



Dette er et elektronisk arbeidshefte. Denne kan du laste ned, og lagre på egen pc. Du kan også klikke deg rett til andre kilder, der det finnes henvisning til slikt. Du kan også gjøre notater i det elektroniske dokumentet og lagre dette. Mange steder er det begrenset plass til egne notater, derfor er det satt av 4 ekstra sider til egne notater bakerst i denne versjonen.

## Ta sikkerheten på alvor!

*HMS-arbeid i boligselskap er styrets ansvar, og innebærer å verne om liv, helse og materielle verdier. Dette vil bidra til et godt og trygt miljø for alle som befinner seg der.*

Dette arbeidsheftet gir en god oversikt over hva HMS-arbeid i boligselskap innebærer, og kan brukes som et verktøy for dokumentasjon og oppfølging.

Byposten

http://www.byposten.no

# 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 branddøren 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



Foto: NBF/tes

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%

Egne notater:

## Hva gikk galt?

Brannen i Fjellveien borettslag er heldigvis et tenkt tilfelle, men langt fra urealistisk. Hvert år får forsikringsselskapene melding om over 8000 branner og branntilløp. De fleste av brannene kunne vært forhindre 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.

Styret skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for bygningsmassen, samt ha kunnskap om bygningsdeler, installasjoner og utstyr som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann. Styret har også ansvar for at beboerne er kjent med krav og egenskaper ved boligselskapets byggverk som har betydning for brannsikkerheten.

Egne notater:



## 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 "Internkontroll-forskriften". 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

[Internkontrollforskriften](#) (også omtalt av mange som HMS-forskriften) har som formål å fremme et systematisk sikkerhetsarbeid innen helse, miljø og sikkerhet for virksomheter.

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 krav til sikkerhetstiltak, viser forskriften til lover og forskrifter som tilhører "HMS-familien", dette er:

- [Brann- og eksplosjonsvernloven](#)
- [Forskrift om brannforebygging](#)
- [El-tilsynsloven](#)
- [Arbeidsmiljøloven](#)
- [Forurensningsloven](#)
- [Produktkontrollloven](#)
- [Sivilbeskyttelsesloven](#)
- [Genteknologiloven](#)

Noen av disse har også egne veiledere.

Det finnes i tillegg flere lover og forskrifter, samt offentlige organer og andre med nyttig informasjon som kan være viktig for styrets arbeid. Det gjelder blant annet:

- [Byggteknisk forskrift](#)
- [Plan og bygningsloven](#)
- [Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap](#)
- [Direktoratet for byggkvalitet](#)
- [Norsk brannvernforening](#)
- [FG Skadeteknikk](#)

Egne notater:

# 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.

Internkontrollforskriftens § 5 beskriver virksomhetens ansvar:

STYRET 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	
5	... ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt	
6	... kartlegge farer og problemer, og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene	
7	... iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen	
8	... foreta systematisk overvåking og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt	

**Merk:** Punkt 2 og 3 gjelder de boligselskap som har arbeidsgiveransvar for ansatte i hel- eller deltidsstilling.

Styrets arbeid med Punkt 4-8 skal dokumenteres skriftlig. Det skal gjøres i den form og i det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse.

## Krav til beboerne

Forskrift om brannforebygging gir styret i et boligselskap anledning til å sette krav til beboere knyttet til brannsikkerheten. Dette gjelder bl.a rømningsveier, krav til varsling og slokkeutstyr. Disse kravene bør være beskrevet på egne nettsider, ordensregler og lignende.

Egne notater:





## HMS-ARBEID I PRAKSIS

HMS-arbeid drives etter prinsippet om at alt kan forbedres. Styret 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 I: Igangsetting

Styret representerer eierne av et boligselskap, og er derfor formelt ansvarlig for HMS-arbeidet i boligselskapet. Dette fremkommer av Forskrift om brannforebygging. 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 høy sannsynnighet for å inntreffe og/eller 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 sannsynnighet med verdien for konsekvens. Summen av sannsynnighet 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.

Egne notater:



## 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 som skal gjøres, og når. Bruk gjerne prioriteringen i risikoanalysen (side 8) som utgangspunkt. Handlingsplanen skal vise hvilke tiltak som skal gjennomføres når, og hvem som har ansvaret for å utføre det. Fyll ut selv under eksemplene.

TILTAK	FRIST	ANSVARLIG
<b>Eksempel I:</b> Henge opp plakater om at møbler, materiale og andre ting ikke må plasseres i rømningsveiene.	Oktober	Nils
<b>Eksempel II:</b> Innhente løsningsforslag og tilbud på brannsikring rundt søppel- og papircontainerne.	November	Lise

## 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. Fyll ut de tomme rutene med det som er viktige fokusområder:

MÅNED	EKSEMPEL	EGNE PLANER
Januar	Sjekk eventuelle nye lover og forskrifter	
Februar	Avfallshåndtering	
Mars	Bygningskonstruksjoner	
April	Lekeplasser og lekeapparater	
Mai	Utearealer	
Juli	Innbruddssikkerhet	
Juli	Ferietid	
August	Vann og avløp	
September	Ventilasjon	
Oktober	Brannsikkerhet	
November	Elektriske anlegg	
Desember	Revidere målsettinger og planer for HMS-arbeid	

### JOBB SYSTEMATISK

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, og gjør egne notater.

# BRANN

<b>FOREBYGGE BRANN</b>	<b>Må kartlegges</b>
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 forsikringssvindel. Søppelcontainere er spesielt utsatt for ildspåsettelse, så vær oppmerksom på plasseringen av disse. 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, takteking og lignende) skal ha et eget sertifikat i brannvern ved utførelse av varme arbeider. Er styret påpasselig med å engasjere firmaer med sertifisert personell?	
<b>KOMFYRVAKT</b>	<b>Må kartlegges</b>
Komfyren er hjemmets største brannkilde. I 2010 kom et pålegg om installasjon av komfyrvakt som bryter strømmen til komfyren når det oppstår farlige situasjoner. Pålegget gjelder boliger oppført etter dette, samt alle boliger hvor det foretas en oppgradering av det elektriske anlegget uavhengig av boligens byggeår. I hvilken grad berører dette påbudet dere?	
For spesielt utsatte beboere i boligselskapet kan man få hjelp hos de lokale hjelpemiddel-sentralene til å installere komfyrvakt gratis. Ta kontakt med disse for nyttige tips og vilkår for dette. Hvilke beboere hos dere kan dette være aktuelt for?	
<b>VARSLING</b>	<b>Må kartlegges</b>
Hver boenhet skal ha minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket. Finnes det slikt 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. Det er krav om minimum 2 uavhengige rømningsveier fra hver bolig og etasje. Hvordan er dette hos dere? Har dere gode rutiner for jevnlig kontroll av rømningsveiene? Er det tilstrekkelig med rømningsveier fra alle boenheter og fellesrom?

Styret bør planlegge og gjennomføre årlige brannøvelser. Det gir en god trygghet for beboerne når alle er kjent med hva som skal gjøres i tilfelle brann. 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. En slik kunnskap og adferd må læres og trenes opp. Dette kan bidra til redde liv og store verdier.

Eldre og personer med nedsatt funksjonsevne har ofte behov for assistanse til å komme seg ut i en nødsituasjon. Dette gjelder i særlig grad bygg med heis, da de ikke kan benyttes eksempelvis ved brann. 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 byggekonstruksjoner. Branntetting må utføres av fagkyndige personer. Hvordan er tilstanden til brannseksjoneringstiltakene i bygningsmassen?

## SLOKKING

Må kartlegges

Hver boenhet skal ha tilgang til manuelt slokkeutstyr som kan brukes i alle rom. Godkjent slokkeutstyr er beskrevet nærmere i [Veiledning til forskrift om brannforebygging, kap. 2, §7](#). Finnes det lovpålagt slokkeutstyr i alle boenheter? Hvordan skal dette sjekkes?

Slokkeutstyr skal være tilgjengelig i fellesarealer. Er det utplassert egnet slokkeutstyr på hensiktsmessige steder? Er utstyret utsatt for tyveri eller hærverk? 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?

Egne notater:

# 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 [registrerte elvirksomheter](#)? Har dere et system for å ta vare på samsvars-erklæringer 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. Dette bør gjøres etter NEK 405 normen. Har boligselskapet avtale med en sertifisert el-kontrollør?

## LADING AV ELBIL

Må kartlegges

Det er politisk enighet om at det fra 2025 kun skal selges nullutslippsbiler i Norge. For å nå disse målene er det viktig at alle får mulighet til å lade sin elbil der man bor. I den anledning er det fattet et stortingsvedtak som styret i boligsselskap må forholde seg til: "[Eierseksjonsloven § 25](#): En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn."

Ladeplasser bør plasseres slik at at elbilen lett kan taues ut av bygget ved brann. Ved ladepunktene skal man ha ukentlig visuell sjekk av ladesystem og ladekontakter, for eksempel i forbindelse med vaktmesters vernerunde. Anlegget må også årlig kontrolleres av sertifisert el-kontrollør.

Det finnes en rekke stønadsordninger for etablering av slike ladepunkter rundt om i landet. Vi anbefaler å sjekke Elbilforenings; [elbil.no](#). Der finner man mye nyttig informasjon om dette.

Egne notater:

# FYRINGSANLEGG OG GASS

## 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?

## GASS I BOLIG

Må kartlegges

Gass i bolig er et tema som krever stor oppmerksomhet av styret, fordi manglende vedlikehold eller feil bruk kan føre til alvorlige ulykker. Både styret og den enkelte bruker har ansvar for at gass brukes lovlig og sikkert. Gassanlegg i et boligselskap skal være meldt til myndighetene via Altinn. Når man har gass i bolig er det krav om systematisk tilstandskontroll av anlegget. Utfyllende informasjon om gass i bolig finner man på [www.sikkerhverdag.no](http://www.sikkerhverdag.no). Gasskomfyrer i dag har krav om flammevakt, som gjør at gassen stenger om flammen slokker. Det er ikke krav til komfyrvakt på samme måte som på elektriske komfyrer. Gasspeis i stua og gassgrill på terrassen er ikke uvanlig. Noen boligselskap har ordensregler som setter begrensning på bruk av dette.

# BYGNINGER

## SIKKERHET VED BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Må kartlegges

Bygg oppført tidligere enn 1985, skal ha samlet sikkerhetsnivå tilsvarende *Byggeforskrift 1985* eller nyere regelverk (oppgraderingsplikt for eldre bygg er beskrevet i *forskrift om brannforebygging § 8*, med veiledning). Dersom bygget er oppført etter eldre forskrifter, eller har blitt endret vesentlig siden byggeår, bør styret engasjere fagfolk til å utføre en brannteknisk tilstandsanalyse. Norsk brannvernforening kan utføre slik analyse, eller gi tips om hvem som kan.

Styret må sørge for 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 uforutsatt 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 nyrenovertede 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?

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?



**forts. FOREBYGGING AV VANNSKADER****Må kartlegges**

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?

Egne notater:

# 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, rullebretttramper 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? Bli 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?	

Egne notater:

# FORURENSNING

## TRYGG AVFALLSHÅNTERING

Må kartlegges

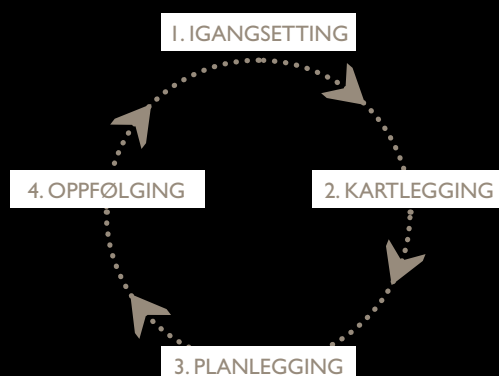
Boligselskapet er forpliktet til å ta hånd om alt avfall på en forsvarlig måte, og må følge gjeldende bestemmelser for avfallshåndtering. Har styret oversikt over hvilke krav som gjelder? Er forholdene lagt godt til rette for trygg avfallshåndtering? Har boligselskapet rutiner for fjerning av spesialavfall?

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.

## EGNE NOTATER



# EGNE NOTATER



### Gratis hjelpemidler

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.

Dette arbeidsheftet kan du gjerne printe ut, om du foretrekker en papirversjon. En papirversjon kan også bestilles direkte fra [Brannvernforeningens nettbutikk](http://Brannvernforeningens nettbutikk).

Lykke til med HMS-arbeidet!



Stiftelsen Norsk brannvernforening  
[www.brannvernforeningen.no](http://www.brannvernforeningen.no)



Tryg  
[www.tryg.no](http://www.tryg.no)



www.marketings.no 4653/2017

