



HMS-plan for AL Terrassen Borettslag

AL Terrassen Borettslag
REVIDERT 12.07.2021

Innholdsfortegnelse

1. HELSE MILJØ OG SIKKERHET	4
1.1 BAKGRUNN FOR ARBEIDET	4
1.2 BORETTSLAGETS MÅL FOR HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID	4
2. HMS I HVERDAGEN	5
2.1 OM LOVER OG FORSKRIFTER OG TILGJENGELIGHET	5
2.2 ARBEID UTFØRT AV EKSTERNE FIRMAER/PERSONER	5
2.3 HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER	5
2.4 OM HMS PLANEN	5
3. ORGANISASJONSSTRUKTUR FOR BORETTSLAGET	5
3.1 FAKTA OM BORETTSLAGET	5
3.1.1 STYRETS SAMMENSETNING	6
3.2 HVEM KONTAKTER DU NÅR	6
3.2.2 FORSIKRING	6
3.2.3 INFORMASJON TIL ANDELSEIERE	7
3.2.4 ARBEIDSRUTINER INNENFOR HMS OMRÅDE	7
4. HMS PROSEDYRER	7
4.1 RISIKOFORHOLD	7
4.1.1 SIKKER JOBBANALYSE	7
5. VEDLIKEHOLD OG KONTROLL AV UTEAREALER OG BYGNINGER	8
5.1 DUGNAD	8
5.2 VEDLIKEHOLD	8
5.2.1 VÅTROM OG VENTILASJON	8
5.2.2 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR	8
5.3 SKADEDYRBEKJEMPELSE	8
6. AVFALLSRUTINER	9
6.1 SORTERING AV AVFALL	9
6.1.1 SPESIALAVFALL	9
6.1.2 CONTAINER	9
6.2 KRAV TIL LEVERANDØRER	9
7. BRANN OG ULYKKER	9
7.1 MÅL MED BRANNVERN	9
7.1.1 MÅLSETNINGER FOR BRANNSIKKERHETSARBEIDET	9
7.2 BEREDSKAP	9
7.2.1 STYRETS ARBEID ETTER BRANN OG STØRRE ULYKKER	10
7.3 VERNEUTSTYR	10
7.3.1 BRANNVERNUTSTYR	10
7.3.2 FØRSTEHJELPSUTSTYR	10
7.4 BRANNINSTRUKS	10

8. VEDLIKEHOLDSPLAN	10
9. VEDLEGG	10
VEDLEGG A –BEREDSKAPSPLAN VED BRANN OG STØRRE ULYKKER	11
VEDLEGG B –BRANNINSTRUKS	12
VEDLEGG C –SJEKKLISTE ANDELSEIER	13
VEDLEGG D – REGLEMENT FOR BORETTSLAGET	14
VEDLEGG E - REGLEMENT FOR GARASJEN	14
VEDLEGG F - REGLEMENT FOR VELFERDSROM	14
VEDLEGG G - REGLEMENT FOR UTLEIEBODER	14
VEDLEGG H - REGLEMENT FOR BODER	14
VEDLEGG I – ORDENSREGLER DYREHOLD	14
VEDLEGG J – VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET	14

1. HELSE MILJØ OG SIKKERHET

1.1 BAKGRUNN FOR ARBEIDET

Alle borettslag er pliktige til å ha en HMS-plan på lik linje med arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier, samt å skape et godt miljø for andelseiere.

Internkontroll er definert som systematiske tiltak som skal sikre at borettslagets aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med de krav som er nedsatt i HMS lovgivningen.

Styret i har etter loven ansvar på vegne av laget til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av borettslagsloven eller annen lovgivning som borettslaget er underlagt. Styret må selv påse at arbeidet med internkontroll blir gjennomført, selv om de benytter konsulenter til disse oppgavene. Alt arbeid skal dokumenteres.

Styret har en plikt til å arbeide systematisk med HMS-arbeid på fellesarealer, mens det i forhold til andelseiere er styrets plikt å gjøre borettslag eller andelseier oppmerksom på det ansvar som den enkelte har etter lov og forskrift.

I henhold til forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften) § 4 skal den som er ansvarlig for virksomheten sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter. For borettslag vil dette si styreleder i samarbeid med andelseiere.

1.2 BORETTSLAGETS MÅL FOR HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID

AL Terrassen Borettslag vil prioritere arbeidet med helse, miljø og sikkerhet for å høyne kvaliteten på vårt daglige arbeid, øke trivselen og for å unngå skader på personer og eiendom.

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Borettslagets arbeid og tjenester skal oppfylle borettslagenes krav til kvalitet og service, både i dag og i fremtiden.

Borettslagets HMS-mål er:

- Borettslaget skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin aktivitet
- Andelseierne skal være kjent sitt eget ansvar
- Andelseiere er ansvarlig for risikovurdering av egen bolig
- Andelseiere skal ha kjennskap til HMS planen

HMS arbeid skal skje hver dag!

2. HMS I HVERDAGEN

2.1 OM LOVER OG FORSKRIFTER OG TILGJENGELIGHET

Se Lov om Borettslag <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2003-06-06-39>

Se Lov om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter

(Internkontrollforskriften) <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1996-12-06-1127/>

Ansvarlig for HMS planen er styret ved styreleder.

2.2 ARBEID UTFØRT AV EKSTERNE FIRMAER/PERSONER

Oppdrag som blir gjort på vegne av borettslaget innebærer ikke HMS-ansvar for borettslaget. Borettslaget har etter internkontrollforskriften § 6 ansvar for å sikre at oppdragstagere, har tilfredsstillende internkontroll. Det skal ved oppdrag av omfattende karakter, som særlig kan medføre eksponering i forhold til arbeidsrisiko mv., bes om samsvarserklæring i henhold til HMS regelverket.

2.3 HVEM GJENNOMFØRER INTERNKONTROLLER

Styret står ansvarlig for gjennomføring av noe internkontroll, men også for å delegere kontrollarbeidet til andelseiere og eventuelt innleide kontrollører (for eksempel BoNord for større prosjekter).

Andelseiere har til enhver tid plikt til å melde fra til styret om ting de oppdager eller mistenker kan være farlig.

Styret har ansvar for å å prioritere sakene etter viktighets-/farlighetsgrad.

2.4 OM HMS PLANEN

HMS Planen skal revideres årlig, og publiseres på <https://terrassen-borettslag.no/hms>

Arbeidsdokumentet inneholder:

- Informasjon over ansvarsområder, hvem som skal gjøre hva om noe skjer slik at alle vet hvor de skal henvende seg.
- Sjekklistor.

Den reviderte HMS Plan skal være klar i god tid før generalforsamling, slik at eventuelle saker kan tas opp til behandling

3. ORGANISASJONSSTRUKTUR FOR BORETTSLAGET

3.1 FAKTA OM BORETTSLAGET

Borettslaget AL Terrassen ligger i Harstad kommune og består av 36 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 950 466 618.

BoNord er borettslagets forretningsfører.

3.1.1 STYRETS SAMMENSETNING

Styret består av styreleder, nestleder og 2 styremedlemmer. Gjeldende styremedlemmer finner du på nettsiden vår <https://terrassen-borettslag.no>

3.2 HVEM KONTAKTER DU NÅR

Tema	Beskrivelse	Kontakt
Akutt vannlekkasje/ kloakkstopp	Akutt vannlekkasje – Steng stoppekraner Kloakkstopp – meld også fra til naboer Styret må informeres	Styreleder
Skade i leiligheten, lekkasje osv.	Etter lekkasje mv. BoNord håndterer forsikringsskader for borettslaget. Ved skader på boligen skal den enkelte følge disse retningslinjene: Styreleder informeres så fort som mulig. Styreleder er ansvarlig for å melde skade til BoNord.	Styreleder
Skadedyr – rotter, mus, maur bier, veps, skjegg kre sølvkre osv.	Styreleder informeres så fort som mulig. Styreleder tar kontakt med skadedyrfirma for inspeksjon.	Styreleder
Behov for vedlikehold der BRL er ansvarlig	Ta kontakt med styret som tar dette opp med vedlikeholds leverandør	
Vedlikehold sanitærutstyr	Skift pakninger ved behov Rengjør sluker minst to ganger pr år!	Ta kontakt med rørlegger/Autorisert fagperson ved tilkobling av utstyr!
Elektriske anlegg inkludert	Ved feil på elektriske anlegg	Ta kontakt med elektriker
Utekran	Stoppekran stenges om høsten før frost. Lekkasje mv fra utekran	Styret/vaktmester
Søppel	Matavfall – kontakt styret for nye poser. Containere for brennbart avfall settes ut om våren.	Styret
TV-signaler/Digital dekoder	Dekoder med opptaksmuligheter er levert alle leiligheter. Ved feil på system, kontakt Telenor.	Telenor kabel: 915 09000
Ordensforstyrrelser	Enkel bistand Ved hast/mer alvorlige forhold	Styret Politi

3.2.2 FORSIKRING

Borettslagets bygningsmasse er forsikret i If Forsikring. Forsikringen dekker ikke skader på innbo eller gjenstander som sykler, plenklippere, snøfresere og hagemøbler.

Den enkelte andelseier må ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, må skadeomfanget begrenses mest mulig. I tillegg må årsaken til skaden kartlegges så godt som mulig. Andelseier er ansvarlig for å melde skade til styret.

Styret melder skaden til BoNord som melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller takstmann og håndverker for reparasjon, og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir betalt av forsikringsselskapet.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring tilkommer en egenandel på kr 10 000,-.

3.2.3 INFORMASJON TIL ANDELSEIERE

Borettslaget informerer sine andelseiere gjennom bruk av nettside og infoskriv og uformelt gjennom Facebook.

3.2.4 ARBEIDSRUTINER INNENFOR HMS OMRÅDE

Aktivitet	Frist	Ansvar
Generalforsamling, årsberetning og videre planer	Juni	Styret
Container (vår)	Mai	Styret
Dugnad	Ved behov	Styret/vaktmester
Rømningsveier	Fortløpende	Andelseier/Styret
Kontroll av pulverapparat/røykvarslere	Årlig	Andelseier

4. HMS PROSEDYRER

4.1 RISIKOFORHOLD

Alle som utfører arbeid for borettslaget eller for andelseiere skal foreta en sikker jobbanalyse i forkant av påbegynt arbeid for å redusere eventuelle uheldige situasjoner

4.1.1 SIKKER JOBBANALYSE

De mest kritiske aktivitetene/områdene i borettslaget er

- Arbeid som utføres med maskinelt utstyr
- Arbeid i høyden (maling/vedlikehold/rengjøring og vedlikehold på takene)
- Håndtering av kjemikalier/maling

Sjekkliste for vurdering av risikoforhold:

- Hva kan gå galt
- Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme
- Hva kan vi gjøre for å forhindre dette
- Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer

Hvis det oppstår nestenulykker, feil eller andre uheldige forhold, skal feilen om mulig rettes straks og meddeles styrets leder.

5. VEDLIKEHOLD OG KONTROLL AV UTEAREALER OG BYGNINGER

5.1 DUGNAD

Det avholdes vanligvis ingen dugnad i borettslaget.

5.2 VEDLIKEHOLD

Styret har ansvar for å utarbeide og oppdatere en vedlikeholdsplan som innebærer arbeid på de deler av bygninger som er spesifisert i vedtektene. Andelseier har også et eget vedlikeholdsansvar, for både indre og ytre arealer. For mer informasjon - se borettslagets vedtekter: <https://terrassen-borettslag.no/vedtekter/>

5.2.1 VÅTROM OG VENTILASJON

Den enkelte andelseier har ansvaret for rengjøring og kontroll av våtrom og i egen boenhet. Feil og mangler rettes opp umiddelbart. Feil og mangler som har betydning for øvrige andelseiere, må varsles styret snarest. Borettslaget har ventilasjonsvifter på taket som borettslaget er ansvarlig for å vedlikeholde. I tillegg er det montert plasmafilter på kjøkkenet i alle leiligheter, vedlikehold av plasmafilteret er borettslagets ansvar.

5.2.2 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR

Den enkelte andelseier har ansvar for kontroll av det elektriske anlegget i egen boenhet inkludert lader for El-bil. Ved feil og mangler er det andelseier selv som må bekoste autorisert elektroinstallatør. Feil og mangler som har betydning for øvrige andelseiere, må varsles styret snarest.

5.3 SKADEDYRBEKJEMPELSE

Andelseier er ansvarlig for å overvåke egen bolig med hensyn til skadedyr (insekter, maur, rotter, mus etc.). Naboer skal varsles ved skadedyrbekjempelse, og faresignaler og forhåndsregler skal tas til etterretning. Kun autoriserte skadedyrbekjempere har lov til å benytte skadedyrbekjempende midler av meget giftig art.

Melding om skadedyr meldes styreleder som tar kontakt med skadedyrfirma.

6. AVFALLSRUTINER

6.1 SORTERING AV AVFALL

Alt avfall skal sorteres i søppelstasjonen. Det er egne beholdere for restavfall, matavfall, plastemballasje, glass- og metallemballasje og papir.

Husk på at all mat som ligger ute, tiltrekker seg skadedyr som rotter, veps, mus og fugler. Det er ikke lov å henstille avfall utenfor søppeldunkene.

6.1.1 SPESIALAVFALL

Elektroniske artikler kan enten leveres til Gjenvinningsstasjon HRS eller hos leverandøren av produktet som er pliktig til å ta det imot. Lyspærer, batterier og annet småelektrisk kan ofte leveres i nærmeste butikk. Malingrester, kjemikalier, bygningsartikler m. m leveres til en gjenvinningsstasjon.

6.1.2 CONTAINER

En gang i året (vår) leier borettslaget containere for restavfall. I container kan usortert avfall kastes, men styret oppfordrer andelseiere til å resirkulere fullt brukbare artikler ved å gi det til veldedige organisasjoner, lokale loppemarkeder eller gjenbruk.

Andelseier må kaste sitt eget avfall i containeren og kan ikke bare henstille det på oppstillingsplassen. Det er ikke tillatt å kaste spesialavfall som malingrester, bildekk og lignende, eller store mengder avfall etter f.eks. oppussingsarbeider.

6.2 KRAV TIL LEVERANDØRER

Det forventes at leverandører som benyttes av borettslaget/andelseiere tar med seg emballasje/avfall og kildesorterer dette.

7. BRANN OG ULYKKER

7.1 MÅL MED BRANNVERN

Borettslaget skal ikke ha uønskede hendelser som medfører personskade eller skade på bygning eller inventar.

7.1.1 MÅLSETNINGER FOR BRANNSIKKERHETSARBEIDET

Alle andelseiere skal være kjent med borettslagets brannsikkerhetsarbeid. De skal ha satt seg inn i gjeldende instruksjoner og ha kjennskap til bruk av boligens slukkeutstyr.

Borettslaget skal være vedlikeholdt av en slik karakter at sannsynligheten for uønskede hendelser holdes lav. Borettslaget skal framstå som ryddig og alle rømningsveier skal være frie.

7.2 BEREDSKAP

Beredskapsplan er inkludert i HMS planen og revideres ved behov.

7.2.1 STYRETS ARBEID ETTER BRANN OG STØRRE ULYKKER

Styreleder melder fra om brann og ulykker til forsikringssselskapet, første virkedag etter ulykken inntreffer og avtaler med eksternt firma om snarlig opprydning på/rundt området, samt påfylling av brannslukningsapparater som har vært i bruk. Styret informeres om ulykken og følgene snarest mulig. Ved ulykker med katastrofal utgang skal styreleder innkalle til ekstraordinært styremøte.

7.3 VERNEUTSTYR

7.3.1 BRANNVERNUTSTYR

Rømningsveier skal til enhver tid ha fri passasje.

Andelseiere er ansvarlig for å bytte batteri i røykvarslere.

Andelseier er ansvarlig for kontroll av slukkeutstyr og utskifting ved behov.

Brannslukningsapparatet bør plasseres i nærheten av soverom.

7.3.2 FØRSTEHJELPSUTSTYR

Eksterne leverandører er selv ansvarlig for at de har førstehjelpsutstyr tilgjengelig.

7.4 BRANNINSTRUKS

Branninstruksen er del av dette dokumentet som ligger tilgjengelig på <https://terrassen-borettslag.no/hms>

8. VEDLIKEHOLDSPLAN

Hvert år utarbeides en Vedlikeholdsplan (Excel). Vedlikeholdsplanen er basert på tidligere årsplaner, inspeksjon og rapporterte avvik fra andelseiere samt planer for større prosjekter og investeringer. Denne planen inneholder følgende type arbeid.

- Utskifting av vinduer, dører og andre bygningsdeler på grunn av alder
- Inspeksjon og reparasjon av drens, takvann og avløp
- Renovering av vann og avløp
- Renovere tak
- Maling
- Sikring mot skadedyr
- Branntilsyn

9. VEDLEGG

- BEREDSKAPSPLAN
- BRANNINSTRUKS
- SJEKKLISTE ELEKTRISKE ANLEGG – ANDELSEIER
- SJEKKLISTE BRANNVERN – ANDELSEIER
- SJEKKLISTE VÅTROM OG VENTILASJON – ANDELSEIER
- REGLEMENT
- VEDTEKTER

1. VARSLE RETTE INSTANS: **BRANN 110** **POLITI 112** **AMBULANSE 113**

Du skal oppgi: **HVEM** du er
HVA som har skjedd

HVOR du er

2. HJELP ANDELSEIERE SOM TRENGER DET:

- Har alle kommet seg ut ved brann?
- Vet du hvor mange som bor i hver leilighet?
- Er det leiligheter med andelseiere som trenger ekstra hjelp? - Trenger noen livreddende førstehjelp?

3. BEGRENNS SKADENE:

- Start slokking hvis mulig

- Varsle andelseiere i nærheten om eventuell evakuering - Rydd plass til utrykningskjøretøyene

4. SØRG FOR AT NOEN MØTER UTRYKNINGSKJØRETØYENE SLIK AT DE IKKE KJØRER FEIL

5. HOLD NYSGJERRIGE UNNA

- Slik at hjelpepersonellet får gjort jobben sin - Følg instruksjoner gitt av hjelpepersonell

6. KONTAKT STYRET

Styret kan kontaktes på telefon, e-post, personlig henvendelse eller via postkassen til den enkelte. Foretrukket henvendelsesmåte er e-post med mindre det gjelder alvorlige forhold/skader.

Se <https://terrassen-borettslag.no>

BRANNINSTRUKS

VED BRANNALARM

- Sørg for at alle blir varslet.
- Lukk dører og vinduer.
- Gå raskt ut av bygningen.
- Gå til felles møteplass

VED BRANN

- Varsle personer i fare ved å rope “Brann! Brann!”.
- Hjelp hverandre ut til felles møteplass.
- Varsle brannvesenet på nødnummer 110.
- Si i fra til brannvesenet hvis det fremdeles er folk inne og hvor.

REDDE, VARSLE, SLOKKE

Rekkefølgen for hva du skal gjøre ved brann, må du avgjøre selv ut fra den aktuelle situasjonen. “Redde, varsle, slokke” er en nyttig huskeregel:

1. **REDDE:** Sørg for at alle kommer i sikkerhet.
2. **VARSLER:** Varsle brannvesenet på nødnummer
3. **SLOKKE:** Forsøk å slokke brannen, men utsett aldri deg selv eller andre for unødig fare.

HUSK!

Nødnummer til brannvesenet: **110**

Oppgi korrekt adresse til brannvesenet: **TERRASSEN BORETTSLAG,
LIVEGEN 9-19, 9411 HARSTAD**

Felles møteplass ved evakuering: **PARKERINGSPLASSEN**

HMS-SJEKKLISTE - LEILIGHET

Nr.	Spørsmål	JA	NEI
1.	Er rømningsveier (vinduer og dører) i orden og lett å komme til ? Gjennomgå rømningsveier og hvordan en bør opptre ved brann med alle i husstanden, spesielt barna.		
2.	Er brannslukkingsutstyret i orden? Bytt ut evt dårlige batterier i brannvarslere. Vend brannslukkeren opp ned og legg øret inntil. Lytt etter lyden av pulver som sildrer nedover. Dette er en fin kontroll, som samtidig motvirker at pulveret forsteiner seg. I tillegg bør du sjekke at pilen står på grønt og at plomberingen er intakt.		
3.	Er sikringsskapet i orden- ingen varmgang og fri for lagrede gjenstander? Sikringsskapet skal ikke brukes til oppbevaringsplass – fjern lagrede gjenstander. Sjekk om kursene er tydelig merket. Er det en sikring som går ofte, eller er veldig varm, må dette kontrolleres av elektriker. Det er veldig greit å ha en lommelykt lett tilgjengelig i leilighet i tilfelle strømbrudd.		
4.	Er elektrisk utstyr som ledninger, stikkontakter, støpsler, lamper m.m. i orden? Ser du svimerker er dette et alvorlig faresignal. Bruk ikke for sterke lyspærer. Ev. vifteovner må ikke tildekkes eller komme nær brennbart materiale som gardiner og møbler. Vifteovn og løse lamper må aldri benyttes på barnerom. Se opp for løse og varme stikkontakter og støpsler, sprukne ledninger og unngå i størst mulig grad bruk av skjoteledninger.		
5.	Skrur du av elektriske apparater etter bruk? Slå alltid av TV med Av/På knappen før du går og legger deg. Vaskemaskin, oppvaskmaskin og tørketrommel slås alltid av når du forlater boligen. Rengjør lofilteret etter bruk av tørketrommelen.		
6.	Rengjør du avtrekksviften over komfyren regelmessig? Fettet som samler seg i filteret kan lett ta fyr ved overoppheting. (Se eventuelt egen veiledning for hvordan filteret tas ut/rengjøres)		
7.	Har du kontrollert våtrom (bad, kjøkken) for mulig vannlekkasje? Vannslanger og avløpsledninger til oppvaskmaskin bør sjekkes jevnlig. Sjekk for lekkasjer bak/under oppvaskmaskin, vaskemaskin og vask på kjøkken og bad. Kontroller at avløp fra vaskemaskin og oppvaskmaskin er godt festet. Rens sluk i gulv på badet minst 1-2 ganger for året (avhengig av bruk). Unngå unødvendig vannsøyl på baderoms gulv.		

Har du svart NEI på noen avspørsmålene – gjør noe med det – forta de tiltak som må til !

VEDLEGG D – REGLEMENT FOR BORETTSLAGET

<https://terrassen-borettslag.no/reglement/>

VEDLEGG E - REGLEMENT FOR GARASJEN

<https://terrassen-borettslag.no/reglement-for-garasjen/>

VEDLEGG F - REGLEMENT FOR VELFERDSROM

<https://terrassen-borettslag.no/reglement-for-velferdsrom/>

VEDLEGG G - REGLEMENT FOR UMLEIEBODER

<https://terrassen-borettslag.no/reglement-for-utleieboder/>

VEDLEGG H - REGLEMENT FOR BODER

<https://terrassen-borettslag.no/reglement-boder/>

VEDLEGG I – ORDENSREGLER DYREHOLD

<https://terrassen-borettslag.no/dyrehold/>

VEDLEGG J – VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET

<https://terrassen-borettslag.no/vedtekter/>