra en vannskade oppstår til man oppdager den. Dette kan føre til sopp- og råteskader som over tid kan gi alvorlige helseplager for beboerne. Hva er tilstanden til rør og avløp i boligselskapet? Hva er anbefalt levetid på rør og koblinger hos dere?

Vann som trekker inn utenfra er en annen årsak til vannskader. Dette kan oppstå plutselig ved kraftig nedbør eller flom, eller pågå over lang tid som følge av utettheter i bygningen. Er det fare for at vann trekker inn noen steder hos dere? Er det god drenering rundt bygningsmassen? Har dere rutiner for å sjekke bygningene jevnlig?

Frost kan gjøre stor skade på rør. For å unngå at rør fryser, må alle rom være tilstrekkelig oppvarmet i kuldeperioder. Nedgravde rør utendørs må være tilstrekkelig isolert. Er det fare for at rør skal fryse hos dere?

Nyoppførte eller nyrenoverte bygninger er også utsatt for vannskader, som regel på grunn av feil på byggematerialer eller dårlig utførelse av arbeid. Bruker boligselskapet anerkjente og autoriserte rørleggere?



forts. FOREBYGGING AV VANNSKADER

Må kartlegges

En vannskade starter ofte inne i en boenhet. Hvis skaden ikke oppdages tidlig kan vann trekke inn i boenheter under eller ved siden av. Normalt er det beboeren selv som har ansvar for vedlikeholdet av synlige installasjoner innenfor sin egen boenhet. Kjenner beboerne sitt ansvar? Hva vet beboerne om forebygging av vannskader?

Lekkasjer fra varmtvannsberedere er et problemområde. Varmtvannsberedere har begrenset levetid. Kostnaden ved å bytte varmtvannsbereder er gjerne lavere enn egenandelen man må betale ved en vannskade. Hva er tilstanden til varmtvannsberedere i boligselskapet?

Vaskemaskiner og oppvaskmaskiner er en annen kilde til vannskader. Av hensyn til både vannskadefare og brannfare bør slikt utstyr brukes under tilsyn. Er beboerne oppmerksomme på dette? Er det behov for å anskaffe vannoppsamlingsbrett som kan plasseres under vaskemaskiner for å gjøre det enklere å oppdage drypplekkasjer?

Lekkasjestoppere/vannstoppere kan være en god investering. En lekkasjestopper stanser uønsket vannutstrømning automatisk. Har dere arealer der det kunne være nyttig å installere slikt utstyr?

Ved vannskader med vann under trykk er det avgjørende å få stoppet vanntilførselen så raskt som mulig. Da er det viktig at personer med driftsansvar og beboere for øvrig vet hvor stoppekranene er og hvordan de fungerer. Har boligselskapet retningslinjer og god beredskap for bruk av stoppekraner i nødssituasjoner? Er stoppekraner tydelig merket?

HEIS

SIKKERHET VED HEISANLEGG

Må kartlegges

Drift av heis er strengt lovregulert. Alle anlegg skal ha jevnlig kontroll og ettersyn. Hvilke problemer kan tenkes å oppstå i boligselskapets heisanlegg? Har boligselskapet avtaler med kvalifiserte fagfolk om kontroll og service?



LEKEPLASS

SIKKERHET PÅ LEKEPLASSER

Må kartlegges

Det finnes strenge regler for tillatt lekeplassutstyr, blant annet i forhold til styrke, stabilitet, tilgjengelighet, fallunderlag, åpninger og sikkerhetssoner. Har styret oversikt over hvilke krav som gjelder?

Hvert år skades mange barn ved bruk av farlige lekeapparater. Ofte skyldes dette feil utforming, dårlige materialer, mangelfull sikring eller lekeapparater som er ødelagt. Hva er tilstanden til lekeplassutstyret i boligselskapet? Er alle krav fulgt? Har boligselskapet gode rutiner for ettersyn og vedlikehold av lekeplassutstyr? Er dere påpasselige med å reparere eller fjerne ødelagt lekeplassutstyr raskt?

Trampoliner, rullebrettramper og tilsvarende kan også regnes som lekeplassutstyr. I tillegg til forsvarlig sikring av selve utstyret, bør styret ha en god dialog med foreldre vedrørende barns bruk av personlig sikkerhetsutstyr. Har boligselskapet retningslinjer for bruk av sikkerhetsutstyr som hjelm, håndledds-/albue-/knebeskyttere og lignende?

UTEAREALER

SIKKERHET I UTEAREALER

Må kartlegges

Trafikk i umiddelbar nærhet til boligselskapets bygninger kan utgjøre en fare. Har boligselskapet retningslinjer for ferdsel med motorkjøretøy i garansjeanlegg og på interne veier og parkeringsplasser? Blir retningslinjene respektert? Er det tilstrekkelig med skilting?

Snø- eller isdekte trapper, fortau og gangveier medfører fare for fallulykker. Hvilke rutiner har boligselskapet for snøfjerning og strøing av glatte områder? Har dere spesielt utsatte områder der det er nødvendig med ekstra tiltak?

Gamle eller syke trær kan utgjøre en fare for omgivelsene. Hva er tilstanden til trær på boligselskapets område? Er det behov for tiltak?

Dugnadsarbeid kan medføre uhell. Har styret rutiner for å se til at krevende dugnadsoppgaver utføres av personer som har tilstrekkelige kunnskaper og nødvendig sikkerhetsutstyr?



FORURENSNING

TRYGG AVFALLSHÅNDTERING

Må kartlegges

Boligselskapet er forpliktet til å ta hånd om alt avfall på en forsvarlig måte, og må følge gjeldende bestemmelser for avfallshåndtering. Har styret oversikt over hvilke krav som gjelder? Er forholdene lagt godt til rette for trygg avfallshåndtering? Har boligselskapet rutiner for fjerning av spesialavfall?

Søppelcontainere og avfallsbeholdere er svært utsatt for påsatte branner. I verste fall kan slike branner spre seg videre til øvrige bygninger. Er søppelhus og containere tilstrekkelig sikret mot ildspåsettere? Er containere og avfallsbeholdere plassert i forsvarlig avstand fra bygninger?

Generelt god orden reduserer faren for brann, innbrudd og andre uønskede hendelser. Har boligselskapet gode og fungerende retningslinjer for orden og ryddighet i fellesarealer og utearealer?

ALT KAN FORBEDRES - ALLTID!

De fire trinnene, igangsetting, kartlegging, planlegging og oppfølging, er en prosess som må gjentas og gjentas. På denne måten får dere et kontinuerlig og systematisk HMS-arbeid. Utgangspunktet må hele tiden være at alt kan forbedres. Selvsagt blir vi aldri helt kvitt uhell og uønskede hendelser, men vi har alle en plikt til å gjøre så godt vi kan for å verne om liv, helse og verdier.



Ved å dokumentere HMS-arbeidet skriftlig tilfredsstiller styret dessuten internkontrollforskriftens krav om skriftlig dokumentasjon. Slik dokumentasjon kan bli krevd framlagt ved tilsyn fra offentlige etater eller ved større ulykker. Samle dokumentasjonen i en perm eller på en datamaskin, og bruk den aktivt som verktøy og utgangspunkt for diskusjoner på styremøtene. Husk å videreføre dokumentasjonen til påtroppende styremedlemmer når styret skiftes ut.

Gratis hjelpemidler og e-læringskurs

I dette heftet har du lært det grunnleggende om hvilket ansvar du som styremedlem har for boligselskapets internkontroll. Vi håper du har blitt inspirert til å komme i gang med eller forbedre det systematiske arbeidet med helse, miljø og sikkerhet. Slik kan du bidra til gode og trygge boforhold i boligselskapet.

På nettsiden www.brannvernforeningen.no/boligselskap finner du mer nyttig informasjon og nyttige hjelpemidler. Her kan du fritt laste ned skjemaer til bruk i HMS-arbeidet og plakater med informasjon til beboere.

På nettsiden kan du også delta i et gratis e-læringskurs som gir en fin innføring i det viktigste du har lest om i dette heftet. Kurset er interaktivt, enkelt i bruk og tar bare cirka en time å gjennomføre. Dette kan du gjøre når som helst og fra hvilken som helst datamaskin med internettilgang. Tar du utfordringen?

Lykke til med HMS-arbeidet!



Norsk
brannvernforening

Stiftelsen Norsk brannvernforening
www.brannvernforeningen.no



Tryg
www.tryg.no