

INTERNKONTROLL HAMRELIEN BORETTSLAG

DEL 1 BOLIGSELSKAPET

A. Mål

I Hamrelien skal det skapes et trivelig og sikkert arbeidsmiljø for alle beboere. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og våre valg av produkter og tjenester skal ikke skade beboerne. Disse målene skal nås gjennom stadige forbedringer. Styret skal delta aktivt i forbedringsarbeidet.

Systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid skal bedre driftssikkerhet og lønnsomhet. Boligselskapets installasjoner og tjenester skal oppfylle beboernes krav til kvalitet og punktlighet, både i dag og i fremtiden.

B. Fakta om

Styreleder: __Tom B Hansen_____
Nestleder: __Tore Magnussen_____
Antall ansatte på heltid: __0_____

C. Ansvar

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig internkontrollarbeid.

Styremøter følger en fast syklus i forhold til de faste punktene som behandles.

D. Styrende dokumenter

De viktigste styrende dokumentene for boligselskapet er:

- selskapets vedtekter
- husordensregler

E. Opplæring

Det blir sørget for at alle får nødvendig opplæring i utstyr og instruksjoner som de aktuelle forskriftene krever.

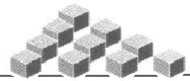
Styret får opplæring i det systematiske internkontrollarbeidet.

Planlagt opplæring registreres i handlingsplanen.

Ansvarlig for vurdering og planlegging av opplæring er: Styrets leder.

F. Internkontrollpermen og tilgjengelighet

Internkontrollpermen skal til enhver tid være oppdatert. Dette danner grunnlaget for de systematiske handlingene i boligselskapet. Oversikt over de sentrale HMS-handlingene er tilgjengelig for alle beboere via borettslaget sine hjemmesider.



INTERNKONTROLL HAMRELIEN BORETTSLAG

DEL 2 HVORDAN BLI BEDRE

A. Kartlegging og risiko

Boligselskapet har rutiner for å kartlegge og forbedre helse-, miljø- og sikkerhetsstandarder. Hensikten er å avdekke feil og mangler som ikke nødvendigvis blir fulgt opp i det daglige.

Like viktig er det å fange opp innspill fra beboerne. Det vil skje gjennom skriftlige og muntlige forslag til styret, som sak på boligselskapets generalforsamling og i møter med styret.

Styret benytter internkontrollverktøy Bevar HMS fra Vestbo, og har gjennom risikovurdering synliggjort de største farene i borettslaget.

B. Melding av feil og mangler (avviksbehandling)

Når vi observerer feil og mangler eller får melding om slike, meldes dette skriftlig til styret, meldingen skal inneholde dato, hendelsen, strakstiltak og forslag om tiltak. Avvik av stor viktighet blir utbedret straks, andre blir satt opp på handlingsplanen. Ulykker og nestenulykker som snubling, fall, kuttsår osv. skal registreres som avvik. Som en del av den årlige gjennomgangen vurderes videre tiltak for å forhindre flere uhell.

C. Vernerunder

Det gjennomføres vernerunder to ganger i året, innen 1. juni og innen 1. desember. Vi bruker egne sjekklister i forhold til hva som er temaet for runden. Det går ekstra vernerunder dersom styret eller andre ønsker det. Rapporten fra vernerunden blir forelagt styret til vurdering.

D. Faste møter

I styremøter vil HMS jevnlig være sak på dagsorden. Referater styremøtene er en viktig del av boligselskapets dokumentasjon av helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Utdrag fra styremøtene som omhandler vedtak i HMS-saker foreligger i internkontrollpermen. Møtene ledes av styrets leder.

E. Handlingsplan og oppfølging

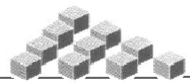
Prioritering og planlegging av tiltak gjøres etter kartleggingen. Forslag til forbedringer av rutiner og utstyr diskuteres og prioriteres. De som berøres av aktuelle tiltak bør delta i planleggingen. Prioriteringene må basere seg på en helhetsvurdering av risiko og boligselskapets kapasitet og budsjettsituasjon.

Vedtatte tiltak registreres i handlingsplanen.

Handlingsplanen inneholder hva som skal gjøres, av hvem og når. En person er ansvarlig for at handlingsplanen følges opp og at tidsfristene overholdes.

Ansvarlig for oppfølging av handlingsplan: Styrets leder. Resultatet av internkontrollarbeidet og oppfølgingen av handlingsplanen gjøres kjent for beboerne i årsberetningen.

Boligselskapets handlingsplaner er et praktisk verktøy for å bli bedre og det viktigste beviset på at kravet om "systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid" tilfredsstilles!



INTERNKONTROLL HAMRELIEN BORETTSLAG

F. Årlig gjennomgang

Styreleder gjennomgår hvert år boligselskapets helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid.

Boligselskapets dokumentasjon gjennomgås punkt for punkt. Hensikten er å se om det som er skrevet stemmer overens med virkeligheten. Forhold som må rettes opp føres opp i boligselskapets handlingsplan. Gjennomgangen foretas hvert år innen 1. desember. Eller i forbindelse med styrets beretning.

DEL 3 RUTINER I BOLIGSELKSKAPET

A. Arbeidsrutiner

Boligselskapets styre har i samarbeid satt opp rutiner for det daglige arbeidet i boligselskapet.

Fordeling av arbeidsoppgaver utføres av styreleder.

Hvis boligselskapets rutiner ikke følges og det oppstår nestenulykker, feil, eller andre uheldige forhold, skal feilen om mulig rettes straks.

Alle forslag til forbedringer vurderes i samarbeid med dem som blir berørt, og kan f.eks. være innskjerping av rutiner, klarere ansvarsforhold eller tekniske forbedringer. Tiltakene registreres i handlingsplanen.

B. Informasjon

Boligselskapet har faste rutiner for informasjon og kommunikasjon:

- Boligselskapet har egen internettside. Nettsiden oppdateres etter Behov.
- Ansvarlig redaktør er styreleder
- Styremøter avholdes månedlig eller ved behov
- Rundskriv blir laget etter behov.
- Informasjon om internkontrollarbeidet i boligselskapet blir beskrevet i årsberetning
- Beboerne kan på forespørsel treffe styret en time i forkant av styremøtene.

C. Orden og renhold

- Boligselskapets rutiner for orden og renhold er beskrevet i Husordensreglene.
- Utvendig renhold utføres av beboere.

D. Vedlikehold

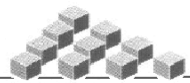
Boligselskapets rutiner for vedlikehold av maskiner og utstyr legges opp av styret.

Maskinparken

- høytrykksspylers
- kantklipper
- ryggsprøyte
- containere
- Motorsag

E. Lekeplass og - utstyr

Lekeplassene tilfredsstillers kravene i forskrift om lekeplasser og lekeplassutstyr. Ved innkjøp krever boligselskapet dokumentasjon fra leverandørene om at utstyret tilfredsstillers de gjeldende sikkerhetskravene. Det skal være befaring av samtlige lekeplasser en gang i året. Det blir foretatt utbedringer av utstyr som krever overhaling



INTERNKONTROLL HAMRELIEN BORETTSLAG

og vedlikehold. Oversikt over utstyr som må skiftes ut blir forelagt styret til behandling. Sanden i sandkassene blir skiftet ut etter behov. Såkalt støtsand må skiftes ut når den ikke lenger absorberer støtene som forutsatt. Boligselskapet har avtale om tilsyn av autorisert kontrollør.

F. Elektriske anlegg og utstyr

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

Feil og mangler ved boligselskapets elektriske anlegg og utstyr blir umiddelbart utbedret etter avtale. Boligselskapet bruker autorisert installatør ved nyinstallasjoner, vedlikehold og reparasjoner.

El-bil anlegg kontrolleres årlig.

G. Brannvernutstyr

Alle boliger og fritidsboliger skal ha installert egnet brannslukkingsutstyr.

I boligselskapet er det installert følgende typer utstyr:

- Håndslukkeutstyr i hver leilighet.
- Godkjent røykvarsler i hver leilighet.

Boligselskapet kan dele ut nytt batteri til varslerne hvert år.

Det foretas fysisk kontroll og vedlikehold av varsler og pulverapparat hvert femte år.

H. Beredskap

Den som oppdager brann eller ulykke, varsler øvrige beboere.

Brannvesen, politi og ambulanse varsles etter behov.

Rednings- og slukkingsarbeidet startes i inntil politi/brannvesen kommer. Ved personskade gis førstehjelp.

Ulykker som medfører alvorlig personskade skal straks meldes til lege/ambulanse og politi.

Ulykker og brann med elektrisk årsak skal meldes til det lokale el-tilsyn.

Melding om skader og ulykker utføres av styreleder.

Oppslag over de viktigste telefonnumrene finnes på borettslagets internettside.

I. Kjemikalier og stoffkartotek

Boligselskapet vil til enhver tid bruke de minst farlige kjemikaliene for formålet.

Det er sørget for sikker oppbevaring av bensin, diesel, olje og alle typer maling, lakk, white spirit, lynol med hensyn til brann og at uvedkommende (barn) ikke får adgang til stoffene. Det er sørget for sikker avlåsning og ventilasjon.

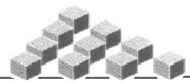
Dersom det anskaffes kjemikalier som har HMS-datablad, skal borettslaget ha en oversikt over helsefarlige og giftige stoffer, HMS-datablad på norsk. Boligselskapet skal kreve HMS-datablad ved innkjøp av disse stoffene og velger stoffer som gir minst helsefare.

Stoffkartoteket er plassert i skap i fellesgarasje B-felt. Oppdatering utføres av styret.

J. Personlig verneutstyr

Styret har tilgang til personlig verneutstyr og er informert om når, hvor og hvordan det skal brukes. Styret sørger for vedlikehold og melder fra til styreleder når det er behov for nyanskaffelser. Disse kravene vil også gjelde ved dugnadsarbeid eller annet arbeid styret iverksetter på boligselskapets områder.

Verneutstyret er:



INTERNKONTROLL HAMRELIEN BORETTSLAG

- øreklokker ved støyende arbeid
- vernebriller ved bruk av kantklipper
- hansker ved de fleste jobber
- ansiktsmaske ved beskjæring av trær, busker og hekk
- beskyttelsesdrakt ved sprøyting
- vernebukse/-forkle ved søppelhåndtering
- sklisikre støvler og annet nødvendig utstyr ved bruk av høytrykksspyler

K. Avfall

Rutiner for avfallshåndtering skal bidra til å redusere avfallsmengde, forekomst av skadedyr, forurensning, brannfare og skader på personer og utstyr. Boligselskapet følger de rutiner som kommunen til enhver tid pålegger oss.

Brannfarlig avfall legges i brannsikre beholdere med selvlukkende lokk.

Farlig avfall

Borettslaget kan ikke håndtere farlig avfall, dette leveres til godkjente leveringspunkter hos BIR.

Isolerglass

PCB-holdige vinduer er å betrakte som spesialavfall. Boligselskapet må undersøke om vinduene inneholder PCB ved planer om utskifting. Vinduene samles opp og leveres som spesialavfall.

PCB-holdige kondensatorer i lysarmatur.

Lysarmaturer som har PCB-holdige kondensatorer fases ut innen 2008. Leveres som spesialavfall.

L. Bruk av arbeidsutstyr

Ved bruk og betjening av arbeidsutstyret boligselskapet har til disposisjon skal det tas nødvendig hensyn til sikkerhet, opplæring og særlig aldersbegrensninger som gjelder for enkeltutstyr:

- høytrykksspyler med arbeidstrykk over eller lik 250 bar (25 Mpa) skal kun brukes av personer over 18 år
- for annet utstyr kan det være aktuelt med dokumentert sikkerhetsopplæring

M. Ombygginger og nybygg. Avfallsplan.

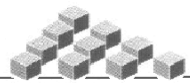
Ved store arbeider på boligmassen vil Byggherreforskriften gjelde. Den krever blant annet at byggherre (boligselskapet) foretar konsekvensutredning og følger byggeprosjektet tett fra start til ferdigstillelse. Kravet er svært omfattende og krever en egen HMS-kordinator. Styret vurderer dette i hvert enkelt tilfelle.

N. Våtrom og ventilasjon

Skader i forbindelse med våtrom, vannlekkasjer og ventilasjon kan påføre boligselskapet store økonomiske utlegg. Hvert år inviteres beboerne til å gå gjennom sine våtrom og ventilasjon. Feil og mangler som den enkelte har ansvar for må snarest rettes opp. Mangler og feil som kan få betydning for øvrige beboere må snarest varsles til styret.

O. Dugnad

Når boligselskapet arrangerer dugnad, eller setter i gang arbeid på den enkelte beboers boenhet, skal dugnadsansvarlig forsikre seg om at arbeidet foregår på en fullt ut forsvarlig måte. Boligselskapet må vurdere om det er forsvarlig å gjennomføre det aktuelle arbeidet ved dugnadsinnsats, her må man ta i betraktning både hvor farlig arbeidet er og beboernes personlige forutsetninger for å utføre arbeidet. Beboerne skal få



INTERNKONTROLL HAMRELIEN BORETTSLAG

nødvendig informasjon om hvilke farer ved arbeidet som de skal være oppmerksomme på. Kun godkjent utstyr skal brukes. Krever utstyret særskilt øvelse eller sertifikat skal dette kontrolleres før beboer tar utstyret i bruk. Krever arbeidet at det også blir brukt personlig verneutstyr skal dette stilles til beboerens disposisjon og brukes.

Arbeidstilsynet har tidligere lagt til grunn at andelseiere som tar del i dugnad på boligselskapets egen eiendom ikke er å anse som arbeidstakere i lovens forstand. Boligselskapet har derfor ikke noe formelt arbeidsgiveransvar for disse.

Dette betyr selvsagt ikke at styret bare kan overse hvordan arbeidet utføres og utstyr brukes. Styret kan komme i ansvar etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

P. Skadedyrbekjempelse

Boligselskapet har rutiner for avfallshåndtering som reduserer forekomst av skadedyr som rotter. Boligselskapet overvåker tilstanden i fellesområdene, mens den enkelte beboer overvåker egen bolig.

Q. Radon

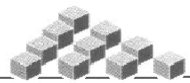
Strålevernforskriften i strålevernloven inneholder krav om radonmåling og grenseverdier. Krav om radonmåling med tilhørende tiltak gjelder ikke for boliger, med mindre hele eller deler av den blir leid ut.

Borettslaget leier ikke ut leilighet og har ikke vaktmesterbolig. Det er derfor ikke krav om radonmåling i boligene. Der det likevel gjennomføres radonmåling skal radonreduserende tiltak iverksettes dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³.

DEL 4 AVTALER OG KONTRAKTER

Boligselskapet har flere avtaler og kontakter som er nyttige i forbindelse med internkontrollarbeidet.

LOKALE SERVICEAVTALER	TLF.	KONTAKTPERSONER
Elektroinstallatør	952 91 767	Service elektriker
Renovasjon/avfall		BIR
Skadedyrbekjempelse	815 48 250	Anticimex
Vaktmestertjenester	55 30 18 10	Vestbo Drift
Lekeplass-kontroll	55 30 18 10	Vestbo Drift
Rørlegger	55 15 00 32, mob 900 76 070	Rørlegger Frode Johannessen
Pipe/ildsted	55 56 57 79	Bergen Brannvesen
Kabel TV	91509000	Telenor
Garasjer	55 95 20 00	Lahti garasjeporter
KONTAKTER		
Forretningsfører	55 30 96 00	Vestbo
Forvaltningskonsulent	950 30 769	Karin Lindtner

**INTERNKONTROLL HAMRELIEN BORETTSLAG**

Forsikringskoordinator	950 59 404	Sigurd Fjære
Forsikringselskap	815 00 818	IF polisenr 3720044
NØDTELEFONER		
Brannvesenet	110	
Politiet	112	
Legevakt/sykehus	113	

Tittel	Frist	Beskrivelse
Arbeidsutstyr - service	02.05.2024	For enkelte typer arbeidsutstyr kreves det jevnlig eksternt tilsyn, mens for annet avgjør boligselskapet selv hvordan utstyret blir vedlikeholdt. Se artikkel om arbeidsutstyr.
Batteri til røykvarslere	01.12.2024	Utdeling av 1 stk batteri til røykvarsler i hver leilighet. I utgangspunktet har beboer selv ansvar for skifte av batteri i røykvarsler. Styret i boligselskapet har valgt å gjøre dette til et årlig tiltak.
Brannvern - kontroll av fellesarealer	02.06.2024	Årlig gjennomføres kontroll av brannsløkkeutstyr som er plassert i fellesarealer. Utføres av person med kompetansebevis. Samtidig vurderes merking/skilting, rømningsveier og røykvarslere.
Brannøvelse / informasjon brannvern - Terrassehus	25.09.2024	Det anbefales at det gjennomføres brannøvelse, og/eller et informasjonsmøte om brannvern. Dersom bygningen er særskilt brannobjekt er det et direkte krav til brannøvelse. For bistand til gjennomføring kan det tas kontakt med det lokale brannvesen eller firma innen brannvern. Se også www.branvernuka.no for råd og tips.
Dugnad	02.09.2024	I forkant av dugnad sendes informasjon ut til alle beboere om tid og sted og arbeidet planlegges med tanke på utstyr og eventuelle innkjøp.
Egenkontroll av bygning - Terrassehus	01.06.2024	For å tilfredsstille krav til å føre tilsyn med fellesarealer og bygningene i boligselskapet utføres blant annet egenkontroll. Se egen sjekkliste for bygning.
Fylling av strøsand i fellekasser	31.10.2024	Ved behov
Gjennomgang radonstatus	31.03.2024	Status behov for radonmåling i boliger og behov for service på radonvifter 2. hvert år.
Kontroll av løse trappeheller	01.10.2024	Eiendomsservice AS er innleid for å foreta kontroll i hele borettslaget, og feste løse heller inntil kr 10.000 pr oppdrag.
Kontroll av løse trappeheller	01.04.2024	Eiendomsservice AS er innleid for å foreta kontroll i hele borettslaget, og feste løse heller inntil kr 10.000 pr oppdrag.
Kontroll av tak på boliger	31.08.2024	Kontroll av takbelegg, piper, ventilasjonshette og gjennomgang til terrassestøtter. Smøring av fester, pipefeste og ventilasjonshette for å hindre vanninntrengning ned til bolig. Eiendomsservice har gjennomført dette årlig.
Ladesystem elbil – årlig kontroll	01.03.2024	Det skal årlig utføres en kontroll av de ladeanlegg som boligselskapet eier eller har ansvar for. Dette skal utføres av kompetent elektrovirksomhet. Dokumentasjon på utført kontroll arkiveres i styreportalen.
Leie av ekstra avfallscontainere	02.05.2024	For å gi beboerne mulighet til å rydde opp i boder, kjeller og loft leies inn ekstra containere 1 gang i året. I forkant sendes ut skriv til alle beboere om tid og sted.
Lekeplass(er) - tilstandskontroll	15.09.2024	Jevnlig utføres en tilstandskontroll av lekeplass(er), se egen sjekkliste. Sjekkliste arkiveres i arkiv. Det anbefales i utgangspunktet en månedlig kontroll. Se i HMS-håndbok for kriterier som bør vurderes ved valg av sjeldnere hyppighet.
Lekeplass(er) - tilstandskontroll	15.03.2024	Jevnlig utføres en tilstandskontroll av lekeplass(er), se egen sjekkliste. Sjekkliste arkiveres i arkiv. Det anbefales i utgangspunktet en månedlig kontroll. Se i HMS-håndbok for kriterier som bør vurderes ved valg av sjeldnere hyppighet.
Lekeplass(er) - årlig kontroll	02.02.2024	Årlig bør det utføres en mer detaljert kontroll av lekeplassen. Det anbefales at denne kontrollen utføres av en sakkyndig person. Se egen sjekkliste.
Naturvettaksjon	30.04.2024	Invitere beboere til å gjennomføre naturvettaksjon med rydding i nærområde. Sekker og hansker hos BIR med gratis henting av søppel. Normalt boller og brus til barna som deltar. Gjennomføres i mai måned i god tid før 17. mai.
Trefelling	01.03.2024	Gjennomgang av trær som må beskjæres på fellesområder, samt forespørsel til beboere om behov for trefelling på fellesområder.
Vedlikehold radonvifter	01.05.2024	Pelias AS (Tidligere Effecta AS) utfører kontroll av alle radonvifter.
Årlig HMS-gjennomgang	23.06.2024	Årlig gjennomgang av HMS-systemet utføres ved HMS-rådgiver i boligbyggelaget. Rapport etter gjennomgang lagres i arkiv.
Årlig informasjon til beboere	01.12.2024	Årlig sendes alle boenheter informasjon om plikter den enkelte har i forbindelse med tilsyn i egen leilighet. Se forslag til skriv i skjemasamling.
Årlig risikovurdering	02.04.2024	Det skal finnes en risikovurdering innen helse, miljø og sikkerhet for boligselskapet. Dette er en oversikt over hva som kan gå galt, sannsynligheten for at det skjer, konsekvensen dersom det skjer og informasjon om eksisterende tiltak og forslag til eventuelle nye tiltak. En slik oversikt gir et samlet bilde og nyttig informasjon av HMS-situasjonen i boligselskapet. Vurderingen skal holdes oppdatert. Det er derfor anbefalt at det tas en årlig revisjon/oppdatering. Se risikomodul under hovedmenyen «Oppfølging».

Bevar-HMS - Risikovurdering

(Utvalg 38 av 38 punkter)



Tittel	Risikovurdering - Hamrelien Borettslag []	Utskrift	04.03.2024
Revisjon	3	Status	Under arbeid
		Dato ferdigstilt	02.04.2024

Nr.	Avsnitt	I.A.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risikotall	Risiko	Forslag til nye tiltak
1.0	Brannvern							
1.1	Fare for brann i leilighet?		Boligene er i tre og ligger vegg i vegg. Det er brannvegg mellom annethvert bolig. Mange boliger har peis/ildsted, mange har etter oppfordring installert varmepumpe. Det har vært flere branntilløp de siste 5 årene. Ulming i elektrisk varmeteppe og flere tilfeller av brann på kjøkken.	Middels	Alvorlig	4	Middels risiko	Det er skiftet ut alle brannslukkere, informasjonsfolder er levert ut til alle. Det er levert ut skumboks som skal oppbevares på kjøkkenet til alle. Brannvesenet gjennomfører feiing av alle boliger med ildsted. Mulig å gjennomføre demo i brannslukkeutstyr. Mulig å bedre informasjon før vinter mtp ildsted og levende lys.

1.2	Fare for brann i fellesarealer?		Fellesareal er garasjer som er skilt med murvegg og murtak. Brann i for eksempel el-bil vil kunne skade bolig.	Lav	Alvorlig	2	Lav risiko	Mulig å gi ut informasjon om hva som kan lagres i garasjen. El-bil ladeanlegg har systemer som registrer varme i ladesystem og uregelmessigheter. Strøm til garasjer kan styres via app og PC, som flere i styret har tilgang til.
1.3	Uhell ved bruk av grill eller ovner på verandaer/balkonger?		Beboere kan ha alle typer grill på terrasser og altaner. Grill som står på terrasse gir ikke fare for brann. Grill på altan kan falle ned og skade tak. Det er ingen boliger der det grilles under andre terrasse eller gulv.	Lav	Alvorlig	2	Lav risiko	Informasjon er gitt via nettside, denne informasjonen sendes ut på nytt før våren som påminnelse. Det er også beskrevet i husordensregler og informasjon til beboere.
1.4	Feil oppbevaring av brannfarlig gass eller væske?		Brannfarlig gass og væske kan være oppbevart i boliger og garasjer. Det er ikke gjort undersøkelser vedrørende dette i borettslaget. Boligens utforming gjør at dette ikke vurderes som risiko.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	Ikke andre tiltak enn informasjon om hva som kan oppbevares i garasjer og bolig.

Nr.	Avsnitt	I.A.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risikotall	Risiko	Forslag til nye tiltak
1.0 Brannvern								
1.5	Forekommer feilmontering av skorstein/ildsted?		Den enkelte beboer kan montere pipe og ildsted i boligen uten å søke styret. Brannvesen skal ha melding. Brannvesen utfører rutinemessige feieroppgaver i borettslaget. Det kan oppstå lekkasje når det lages hull i taket for montering av pipe. God tetting rundt hullet reduserer risiko for lekkasjer, det er derfor viktig at dette gjøres av fagfolk. Det har vært mange lekkasjer fra pipene, der det er vanskelig å avgjøre om det er pipen som er dårlig eller takteking rundt pipen som er årsak til lekkasjen.	Middels	Mindre alvorlig	2	Lav risiko	Dersom pipen monteres på siden av taket, bør det bygges en kasse som pipen står på, da vil det ikke bli vanddam rundt pipen. All montering av pipe og ildsted skal gjøres av fagfolk. Borettslaget gjennomfører årlig kontroll av alle tak, med smøring av piper og festing av takbelegg. Dette utføres av Eiendomsservice i dag på bestilling.
1.6	Har det vært feil på eller feil bruk av felles fyringsanlegg? (gass, olje, pellets, elektrisk m.m.)	X						
1.7	Branntilløp i søppelcontainere?		Søppelcontainere med egne containere for restavfall, papir og plast står plassert 3 steder i borettslaget, langt fra boligene. Det er ikke fare for smitte til boliger ved branntilløp.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	BIR tømmer papircontainer før nyttårsaften, og styret har gjort avtale med en ungdom som går ukentlige runder ved søppelcontainere og rydder og fjerner det som ligger på bakken. Dette for å hindre brann og skadedyr.
1.8	Uhell ved varmt arbeid?	X						
1.9	Rot og lagring av gjenstander i rømningsveier eller foran nødutganger?	X						

Nr.	Avsnitt	I.A.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risikotall	Risiko	Forslag til nye tiltak
1.0 Brannvern								
1.10	Feil på røykvarslere?		Boliger har egne røykvarslere i boligen. Borettslaget har levert ut en røykvarsler til hver bolig, og leverer ut batteri hvert år sammen med sikkerhetspose som inneholder sjekklister og teststikker til brannvarser. Alle beboere oppfordres til å sjekke røykvarsler hvert år. Brannvesenet kontrollerer røykvarsler sammen med feiing rutinemessig.	Middels	Alvorlig	4	Middels risiko	Levere ut batteri, sikkerhetskonvolutt og informasjon om sjekk av røykvarsler årlig
1.11	Feil på brannalarmanlegg?	X						
2.0 Elektrisk anlegg								
2.1	Er sikringer i skap varme på overflate? (skrusikringer som er løse)		Det er felles sikringsskap for garasjer og utelys. Skapene står plassert i veien. Sikringer er automatsikringer. Strømforsyning til el-billading er egne utendørs sikringsskap. Det er ikke felles skap til strøm til boligene.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	Gjennomføre årlig kontroll med elektrisk anlegg til el-biler, utelys og garasjer. Følge BKK sin kontroll av boliger.
2.2	Dersom jordfeilbryter, løses denne ofte ut?		Det er jordfeilbryter i sikringsskap for garasjer og utelys. Dette er strøm til stikkontakter i garasjene også. Ved uttak av strøm til elektriske maskiner i garasjene ifm dugnad og vedlikehold løses ofte jordfeilbryter ut. Dette medfører at strøm til garasjer slås ut og garasjene ikke er mulig å få opp. Da må beboere ringe til en i stryket som har universalnøkkel til sikringsskap, slik at jordfeilbryter kan slås på.	Middels	Mindre alvorlig	2	Lav risiko	Informere beboere om risiko for at jordfeilbryter slår seg ut ved uttak av strøm fra garasjer.
2.3	Feil eller mangler på det elektriske anlegget eller utstyret?		Felles elektrisk anlegg er til garasjer og utelys. Feil som oppstår blir håndtert så raskt som mulig av fagfolk.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	Kontroll av de elektriske anlegg.

Nr.	Avsnitt	I.A.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risikotall	Risiko	Forslag til nye tiltak
2.0 Elektrisk anlegg								
2.4	Feil eller mangler på anlegg for lading av el-biler?		Det er montert 2 ladesteder med frittstående kontakter. Disse er koblet opp mot el-skap i gaten. Det er montert ladeledning gjennom alle garasjer, der enkelte beboere har montert lader i egen garasje, ladepunkter er knyttet opp mot database til Zaptec. Det er mulig å overvåke lading til hver en hver tid over inernett. Det er montert 3 trådløse enheter ved ladeanlegg for å lese av strøm og gi tilgang.	Lav	Alvorlig	2	Lav risiko	Årlig kontroll av anlegg. Informasjon til dem som lader bilen.
3.0 Lekeplass								
3.1	Uhell ved bruk av lekeplass?		Borettslaget har to lekeplasser og en ballbinge. Lekeplassene er små, der den ene har rutsjebane, lekehus og sandkasse. Den andre har klatrestativ og disse. Ballbinge har to mål.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	Det gjennomføres årlig lekeplasskontroll med nødvendige utbedringer ved behov.
3.2	Uhell på vei til og fra lekeplass?	X						
4.0 Avfall / forurensing								
4.1	Forekommer lysstoffrør, malingsrester og annet spesialavfall i restavfallet?		Borettslaget har 3 plasser der det er plassert containere. 2 restavfall innerst i B-feltet, 1 restavfall, 1 papir- og 1 plastcontainer ved innkjørsel B-feltet. 1 plast-, 1 papir og 1 restavfallcontainer ved inngang A-1 feltet. Containere er godt merket.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	Sikre at containere er merket. Sende ut informasjon til beboere dersom det er behov.

Nr.	Avsnitt	I.A.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risikotall	Risiko	Forslag til nye tiltak
4.0 Avfall / forurensing								
4.2	Er det observert skadedyr som rotter, mus og maur rundt søppelcontainere eller i bygning?		Det er registrert rotter i borettslaget, inne i boliger, i hager og i veier. Feller er satt ut. Rottene kommer inn i boligene gjennom grunnmur og dårlig kledning. Det er maur i noen boliger, dette skyldes oftest dårlig og rotten treverk.	Middels	Alvorlig	4	Middels risiko	Avtalen med Anticimex er flere feller som har gift i borettslaget. Det er satt ut elektronisk feller i avløpsrør i gaten i DH, to Smartbox som er satt ut ved ST 104 og ST 34. Beboere informeres om at foring av småfugler må være slik at rotter ikke mates og alt søppel må plasseres inn i container, videre at busker inntil boligen bør fjernes for å hindre rotter. Ved maur i boligen kontakter den enkelte Anticimex.
4.3	Utslipp/søl fra oljetank eller tilhørende røropplegg?		2 boliger er registrert med nedgravd oljetank. Disse er ikke vært i bruk på mange år. Det kan være nedgravde oljetanker ved andre boliger der rørsystem er tatt ut, og nåværende beboer ikke kjenner til dette. Det er foretatt sanering av en oljetank.	Lav				Informasjon til beboere. Planlegge tiltak for sanering av de to nedgravde oljetankene.
5.0 Heis								
5.1	Har heis stoppet med personer innesperret?	X						
6.0 Generell sikkerhet								
6.1	Fare for innånding av asbest?	X						
6.2	Uhell ved bruk av farlige kjemikalier/stoffer?	X						
6.3	Uhell ved bruk arbeidsutstyr?		Borettslaget har gressklipper, høytrykkspyler, kvistekutter og motorsag til utlån. Det er kun voksne som går låne og som bekrefter at de har kjennskap og kunnskap til bruk. Tilhørende sikkerhetsutstyr leveres også ut.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	Foruten motorsag er det ikke fare for ulykker ved bruk av annet utstyr.

Nr.	Avsnitt	I.A.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risikotall	Risiko	Forslag til nye tiltak
6.0 Generell sikkerhet								
6.4	Uhell på innleide håndverkere?		Borettslaget benytter kun godkjente leverandører. Den enkelte beboer vil selv bestille innleide håndverkere til skifte av kledning, vindu, dører eller ildsted.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	Informasjon på internettsiden til borettslaget om anbefalte tiltak og bruk av godkjente håndverkere.
6.5	Fallulykke ved arbeid i høyden?		Boligene i borettslaget er på 2 etasjer, noen plasser er det høyde på 3 etasjer fra taket. Det er ikke tilgang direkte på taket, men mulig å komme på taket via stige eller fra terrassen. det er ikke mulig å oppholde seg på eget eller naboens tak.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	Ingen tiltak nødvendig, ved vanlig vedlikehold vil beboere selv sørge forsikring i stige eller ved jobbing på eget tak.
6.6	Uhell ved dugnadsarbeid?		Dugnadsarbeidet er generelt vedlikehold av uteområder og fellesområder. Det benyttes kantklipper, flisekutter og motorsag på dugnad. All dugnad der det benyttes maskiner er det en fra styret til stede og kun voksne som benytter utstyr.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	Informasjon til alle som utfører dugnad, og kontroll av dem som skal benytte maskinelt utstyr.
6.7	Feil på automatisk garasjeport?	X						
6.8	Fall eller ras av is, snø og andre gjenstander fra tak ned i gangveier og inngangsparti?	X						
6.9	Fallulykker på stier eller oppganger?		Trappeoppganger mellom husrekkene er opp til en etasje høyde, det er flere steder der barn kan falle utenfor avsatser dersom det klatres på gjerder. Alle avsatser med høyde har solide gjerder.	Lav	Alvorlig	2	Lav risiko	Internkontrollrunder gjennomføres for å sikre at alle gjerder er solide på avsatser og i trapper.

Nr.	Avsnitt	I.A.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risikotall	Risiko	Forslag til nye tiltak
6.0 Generell sikkerhet								
6.10	Påkjørsler på boligselskapets område?		Det er parkering og bilkjøring i alle tre gatene i borettslaget. Det er trangt mellom garasjer og på langs vei der det parkeres. Vei i DH er privat, de to veiene i ST er kommunal. Beboere er informert om at barn leker i veien og at det ikke feilparkeres. Det er søkt til kommune om å sette opp kommunale parkering forbudt skilt, og det er søkt veivesenet om å lage fartsdumper på den kommunale veien. Begge søknadene er avvist.	Lav	Alvorlig	2	Lav risiko	Informasjon til beboere om at barn leker og at det ikke parkeres på fortau og foran garasjer.
7.0 VVS								
7.1	Er det registrert forekomst av radon i innemiljøet?		Radon ble målt 10 boliger i 2004-2006, der det ble funnet noen boliger med høye verdier. Det ble igjen målt i 2010, flere boliger med verdier høyere enn tiltaksgrense og maksimalverdier. Det er satt inn over 40 radonsug i boligene. Det måles hvert år og det gjennomføres kontroll av viftene. Det er fremdeles noen boliger som er over maksimalgrensen som gjenstår, og enkelte boliger over tiltaksgrensen der det må utføres enklere tiltak. enkelte boliger har for høye verdier selv etter det er satt in radonvifte og gjort tetttiltak	Middels	Mindre alvorlig	2	Lav risiko	Fortsette måling av radon, kontroll av radonsug og utbedring av tiltak. Da det ikke er boliger med veldig høye verdier vurderes dette som mindre alvorlig.
7.2	Uhell med vannlekkasjer?		Vannrør er nedstøpt i gulv og går inn i blindkjeller. Rørene er av kobber og av dårlig kvalitet, flere boliger har byttet til rør-i-rør. Det forekommer brudd i rør i gulv i første etasje. Rør i blindkjeller er dårlig sikret og preget av alderdom.	Middels	Alvorlig	4	Middels risiko	Oppfordre til at beboere skifter til rør-i-rør ved rehabilitering av våtrom. Kontrollere rør ved hjelp av internkontrolltiltak.

Nr.	Avsnitt	I.A.	Beskrivelse	Sannsynlighet	Konsekvens	Risikotall	Risiko	Forslag til nye tiltak
7.0 VVS								
7.3	Fare for smitte av legionella?	X						
7.4	Feil eller mangler på ventilasjonsanlegget?	X						
7.5	Er det brudd i utvendige rør?		<p>Stoppekran er nedgravd i hagen på baksiden av boligene, kranene er så dårlig at de knekker ved bruk, noe som medfører at det må graves i terrenget for å skifte vannrør.</p> <p>Vann fra taket går ned i bakken og inn i rør som ligger i rørgate bak boligene, hver hage har en kun med rør til overvann og kloakk. Rørene i terrenget er av dårlig kvalitet, de fleste rør er filmet og der rørene har vært helt ødelagt er det satt inn nytt rør. Det er flere steder i borettslaget der rørene er dårlig og vannet renner på utsiden eller i terrenget. Vannlekkasjer i terrenget må ofte gjøres for hånd og er kostbart.</p>	Middels	Alvorlig	4	Middels risiko	Fortsette kartlegging av overvannsrør i borettslaget, og utbedre stoppekraner når det oppstår lekkasjer på vannrør. Informere på hjemmesiden og via brev til beboere at de ikke må benytte stoppekran i hagen.
8.0 Verdisikring								
8.1	Fare for innbrudd/tyveri?		Det er lite innbrudd i boligene, mange boliger har alarm. Borettslaget har avtale med Securitas bomiljøvakt som har to vaktrunder i døgnet og som kan kontaktes ved behov.	Lav	Mindre alvorlig	1	Lav risiko	Fortsatt bruke Securitas.
8.2	Hærverk på boligselskapets eiendom?	X						

Bevar-HMS - Kriterier for risikovurdering

AKSEPTKRITERIER

RØD	Høy risiko	Rød er en ikke akseptabel risiko som krever tiltak.
GUL	Middels risiko	Gul er en middels risiko der tiltak skal vurderes og jevnlig tilstandsvurdering er nødvendig.
GRØNN	Lav risiko	Grønn er en akseptabel risiko og tiltak velges ved behov eller ønske om forbedring.

SANNSYNLIGHET

3	Høy	Har skjedd flere ganger tidligere / kan tenkes å skje flere ganger.
2	Middels	Har skjedd tidligere / kan tenkes.
1	Lav	Lite sannsynlig / lite tenkelig.

KONSEKVENNS

3	Kritisk	Død. Alvorlige skader på materiell og utstyr. Alvorlige skader på miljøet.
2	Alvorlig	Varig skade på person. Middels materielle skader. Middels miljøskader.
1	Mindre alvorlig	Forbigående skade på person. Ubetydelige skader. Ubetydelige miljøskader.