



Del 6 Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

6.1 Informasjon om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i borettslaget

6.1.1 Innledning

HMS, som er en forkortelse for helse, miljø og sikkerhet, er et velkjent begrep for de som arbeider i næringslivet og i større bedrifter og virksomheter. Dette har hittil vært et forholdsvis ukjent begrep i borettslag og sameier. Kommunal- og Regionaldepartementet har nå avklart at borettslag, sameier og velforeninger er å anse som "virksomheter", og som sådan vil være omfattet av gjeldende forskrifter om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter - også kalt Internkontrollforskriften.

Internkontroll i borettslag, sameier og velforeninger betyr:

Å verne om liv, helse og materielle verdier

Å skape et godt miljø for de som bor i området

6.1.2 Ansvarsfordeling

Ovennevnte innebærer at styret i borettslaget samlet står ansvarlig for å innføre og sørge for den praktiske gjennomføringen av helse-, miljø og sikkerhetsarbeidet i borettslaget.

Styrets primære ansvarsområde dekker følgende:

- det ytre miljø, herunder også avfallshåndtering
- trafikk
- trapper, gangveier, lekeplasser og tun
- brannsikring
- vedlikehold og overvåking av eksternt elektrisk anlegg
- arbeidsgiveransvar overfor ansatte som vaktmester, kontorpersonell etc.
- dugnad
- andre forhold som vedlikehold, innkjøp etc.

Andelseier/beboer står ansvarlig for den praktiske gjennomføringen av internkontrollsystemet i boligene (se vedlagt sjekkliste). Styrets ansvar i boligene begrenses her til kun å informere.

6.1.3 Ansvar for elektrisk anlegg i borettslaget

I informasjonsskriv har borettslaget mottatt fra Produkt- og Elektrisitetstilsynet er det presisert at et borettslag er organisert slik at det er naturlig å skille mellom private områder og fellesarealer. Dette betyr at borettslaget ved styret har plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet på fellesarealene, mens andelseieren i borettslaget har det samme ansvaret for det elektriske anlegget inne i leiligheten som for eksempel eieren av en enebolig.

Ansvaret innebærer at andelseier/beboer må sørge for at det innenfor leiligheten (dvs. fra sikringsskap, inkl sikringer og sikringsselementer) blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at det elektriske anlegget til enhver tid tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav. Andelseieren er også ansvarlig for at man ikke bruker eller kobler elektrisk utstyr til anlegget slik at det kan skade liv eller eiendom.

Ansvaret innebærer videre at andelseierne må være oppmerksomme på faresignaler som oppstår, som for eksempel varme sikringer eller stikkontakter, lysbuer/gnister eller tilløp til lysbuer (som er tegn på dårlig kontakt), og dessuten sørge for å få kontrollert anlegget, og eventuelt utbedret de mangler som avdekkes på bakgrunn av slike faresignaler.

Både i forhold til forskriftene og i forhold til leiekontrakten med borettslaget, innebærer ansvaret for vedlikehold at man engasjerer elektrofagfolk til å foreta ettersyn og utbedring. Man bør også la elektrofagfolk foreta regelmessig ettersyn av anlegget inne i leiligheten, for eksempel hver 10. år.

6.1.4 Samsvarserklæring

Dersom beboer oppdager feil på det elektriske anlegget, må autorisert installatør kontaktes for å få problemet rettet. Etter 1. juli 2000 har alle installatører plikt til å skrive ut en **samsvarserklæring** etter utført arbeid, der de bevitner at alt er utført i samsvar med gjeldende regler og forskrifter.



Vi oppfordrer beboerne til ikke å betale regningen før samsvarserklæring er mottatt. Det er viktig at samsvarserklæringen blir tatt godt vare på som dokumentasjon.

6.1.5 Ansvar for brannslukningsutstyr/røykvarsler i borettslaget

Borettslaget står som eier av følgende utstyr levert til leilighetene:

- 1 stk. pulverapparat - 6 kg. (Alternativt brannslange)

Som eier av disse komponentene har borettslaget etter gjeldende forskrifter ansvar for at disse blir fagmessig kontrollert, eks. hvert 5 år. Beboer har imidlertid ansvaret for å kontrollere at pulver- apparatet og røykvarsler til enhver tid er i orden.

Det er beboers ansvar å påse at tilstrekkelig antall røykvarslere er installert i boligen.

6.1.5.1 Pulverapparat

Vi ber om at beboerne minimum 2 ganger pr år vender på pulverapparatet noen ganger, for å hindre at pulver klumper seg. Videre påse at splint ikke er fjernet samt se etter at manometernålen står på grønt felt. Dersom splint er fjernet, manometernålen står på rødt felt, eller at apparatet har vært i bruk, ber vi om at styret blir kontaktet for å rette opp feil.

6.1.5.2 Røykvarsler

Det er beboers ansvar å holde røykvarsleren ved like, dvs. foreta testing og skifte batteri. Testing av røykvarsleren bør foretas min. 1 gang pr. måned. Styret vil 1 gang pr. år dele ut 2 stk. batteri til de som har analoge røykvarslere.

6.1.6 Sjekkliste for boliger

I sjekklisten er listet opp de elementer i boligen som er viktig å kontrollere med jevne mellomrom for å unngå evt. skade på person og eiendom. Sjekklisten skal **ikke** returneres til borettslaget. Listen deles ut 1 gang pr. år.

6.1.7 Rapportering om feil og mangler på borettslagets fellesarealer

Styret anser det som svært viktig at beboerne, dersom de oppdager feil/skader på felles elektrisk anlegg, lekkasjer, hærverk eller andre forhold som kan medføre skade på person eller bygninger straks melder fra om dette til styret.

Vedlegg:

Sjekkliste for boliger