

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet) i Grefsentoppen Boligsameie

(oppdatert 19.11.18)

Innledning

Krav til systematisk arbeid med HMS er hjemlet i den såkalte "Internkontrollforskriften" fra 1996. Forskriften gjelder også boligsameier. Styret har ansvar for at sameiet etterlever internkontrollforskriften.

Prosess for å etablere et HMS-system i sameiet

Styret har gått gjennom en prosess for å etablere et enkelt internkontrollsystem for Grefsentoppen Boligsameie.

Internkontrollsystemet består av følgende trinn:

- Etablere en konkret målsetning for helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet
- Utarbeide en risikovurdering innen helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet
- Utarbeide en handlingsplan for risikoreduserende tiltak med bakgrunn i risikovurderingen
- Rapportering av eventuelle mangler/problemer. Dette skjer i dag via telefon/e-post, og styret har vurdert at det ikke er nødvendig å gjøre noe mer rundt dette.
- Korrigering av feil. Ansvar for dette vil være i henhold til ansvarsfordelingen i styret. Den enkelte sak blir behandlet i styremøte, og behandlingen blir dokumentert i referat fra styremøtet.

Beboerne blir informert om HMS-systemet ved at dette dokumentet legges ut under en egen fane på hjemmesiden.

Målsetning for HMS-arbeidet

Styret har fastsatt følgende målsetting for HMS-arbeidet (vedtatt i styremøtet 25.11.13):

"Sameiet har som mål med sitt HMS-arbeid at det ikke skal oppstå skader på personer, eller alvorlige hendelser med større skader på sameiets eller beboernes eiendom.

Dette skal oppnås ved at HMS-arbeidet planlegges, utøves og prioriteres på lik linje med andre viktige funksjoner i sameiets drift (vedlikehold, økonomi etc.)."

Risikovurdering

Styret har gått gjennom alle typer risikoer styret kan se i tilknytning til blokk/omgivelser/beboere (sist oppdatert i styremøte 19.11.18). Alle risikopunkter er ført inn i et analyseskjema.

I styremøtet 22.01.14 (sist oppdatert i styremøte 19.11.18) drøftet styret risikopunktene, og vurderte sannsynlighet og konsekvens. Dette ga styret en prioritert liste som grunnlag for å lage handlingsplan for risikoreducerende tiltak (se nedenfor).

Sannsynlighet

Konsekvens

Hendelse	Ofte 3	Har skjedd 2	Tenkelig 1	Død/ stor skade 3	Noe mindre skade 2	Liten skade 1	Produkt	Prio- ritet
Brann i leilighet			1	3			3	3
Uhell ifm. fjellveggen			1	3			3	3
Uautorisert montering av elektriske anlegg			1	3			3	3
Uhell ved bruk av lekeapparat			1		2		2	4
Feil oppbevaring av brannfarlige varer			1	3			3	3
Uhell ved bruk av grill på balkonger		2			2		4	2
Påkjørsel på garasjeport		2			2		4	2
Feil i elektriske anlegg		2				1	2	4
Garasjeporten mangler klem-stopp- anordning		2		3			6	1
Uhell ved dugnad			1			1	1	5
Kasting av farlig avfall i søppelrommet			1			1	1	5
Isete trapp og gangveier		2				1	2	4
Uhell med heis			1			1	1	5
Balkongglass som løsner			1	3			3	3
Plater/snøfangere på taket som kan løsne		2		3			6	1
Løse gjenstander på balkonger		2		3			6	1

Handlingsplan

På basis av risikovurderingen skal det etableres en plan for risikoreduserende tiltak for de risikomomenter som styret vurderer å ha vesentlig betydning.

I siste analyse/vurdering, gjennomført i styremøtet 19.11.18 (se ovenfor) er det dokumentert 3 førsteprioriteter, 2 annenprioriteter og 5 tredjeprioriteter. Styret har vedtatt følgende risikoreduserende tiltak for disse risikopunktene:

Prioritet 1:

Garasjeporten mangler klem-stopp-anordning:

Sjekk av at anordningen fungerer ligger i vaktmesters arbeidsplan (månedlig sjekk). I tillegg har vi avtale om halvårlige ettersyn av garasjeporten i vår serviceavtale med Norport. Siste sjekk ble gjort av Norport ved service høsten 2018.

Løse gjenstander på balkonger:

Hjemmesiden benyttes til å minne om aktsomhet når det gjelder løse gjenstander på balkongene i perioder med ekstremt mye vind.

Plater/snøfangere som kan løsne på taket:

I februar 2014 ble det konstatert en løs snøfanger (en del av fangeren hang utenfor taket over en av balkongene i 10. etasje. Snøfangeren ble festet to dager etter, samtlige snøfangere ble kontrollert, og der det var behov ble festeskruer skiftet. Det vil regelmessig bli gjennomført kontroll av snøfangerne og platene over de øverste balkongene (hvert tredje år – kontroll ble gjennomført oktober 2017). HMS-opplegget benyttes som oppfølgingsgrunnlag.

Prioritet 2:

Uhell ved bruk av grill på balkonger:

Vi har hatt ett uhell i sameiet i løpet av elleve år. Det er vanskelig å se at styret kan gjøre annet enn å oppfordre til forsiktighet ved starten på sommersesongen, og eventuelt også minne om dette i løpet av sesongen. Hjemmesiden benyttes, eventuelt også oppslag på oppslagstavlene.

Påkjørsel på garasjedør:

Vi har hatt én påkjørsel (beboer) på garasjedøren i løpet av elleve år. Det er slått opp en permanent påminnelse på sameiets oppslagstavler om varsomhet ved innkjøring i garasjen. Styret vurderer at dette er tilstrekkelig.

Prioritet 3:

Brann i leilighet:

Styret må minne om at røykvarslere og slukkeutstyr blir ettersatt i hver leilighet. Dette gjøres ved et separat rundskriv til alle leiligheter én gang i året (sjekklister). Styret besluttet at en ikke vil be om retur av utfylt sjekklister.

Det ligger også en omfattende informasjon/påminnelser om brannforebyggende tiltak på hjemmesiden under fanen "Branninstruks".

Uautorisert montering av elektriske anlegg:

Dette er en post i sjekklisten vedr. brannforebyggende tiltak, se ovenfor.

Feil oppbevaring av brannfarlige væsker:

Dette er en post i sjekklisten vedr. brannforebyggende tiltak, se ovenfor.

Balkongglass som løsner:

Styret må minne beboerne om å kontrollere at glassene er godt festet, og at gummiklossene er på plass (julebrev, hjemmesiden).

Uhell i forbindelse med fjellveggen:

Kontroll av fjellveggen hvert femte år av (f. eks.) Norconsult, iverksettelse av anbefalte tiltak etter inspeksjonen. Området under den usikrede delen av fjellveggen er nå helt tilvokst, og det ansees derfor lite sannsynlig at personer kan bevege seg her og utsette seg for fare for å bli truffet av stein. Norconsult har gjennomført kontroll av skjæringen 20.05.15. Alle tiltak som ble anbefalt i rapporten er gjennomført av Gjerden Fjellsikring. Arbeidet ble avsluttet 01.08.15. Ny kontroll i 2020.

Melding av feil/mangler. Oppfølging

Eventuelle feil eller mangler blir i dag tatt opp med styret via telefon, e-post eller i samtale. Styret har vurdert det som unødvendig å formalisere en slik rapportering nærmere. Alle vesentlige feil/mangler blir en sak i styremøtet, og fulgt opp i henhold til ansvarsfordelingen i styret. Saken blir dokumentert i referat fra styremøtet, og vil fremkomme her til den er avsluttet.

Dokumentasjon av HMS-systemet

Basis for dokumentasjonen av styrets arbeid med HMS er det foreliggende notatet i oppdatert form. På basis av notatet og tildelte oppgaver må styret dokumentere sitt arbeid med HMS ved å sette HMS på dagsordenen i styremøter to ganger i året. Her skal styret følge opp handlingsplaner for risikoreduserende tiltak og gjennomgå risikovurderinger. Alt dokumenteres i referater fra styremøtene.

Oslo, 20.11.18/tj