

HMS- OG INTERNKONTROLLSYSTEM

Sameiet Horgvegen 13-17

Innledning

Helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (HMS) er en viktig del av forvaltningen av Sameiet Horgvegen 13-17. Formålet med HMS-arbeidet er å ivareta beboernes sikkerhet, forebygge skader på personer, bygninger og tekniske installasjoner, samt sikre at sameiet oppfyller gjeldende krav til internkontroll, brannsikkerhet og forsvarlig drift. Styret har ansvar for den totale bygningsmassen og fellesarealene, og skal sørge for at nødvendige rutiner, kontroller og tiltak blir gjennomført.

Internkontroll innebærer at styret arbeider systematisk med å kartlegge risiko, planlegge og gjennomføre nødvendige tiltak, samt følge opp at disse fungerer etter hensikten. Arbeidet skal bidra til å redusere sannsynligheten for ulykker, brann, vannskader, tekniske feil og andre uønskede hendelser som kan påvirke beboere, besøkende eller sameiets verdier.

Dette dokumentet beskriver sameiets HMS-arbeid, ansvarsforhold, målsettinger og kontrollrutiner. Dokumentet skal gjennomgås årlig av styret og oppdateres ved behov.

HMS-mål

Sameiet Horgvegen 13-17 skal arbeide for å:

- Forebygge personskader og ulykker i fellesarealer.
- Opprettholde et høyt nivå av brann- og elsikkerhet.
- Sikre forsvarlig drift og vedlikehold av bygninger, tekniske installasjoner og uteområder.

- Redusere risiko for vannskader, innbrudd, hæververk og andre uønskede hendelser.
- Sørge for at lovpålagte kontroller, serviceavtaler og inspeksjoner gjennomføres som planlagt.
- Bidra til et trygt, inkluderende og trivelig bomiljø for alle beboere.
- Arbeide kontinuerlig for å redusere risiko for skader på mennesker, miljø og materielle verdier.

Målet med HMS-arbeidet er at sameiet skal være et trygt sted å bo og oppholde seg, og at sikkerhet og vedlikehold skal ivaretas gjennom systematisk oppfølging og forebyggende arbeid.

Styrets ansvar

Styret har det overordnede ansvaret for sameiets HMS- og internkontrollarbeid.

Styret skal:

- Påse at sameiet etterlever aktuelle lover, forskrifter og offentlige krav.
- Sørge for at internkontrollsystemet holdes oppdatert og fungerer etter hensikten.
- Kartlegge og vurdere risikoforhold som kan påvirke sikkerhet, helse, miljø og verdier i sameiet.
- Sørge for nødvendige tiltak når det avdekkes mangler eller risikoforhold.
- Følge opp serviceavtaler, kontrollordninger og vedlikeholdsplaner.
- Behandle innmeldte avvik, skader og uønskede hendelser.

- Informere beboerne om forhold som har betydning for sikkerhet og beredskap.
- Gjennomføre en årlig gjennomgang av HMS-arbeidet og vurdere behov for forbedringer.

Styret kan delegere praktiske oppgaver til forretningsfører, vaktmester eller eksterne leverandører, men det overordnede ansvaret for internkontrollen og sikkerheten i sameiet ligger alltid hos styret.

Risikovurdering og oppfølging

Styret skal jevnlig vurdere risiko knyttet til blant annet:

- Brann og rømningsveier
- Elektriske installasjoner og ladeanlegg
- Heis og tekniske anlegg
- Tak, fasader og balkonger
- Vann- og avløpsinstallasjoner
- Vintervedlikehold, snø og is
- Lekeområder og uteanlegg
- Adgangskontroll og innbruddssikring
- Skadedyr og miljøforhold

Nødvendige tiltak følges opp gjennom sameiets vedlikeholdsarbeid, styrebehandling og kontroll- og serviceoversikten som følger i dette dokumentet.

Beboerskjema finner dere på vedlegg 'Sjekkliste sikkerhet sameiet_beboerskjema'

Kontroll- og serviceoversikt

Brann	Kontroll frekvens	Avtale
Brannalarmanlegg	Årlig	Fjeldseth
Sprinkleranlegg boliger	Årlig	KLund
Brannslukningsapparater Fellesarealer	Årlig	Firesafe
Brannslukningsapparater leiligheter	Hvert 5. år	Firesafe
Brannalarm abonnement	Kontinuerlig	Midt N110 sentral
Safetel alarmoverføring brannvesen	Kontinuerlig	Addsecure
Nød og ledelys kontroll	Årlig	Fjeldseth
Elkontroll		
Kontroll EL i fellesanlegg	Årlig	Fjeldseth
Kontroll alle ELbilanlegg i fellesanlegg	Årlig	Fjeldseth
Lading av bil skal kun benytte fellesanlegget	Alltid	
Heis og sikker adkomst		
Nøkkeloppbevaring		Avarn Security
Dørlås kontroll	Årlig	Systemsikring
Heisdrift	Kvartalsvis	Schindler
Heis EU-kontroll	Annethvert år	Kiwa Inspecta
Uteområder		
Utvendig kontroll bygninger	Årlig	DVM

Bom montert ved adgang til tunet, justere fart	Ved nødvendighet	Heimdal vaktmester
Barn lekeområde	Årlig	Grønt og Vei
Vaktmester tilsyn	Ukentlig	DVM
Vinteradkomst	Ved nødvendighet	DVM
Blomsterkasser, frukttrær- og bærbusker gleder beboere	Kontinuerlig	Styret
Bomiljø, ha fokus på miljøet og aktiviteter	Kontinuerlig	Eiere
Utvendig utvendig kontroll	Årlig	KLund
Annet		
Kontroll bygninger innvendig	Kontinuerlig	Styret
Spilleranlegg trykk kontroll	Ukentlig	DVM
Skadedyrkontroll	Kvartalsvis	Pelias
Varmeanlegg vannkontroll og filterbytte	Årlig	Mitco
Dugnad rengjøring fasader, betong, svalganger	Årlig, og/eller nødvendig	Styret
Ventilasjon. Bytter filter årlig, service annethvert år	Årlig / annethvert år	Teknisk Ventilasjon
Containertilbud	Årlig	Franzefoss
Egenberedskap for sameiet. Se dokument hjemmeside	2026	Styret
Kontroll av alle tak	Årlig	Protan Tak Service
Sikkerhet		
Fjernmålere varmt og kaldt vann på bad montert		TRD Kommune
Konstant brannsikring i hele sameiet. Årlig brannøvelse	Alltid	Styret/eiere
Justering åpningstid dører adkomst for bevegningshemmede	Kontinuerlig	Styret
Målet er at det ikke skal forekomme ulykker i Sameiet	Kontinuerlig	Styret/eiere
Fremtidige oppgaver		
Fjerne mose, stusse / fjerne trær, spyling og sag benyttes	Årlig	
Fjernvarmeanlegg kontrolleres, energibruk kartlegging	2026/27	Styret
P-Kjeller inneklima, støvbehandling	2026	Kobe Service

Betongskader 4 stk må repareres 2026	2026	Kobe Service
Lag Beboerskjema	2026	Styret
Serviceavtaler		
Service vann, sprinkler	Årlig	KLund
Dørlås	Årlig	Systemsikring
El, brannsikring, brannsikkerhet bygning, lading bil	Avtaler og v/henvendelse	Fjeldseth
Tak	Årlig	Protan
Skadedyrkontroll	Kvartalsvis	Pelias
Kontroll varmeanlegg, vann og filter	Årlig	Mitco
Heiskontroll	Kvartalsvis	Schindler
EU Heiskontroll	Hvert 2. år	Kiwa Inspecta
Nøkkeloppbevaring	Konstant	Avarn
Safetel alarmoverføring til brannvesen	kontinuerlig	Addsecure
Brannalarm abonnement	Kontinuerlig	Midt N110 sentral
Brannslukningsapparater leiligheter	Hvert 5. År	Firesafe
Brannslukningsapparater fellesanlegg kontroll	Årlig fellesarealer	Firesafe
Renhold	Ukentlig	DVM
Vaktmester	Ukentlig	DVM
Nøkkelresorvisjon	Ved henvendelse	Bonitas
Varmeregnskap	Årlig	ISTA
Garasjeporter	Kvartalsvis	Hørmann
Plen og brøyting	Ved nødvendig	DVM
Forvalter / Forretningsførsel	Konstant	Bonitas

VEDLEGG!

BEBOER-SKJEMA

Som en del av borettslagets/sameiets internkontroll er det enkelte punkter hvor ansvaret påhviler beboer alene, eller eventuelt sammen med styret. Dette vedlegg til sjekkliste er beregnet på den enkelte beboer for egenutfylling pr. boenhet. Skjemaet skal signeres og returneres til styret.

FORSIKRING

Forsikringsselskapene har de siste årene blitt svært strenge hva gjelder avkortning og avslag på erstatning knyttet opp til brudd på vilkår og sikkerhetsforskrifter. Derfor er det svært viktig at man har gode rutiner knyttet til vedlikehold og oppfølging av sikkerhetsforskriftene.

To hyppige skadeårsaker som ikke dekkes via forsikringsavtalene er; **Vanninntrenging gjennom tak og/eller utett bygning samt vannskade på våtrom.**

Sikkerhetsforskrifter knyttet til ulike sikringsområder:

BRANNSIKKERHET

- Egnede slökkemidler må finnes lett tilgjengelig, slik at beboere kan forsøke å slukke brannen
- Brannseksjoneringstiltakene må virke som de skal, slik at en eventuell brann ikke får anledning til å spre seg videre i bygningen
- Beboerne må raskt og greit kunne rømme den brennende bygningen

EL-ANLEGG OG UTSTYR

Styret har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold, ettersyn og kontroll av utstyret og installasjonene i fellesområdet. Inne i boenhetene er beboerne selv ansvarlig. For fellesinstallasjoner som er gjennomgående kan styret be om tilgang til din leilighet for kontroll og ettersyn. Kontroll av installasjonene og utstyret skal utføres av fagpersonell. Gammelt elektrisk utstyr kan være brannfarlig, og bør kastes.

- Slå av elektrisk utstyr (kokeplate, kaffetrakter etc.) etter bruk, eventuelt monter tidsbryter.
- Sørg for tilstrekkelig med stikkontakter; løse dobbeltkontakter, skjøteledninger i serie eller lignende bør unngås
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner
- Bruk aldri sterkere pærer enn armaturen er beregnet/godkjent for
- ✓ Tørketromler, vaske- og oppvaskmaskiner eller brødbakemaskiner bør ikke brukes uten tilsyn. Gjelder også varmetepper og varmeputer.
- Om sikringer, koblingsbokser, støpsler eller brytere er unormalt varme – kontakt installatør

VANN OG AVLØP

Hvert år oppstår det en mengde omfattende vannskader i bygning. VVS arbeider skal utføres av godkjent håndverker. De vanligste vannskader oppstår på grunn av:

- Lekkasje fra varmtvannsbereder og evt. utette rørkoblinger i kjøkkenbenk
- Vanninntrenging i golv på grunn av utett overgang rundt sluk
- Lekkasje fra toalett
- Frost; unngå frostskaider ved lengre fravær, la varme stå på et minimum.

Kontrollområder for beboere:	JA	NEI	<u>Utbedrings</u> <u>frist</u>	Kommentar
------------------------------	----	-----	-----------------------------------	-----------

Har du egen innboforsikring?				- Innboforsikringen dekker bl.a. følgende områder: - Brann, vann og tyveri på eget inventar, samt Privatmannsansvar; - Merkostnader ved å bo utenfor hjemmet etter dekningsmessig skade.
Har du rengjort sluk inne og evt. ute på veranda?				- Innvendige sluk samt vannlåser skal rengjøres jevnlig, minimum 2 g. per år
Er det tegn til lukt eller fukt ved sluk?				
Er det synlige tilfeller av fukt- og/eller råteskader i boenheten?				
Er røykvarsler montert i din boenhet?				-Batteribyttesdag 1. desember.
Er det slukkeutstyr i din boenhet?				-Pulverapparat vendes 1. desember.
Trenger du opplæring i bruk av slukkeutstyr?				
Er du kjent med rømningsvei fra egen boenhet?				
Har du brudd på ledninger eller gamle ledninger?				
Har du mange skjøteledninger?				-Sørg for fastmontasje om du svarer ja på dette.
Vann og avløpsrør i kjøkken, bad, våtrom – er koblingene tette?				
Er toalett og vask/servant forsvarlig montert og i orden?				
Er alle kraner tette og forsvarlig fastmontert?				
Er vaskemaskin/oppvaskmaskin forsvarlig plassert og montert?				
Er det montert fuktalarm i kjøkkenbenk og/eller ved oppvaskmaskin?				
Frost – er det rutine for å sikre tilstrekkelig varme?				-Ikke slå av all varme ved lengre fravær
Har du skiftet ventilasjonsfilter?				- Dato skiftet:
Har du rengjort lufteventiler i bad/våtrom?				
Er det synlige skader på vindu/dører/glassflater?				- Utbedring av tilfeldig skade utbedres av eier/andelseier.
Er det defekte låsesylindre, vridere, dørpumper eller hengsler?				
Følger du rutine for avfallshåndtering og kildesortering?				
Snømåking				-Fjerne snø fra egen veranda og terrasse

Leilighet/boenhet:

Utfylt av:

Dato:

Signatur:

Ferdig utfylt skjema returneres styret ved endringer av første utfylt skjema!