

HMS – rutiner for Sameiet Oslo Panorama Ekeberg

1. Internkontroll

Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at sameiet planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten i samsvar med krav i HMS – lovgivningen.

2. Organisasjon og ansvar

Organisasjon

Sameiet Oslo Panorama Ekeberg består av Ryenbergveien 73 A, 73B, 75A og 75B.

Organisasjonsnummer: 982242800

Sameiet består av 69 seksjoner

Byggeår 2000

Årsmøtet velger styre

Forretningsfører er BORI BBL

Revisor er SLM Revisjon ASA

Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for utarbeidelse, oppfølging og vedlikehold av HMS – rutiner.

Styret utarbeider HMS – handlingsplan og fordeler oppgavene på styrerepresentantene.

Seksjonseiers ansvar

Seksjonseierne er ansvarlig for å overholde gjeldende lover og regler, samt pålegg fra styret.

Seksjonseierne er også ansvarlig for å melde fra til styret om avvik fra disse.

3. HMS mål

- Sameiet skal ikke oppleve skader på person eller natur som følge av sin virksomhet
- Dette skal oppnås ved at HMS planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med vedlikehold, service og økonomi.

4. Branninstruks

- Dersom man oppdager brann må man varsle alle i leiligheten.
- Bruk brannslangen og/eller brannslukningsapparatet i leiligheten og/eller i gangen til slukking, men evakuer leiligheten før man setter seg selv eller andre i fare.
- Få alle i leiligheten ut i friluft.
- Ring 110 til Brann- og Redningsetaten
- Heisen skal ikke brukes ved brann
- Varsle nære naboer

Brannforebyggende regler

- Alle leiligheter skal ha røykvarsler koplet opp mot fellesanlegg. Alle seksjonseiere skal ha tilkoplet brannslange i kjøkkenskapet eller ha brannslukningsapparat i leiligheten og er ansvarlig for at dette virker.
- Alle som bor i leiligheten, også barn, skal av den som eier leiligheten gjøres kjent med brannslukningsutstyr, rømningsveier, varsling til telefon 110 og av naboer. Det anbefales at de som bor i leiligheten har en årlig gjennomgang av dette.
- Hoved rømningsvei for leiligheter som ikke er lokalisert på bakkeplan, er via trappehus.
- Lovlig oppbevaring av brannfarlig væske og gass i leiligheten eller balkong:
5 liter brannfarlig gass (Eks. Propan, Butan)
5 liter brannfarlig væske (Eks. Bensin, Aceton, Rødsprit, Lynol)
- Vær nøye med å kaste filler innsatt med brannfarlig væske i egnet beholder med tett lokk. Dette vil forhindre selvantennelse og kvele eventuelle branntilløp.

Brannforebyggende anbefalinger

- Forlat ikke rom med brennende lys over lengre tid.
- Oppstår det feil på gasspeisen – kontakt autorisert reparatør (Alfa&Olis)

5. Elektrisk anlegg og utstyr

Seksjonseier må sørge for at det ikke er feil på elektrisk anlegg eller utstyr og at det ikke brukes feil. Seksjonseier har ansvar for vedlikehold, ettersyn og kontroll av elektrisk anlegg og installasjoner.

Vær spesielt oppmerksom på følgende:

- Trekk mobilladere og andre ladere ut av kontakten når de ikke er i bruk.
- Ikke bruk løse lamper eller frittstående varmeovner i rom hvor det er barn eller dyr.
- Tørk ikke tøy på elektriske ovner.
- Slå av kokeplater etter bruk. Er man glemsom, anskaff tidsbryter.
- Monter rikelig med stikkontakter (gjøres av elektrisk installatør). Unngå løse dobbeltkontakter og andre provisoriske løsninger.
- Bruk aldri sterkere lyspærer enn lampene er beregnet for.
- Trekk støpslet ut av termostatstyrte elektriske apparater som kaffetraktere, brødrister, hårføner, strykejern og liknende når de ikke er i bruk.
- Vaskemaskiner og tørketromler, oppvaskmaskiner, mikrobølgeovner o.l. bør ikke brukes uten tilsyn.
- Varmetepper eller varmeputer må aldri brukes uten tilsyn. De må heller ikke brettes sammen under bruk.
- Er sikringer, koplingsbokser, støpsler eller brytere unormalt varme, kan det tyde på overbelastning av anlegget. Eller slår en eller flere sikringer ut ofte. Ta kontakt med elektrisk installatør.
- Gammelt elektrisk utstyr kan være brannfarlig og bør derfor kastes.
- Elektrisk utstyr som brukes på terrassen skal alltid koples til jordet stikkontakt.

Det er strenge begrensninger for hva ufaglærte kan gjøre med det elektriske anlegget. Gjør man noe som siden resulterer i at det blir brann, eller en brann blir større i omfang enn nødvendig, kan man risikere at forsikringsselskapet ikke vil dekke dette og den enkelte seksjonseier vil være økonomisk ansvarlig.

Generelt kan man si at det ikke er lov for ufaglærte å montere noe annet enn utstyr som leveres med bevegelig ledning og støpsel.

Ta kontakt med autorisert elektrisk installatør dersom du oppdager feil på utstyr eller anlegg.

6. Lekeplassen

Sameiet har kjøpt inn godkjente lekeapparater og har avtale med Lekeplasskontrollen om årlig tilsyn for å sikre at lekeapparatene oppfyller kravene om helse, miljø og sikkerhet.

Dersom det påvises feil/mangler har styret ansvar for at disse utbedres og at Lekeplasskontrollen blir underrettet om at utbedring har funnet sted.

Lekeapparater som ikke tilfredstiller kravene skal avstenges.

Dersom beboere finner feil ved lekeapparatene må de med en gang ta kontakt med styret.

Lekeplassen er en del av grøntområdet hvor det ikke er behov for inngjerding.

7. Dugnad

Dugnaden utføres av og for beboerne. Sameiets behov for dugnadsarbeid gjelder først og fremst uteområdene.

Styret har vurdert at det kan være en viss risiko for personskade under dugnadsarbeidet. Styret vil så langt det lar seg gjøre forsøke å forebygge slik at mulige risikos minimaliseres. Dersom personskade skulle oppstå skal dette meldes umiddelbart til styret. Før den årlige dugnaden gjennomføres skal styret ta en gjennomgang av uteområdene for å se hva som skal gjøres. Denne gjennomgangen skal også ha fokus på HMS.

8. Andre tiltak for å hindre ulykker

- Sameiet har servicekontrakt med Schindler AS om vedlikehold av heiser
- Sameiet har avtale med Coor Eiendomsdrift AS om vaktmestertjenester, herunder å måke og strø veier/inngangspartier.
- Sameiet har avtale med Hageform AS om vedlikehold av grøntområder.
- Sameiet har avtale med Alfa & Olis AS om kontroll av gasspeiser og gasstanker.
- Styret har ansvar for at det utarbeides årlige handlingsplaner for Helse, Miljø og Sikkerhet, som en del av vedlikeholdsplanen.
- Styret har ansvar for at pålegg fra offentlige myndigheter blir utbedret.
- Sikring av fjellskrenten etter behov.

9. Forurensning/avfallshåndtering

Sameiet følger Oslo Kommunes forskrifter for kildesortering og henting av avfall.

10. Sameiet som arbeidsgiver

Sameiet har arbeidsgiveransvar dersom man lønner noen for fast arbeid. Da vil arbeidsmiljøloven gjelde.

Sameiet Oslo Panorama Ekeberg kjøper som regel sine tjenester fra selvstendige selskaper. Disse selskapene har da arbeidsgiveransvar og egne internkontrollrutiner for sine ansatte.

11. Handlingsplan

Styret skal jevnlig ha HMS som eget punkt på dagsorden.

Nye punkter på handlingsplanen skal settes opp og gamle punkter gjennomgås. Hvem som har ansvar for gjennomføringen av hvert punkt skal settes opp i protokollen sammen med en tidsfrist for når det skal være gjennomført.

12. Oppfølging av internkontrollen

Styret skal en gang i året gjennomgå rutinene for internkontroll for å sikre at arbeidet med HMS fungerer som forutsatt og at man ser på muligheter for forbedring.

Styret skal blant annet drøfte:

- Blir tiltakene gjennomført som planlagt?
- Har alle seksjonseiere fått nødvendig informasjon?
- Har det kommet nye forskrifter som sameiet må ta hensyn til?
- Er det behov for å justere rutinene for HMS i sameiet?

Risikoanalyse

For å ivareta HMS arbeidet på en god måte skal styret en gang i året gjennomføre en risikoanalyse, som dokumenteres i form av et referat, innenfor følgende områder:

- Brann
- Elektriske anlegg og utstyr
- Heiser
- Gass
- Lekeplassen
- Sikring av garasjer, sykkelboder, inngangsdører
- Avfallshåndtering
- Dugnad
- Andre tiltak

13. Informasjon til seksjonseiere

Seksjonseiere informeres om HMS tiltak i informasjonsskriv fra styret.

HMS rutinene for Sameiet Oslo Panorama Ekeberg legges ut på hjemmesiden til sameiet.

14. Avviksrutiner

Seksjonseiere har ansvar for å melde til styret om feil og mangler i henhold til HMS.

Styret skal gi tilbakemelding om og hvilke tiltak som blir iverksatt.

Behandlet av styret 6. november 2019

Behandlet av styret 11. november 2020

Behandlet av styret 29. april 2021

Handlingsplan HMS – Sameiet Oslo Panorama Ekeberg – 2019/2020

Arbeidsdokument for styret. Justeres av styreleder fortløpende.

Brann	Tidspunkt	OK
• Montere ledelys i garasjene/oppganger	2019	ok
• Sette opp brannslukningsapparater i alle ganger. Kontrollere brannslukkere i garasjene	2019	ok
• Informere seksjonseiere om brannrutiner og forpliktelser Infoskriv og hjemmeside.	2020	
• Test av sentralt brannvarslingsanlegg i alle blokkene	2020	
• Utskifting av brannvarslingsanlegg i 75B	2020	
• Etablere rømningsvei fra garasjen i 75B	2020	
Gass		
• Kontroll av gasspeiser av Alfa & Olis	2019	
• Kontroll av gasspeiser av Alfa & Olis	2020	
• Kontroll av gasstanker (Sjekke om kontrollen omfattet alle tanker og hvor ofte den type kontroller Skal gjennomføres. Knut følger opp.)	2018	ok
• Merking av stoppekraner for gass	2019	ok
Elektrisk		
• Kontroll av elektrisk anlegg i sameiet v/Elektro-Nytt AS (Knut undersøker med Elektro-Nytt AS hvordan dette kan inkluderes i avtalen vi har med dem.)	2020	
Vann		
• Informasjon til seksjonseiere om stoppekraner	2019	ok
Heiser		
• Godkjenning og driftstillatelse for nye heiser	2019	ok
• Vedlikeholdskontroll av heisen i 73A	2019	ok
• Vedlikeholdskontroll av heiser v/Schindler	2020	
Lekeplass		
• Kontroll v/Lekeplasskontrollen	2019	ok
• Oppfølging v/styret	2019	ok

Sikring av eiendommen

- | | | |
|--|--------|----|
| • Sikring av sykkelboder med nye låser | 2019 | ok |
| • Sikring av fjellskrent | 2017/8 | ok |

Skadedyr

- | | |
|---|------|
| • Kontroll v/Rentokil | 2019 |
| • Mangler påvist. Delvis utbedring dugnad 2020. | |
| • Kontroll v/Rentokil | 2020 |

Behandlet av styret 6. november 2019.