

# Sjekk internkontrollen i borettslag, sameier og vel

**Internkontroll i borettslag, sameier og vel betyr:**

- Å verne om liv, helse og materielle verdier
- Å skape et godt miljø for de som bor i området



## 2 Innledning

Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at borettslag, sameier og velforeninger – heretter kalt boligvirksomheter – planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder virksomheten sin i samsvar med krav fastsatt i helse, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS).

Sagt på en litt annen måte: Internkontroll i boligvirksomheten betyr at styret skal kartlegge hvilke ulykker som kan inntreffe, og sørge for å gjennomføre tiltak som vil hindre at så skjer. For eksempel at felles-arealene er ryddige og godt vedlikeholdt, at brann- og el-sikkerheten i

bygningene er ivaretatt på en forskriftsmessig måte, at boligvirksomheter som sysselsetter personer i for eksempel vaktmestertjeneste sørger for at krav i arbeidsmiljøloven er overholdt, at barn ikke skader seg på lekeplassutstyr som ikke er godt nok vedlikeholdt og at avfall og spesialavfall blir tatt hånd om på en skikkelig måte.

Hensikten med internkontroll i boligvirksomheten er altså at sikkerheten skal være så god som mulig, slik at beboerne til en hver tid er trygge i sine nærområder.

Hva er internkontroll?	side 3
Hvordan organisere arbeidet med internkontroll?	side 4
Dokumentasjon	side 5
Lekeplasser	side 6
Brannsikkerhet	side 10
Elektriske anlegg og utstyr	side 16
Forurensning	side 18
Boligvirksomheten som arbeidsgiver	side 19
Dugnad	side 20
Bruk av eksterne konsulenter	side 21
Andre tiltak for å hindre ulykker	side 21
Ansaret for internkontrollen	side 22
Forsikringsordninger	side 22
Internkontrollen skal bidra til en tryggere hverdag	side 23
Litteratur	side 24

### Definisjoner

#### Boligvirksomhet

Boformer som borettslag, sameie eller velforeninger hvor flere mennesker eier eller forvalter boligbygg og/eller omkringliggende områder i fellesskap.

#### HMS-lovgivningen

Krav til helse-, miljø- og sikkerhetstiltak som skal innføres i boligvirksomheten, og som er nedfelt i lovene som omfattes av forskrift om internkontroll (§ 2).



## Forskrift om internkontroll

Det er i forskrift om internkontroll vi finner bestemmelsene om systematisk HMS-arbeid i virksomheter.

Forskriften bruker altså begrepet virksomheter, og dette omfatter ikke bare næringsvirksomhet. Også boligeieformer hvor flere mennesker eier noe sammen, faller inn under begrepet virksomhet. Derfor er boligvirksomheter underlagt denne forskriften – som i «dagligtale» kalles for internkontrollforskriften.

Forskriften trådte i kraft 1. januar 1992, og kom i revidert versjon med gyldighet fra 1. januar 1997.

## Viktige lover og forskrifter i forbindelse med internkontroll

Internkontrollforskriften inneholder ikke selv konkrete krav når det gjelder sikkerhetstiltak som skal gjennomføres, men den gjelder for enhver virksomhet som blant annet omfattes av følgende lover og forskrifter:

- ◆ Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr med forskrifter
- ◆ Lov om brannvern med forskrifter
- ◆ Lov om eksplosive varer med forskrifter
- ◆ Lov om brannfarlige varer med forskrifter
- ◆ Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester (produkt-kontrollloven) med forskrifter
- ◆ Lov om arbeidervern og arbeidsmiljø med forskrifter
- ◆ Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) med forskrifter

Flere av disse lovene og de underliggende forskriftene er kompliserte.



Nettopp for å hjelpe til i «jungelen» av krav og bestemmelser, har vi laget denne brosjyren. Vi konsentrerer oss om de viktigste tingene som må med i en internkontroll i boligvirksomheten. Ytterligere og mer detaljert informasjon om de forskjellige lovene og forskriftene vil styret kunne få ved å henvende seg til boligvirksomhetens forretningsfører.

Det er ikke meningen at styret skal innføre en komplisert og vanskelig internkontroll. Tvert imot så skal arbeidet gjøres så enkelt og forståelig som mulig.

Omfanget og innholdet i internkontrollen skal også tilpasses boligvirksomhetens størrelse og aktiviteter.



## 4 Hvordan organisere arbeidet med internkontroll?

Arbeidet med internkontroll kan inndeles i fire forskjellige faser:

### 1. Igangsetting

- ◆ Lederen i styret tar initiativ til arbeidet med internkontroll på et styremøte. For eksempel kan han eller hun dele ut denne brosjyren og internkontrollforskriften.

### 2. Kartlegging

- ◆ Styret må kartlegge hvilke lover og forskrifter som gjelder for boligvirksomheten, og dette materialet skal finnes tilgjengelig. Det betyr ikke at boligvirksomheten må anskaffe seg alt lov materiale i papirutgaver. Er boligvirksomheten tilknyttet Lovdatas base på internett, vil myndighetenes krav om tilgjengelighet være tilfredsstillt. Også disketter med relevant og oppdatert lov materiale vil oppfylle kravet.

De viktigste lovene i forbindelse med internkontroll i boligvirksomheter vil i de aller fleste tilfeller være:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr med forskrifter
- Lov om brannvern med forskrifter
- Lov om eksplosive varer med forskrifter
- Lov om brannfarlige varer med forskrifter
- Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester (produktkontrollloven) med forskrifter
- Lov om arbeidervern og arbeidsmiljø (arbeidsmiljøloven) med forskrifter
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven) med forskrifter



- ◆ Styret må organisere og planlegge innføringen av internkontrollen. Dette betyr at man må bli enige om hvordan man skal gripe arbeidet an og hva man skal gjøre. En god begynnelse vil være å fastsette et mål for internkontrollen, og å beskrive hvem av styrerepresentantene som skal arbeide med hvilke oppgaver. Det bør også lages en fremdriftsplan for internkontrollarbeidet i boligvirksomheten.

- ◆ Styret må sjekke om det allerede finnes rutiner for HMS i boligvirksomheten.
- ◆ Styret må systematisere den skriftlige dokumentasjonen som eventuelt finnes når det gjelder disse internkontrolltiltakene.
- ◆ Styret må kartlegge de farer som finnes i omgivelsene, og som det hittil ikke er gjort noe for å forhindre. Det er en god ide å bruke fotoapparat i denne forbindelse.

### 3. Planlegging og prioritering

- ◆ Styret må planlegge hva som kan bedre sikkerheten. Et sentralt spørsmål vil være: Hvilke typer tiltak kan redusere sannsynligheten

for at den eller den ulykken vil kunne oppstå, og hvorfor?

- ◆ Styret må sette opp en prioritert liste over hva det haster mest å gjøre noe med.

- ◆ Styret må sette opp en handlingsplan som viser hva som skal gjennomføres når og innenfor hvilken tidsramme.
- ◆ Informere og motivere beboerne.

### 4. Oppfølging

- ◆ Styret må iverksette gode rutiner for å rette opp feil og mangler.
- ◆ Dette forbedringsarbeidet må gjøres til en naturlig del av den daglige driften.
- ◆ Styret må passe på at tiltakene blir gjennomført innen de tidsfristene som er satt.
- ◆ Styret må foreta jevnlig kontroll av at internkontrollen fungerer som den skal. Det vil si at de tiltakene som er gjennomført forhindrer de farlige situasjonene de er ment å skulle forhindre.
- ◆ Styrelederen bør sørge for at internkontrollarbeidet blir en naturlig del av styrets arbeid.



Vi har såvidt vært inne på at internkontrollen i boligvirksomheten skal kunne dokumenteres. Dette betyr at det skal finnes skriftlige beskrivelser av de farer og problemer styret har kartlagt, og over hvilke tiltak som er gjennomført eller skal gjennomføres for å hindre at ulykker oppstår.

Sjekklistene kan være eksempel på skriftlig materiale når det gjelder hva styret har kartlagt av farer i omgivelsene. Likeså kan skriftlige planer for utbedringer av brannsikkerheten i bygningene, avtaler om oppgradering av det elektriske anlegget, reparasjon av gammelt og nedslitt lekeplassutstyr og/eller kvitteringer fra reparasjonsarbeid som allerede er utført, være eksempler på skriftlig dokumentasjon i henhold til forskriften.

Vi vil understreke at den skriftlige dokumentasjonen verken skal være komplisert eller innviklet. Selv en såkalt «post it-lapp» hvor man har notert seg ting som må utbedres – og datoen for når eventuell reparasjon ble foretatt, gjelder som skriftlig dokumentasjon på et internkontrolltiltak. Den må imidlertid tas vare på, og oppbevares lett tilgjengelig. All skriftlig dokumentasjon når det gjelder internkontrolltiltak skal systematiseres og oppbevares lett tilgjengelig.

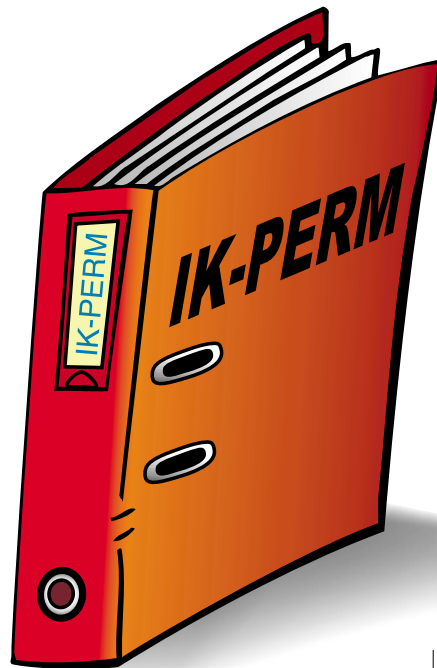
## Internkontrollperm

Vårt forslag er at styret lager en ringperm – en internkontrollperm, og denne permen kan for eksempel ha følgende avsnitt:

### ◆ Informasjon om boligvirksomheten

- Fakta om boligvirksomheten: For eksempel adresse, byggtegninger og oversikts-tegninger over området/utearealet.

- Oversikt over hvilke lover og forskrifter som gjelder for boligvirksomheten.
- Hvilke mål som er fastsatt for internkontrollarbeidet i boligvirksomheten.
- Hovedplan for fremdriften i internkontrollarbeidet: Hvilke tiltak skal gjennomføres når?



### ◆ Hvilke færemomenter styret har kartlagt når det blant annet gjelder

- Lekeplassen
- Brannsikkerhet og brannvern
- El-sikkerhet
- Andre viktige ulykkesforebyggende tiltak
- Forurensning
- Arbeidsgiveransvar

Det skriftlige materialet kan være sjekklistene, rapporter, resultater fra undersøkelser, referater fra møter, brev og lignende.

### ◆ Hvilke ulykkesforebyggende tiltak styret er blitt enige om å gjennomføre når det blant annet gjelder

- Lekeplassen
- Brannsikkerhet og brannvern
- El-sikkerhet
- Andre viktige ulykkesforebyggende tiltak
- Forurensning

### – Arbeidsgiveransvar

Det skriftlige materialet kan være branninstruks, sjekklistene, bruksanvisninger, ordensregler, kopier av avtaler som er inngått med autorisert fagpersonell som skal utbedre forholdene og fakturaer fra arbeid som er påbegynt eller allerede utført.

### ◆ Arbeidsfordeling i styret

Skriftlige beskrivelser i form av oversikt over hvem som skal følge opp at hvilke tiltak blir gjennomført.

Dette dreier seg kun om en intern arbeidsfordeling i styret. Ansvar for internkontrollen ligger

hos det samlede styret.

### ◆ Tidsfrister for gjennomføring av tiltakene

Beskrivelser i form av handlingsplaner for internkontrollen i boligvirksomheten. Spesifisering av hvilke tiltak som skal gjennomføres når.

Internkontrollpermen skal være et hjelpemiddel for styrets interne arbeid. Permen skal også kunne fremlegges ved ulike tilsynsmyndigheters besøk i boligvirksomheten.

Permen må følge styret, slik at internkontrollarbeidet fortsetter uavhengig av hvem som sitter i styret. Ved utskiftning av styremedlemmer, kan det være en god regel å gjennomgå denne brosjyren på nytt.



### Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr trådte i kraft i juli 1996. Den er hjemlet i Produktkontrolloven, og den omfatter både eksisterende og nytt utstyr.

Kravene i forskriften gjelder både lekeutstyr som produseres av profesjonelle produsenter og apparater som er laget på dugnad.

Utstyr som er i overensstemmelse med den norske standarden for lekeplassutstyr (NS-EN 1176) oppfyller kravene i forskriften. Bestemmelsene i denne standarden er basert på kravene i en felles europeisk standard for lekeplassutstyr. Den inneholder detaljerte krav og testmetoder for det enkelte produkt.

Vi har valgt ut noen av de viktigste kravene i den norske standarden for lekeplassutstyr. At vi bare har valgt å fokusere på noen av kravene betyr altså at vår gjennomgang ikke er fullstendig i forhold til de kravene som finnes i standarden og forskriften. Vi tror likevel at listen vår vil hjelpe styrene når det gjelder å sørge for en stadig bedre sikkerhet på lekeplassene:

### Styrke, stabilitet og tilgjengelighet

- ◆ Lekeapparatene skal tåle belastningen av voksne personer, og voksne skal kunne komme til på alle steder på lekeapparatet. Dette er viktig for at man skal kunne komme til unnsetning dersom barn har satt seg fast.
- ◆ Utstyr som er lukket, blant annet tunneler og lekehus med en indre avstand på 2 meter fra inngangspunktet, skal bare tillates hvis det er to adkomståpninger. Disse adkomståpningene skal være uavhengig av hverandre, og plassert på ulike sider av utstyret. De skal ikke kunne låses, og må være tilgjengelige uten ekstra hjelpemidler som for eksempel en stige.

- ◆ Adkomståpningene skal ikke være mindre enn en halv meter.
- ◆ Kanter og hjørner på lekeutstyret skal være avrundede for å hindre skade.



### Kjemiske egenskaper

Stoffer og produkter som innebærer helsefare for barn eller andre skal ikke forekomme i lekeplassutstyr. Særlig innebærer impregnering av trevirke en risiko når det gjelder å avgi helsefarlige mengder av kjemiske stoffer. For eksempel var det tidligere vanlig at kreosot-impregnerte telefonstolper ble brukt som lekestativ, sandkasser og lignende. Dette er ikke lenger tillatt, og slikt utstyr skal nå være fjernet fra lekeplassen.

Det vanligste impregneringsmiddelet – CCA-impregnering eller trykkimpregnering – består av salter av kobber, krom og arsen (arsenikk). Det er ikke forbudt å bruke trevirke innsatt med CCA-impregnering, men helsemyndighetene anbefaler at det ikke benyttes i sandkasser. Arsen er nemlig et meget giftig tungmetall

som vil bli vasket ut av regn, og avsettes i sand eller jord rundt utstyret. Barn som spiser sand får dermed i seg arsen.

Det finnes impregneringsmidler uten arsen, og det finnes også relativt motstandsdyktige tresorter som lerk, eik eller kjerneved av furu.

Hvis man allerede har innretninger av CCA-impregnering trevirke på lekeplassen, kan utvaskingen reduseres ved å smøre trevirket med treolje eller tynn beis en gang per år. Alt CCA-impregnering trevirke bør smøres jevnlig for å hindre opptak av fuktighet, som igjen kan føre til frostsprengning.

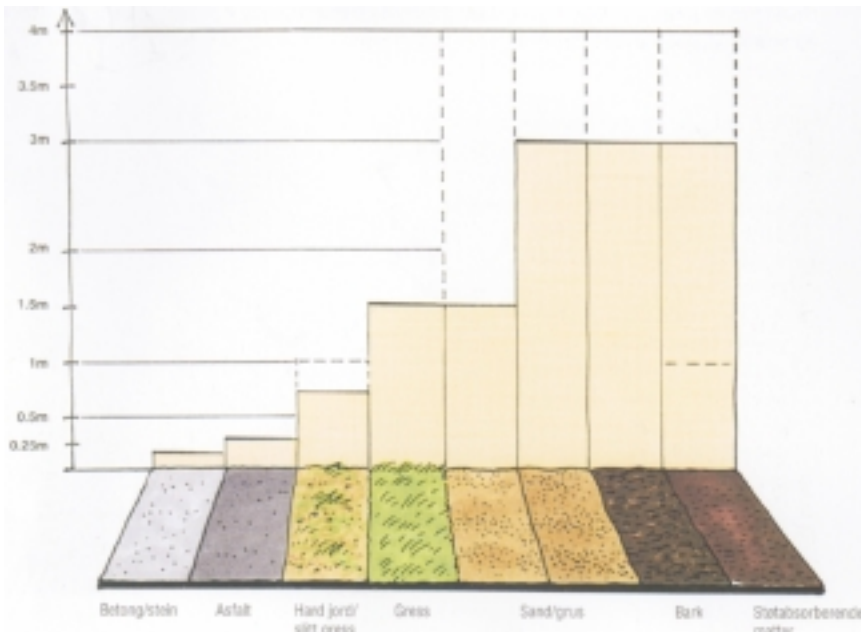
Hvis det er CCA-impregnering trevirke i sandkassen, bør sanden skiftes ut annet hvert år. Sanden bør for øvrig skiftes ut jevnlig i alle sandkasser fordi hunder og katter bruker dem som avtrede.

### Fall-underlag

Det er hode-skader som følge av fall som forårsaker de alvorligste ulykkene på lekeplasser. Derfor er det viktig å sørge for at fallunderlaget under klatrehus, sklier og lignende er støtdempende.

- ◆ Støtsand eller grus er godt egnet. Sanden bør være fri for leire. Pass på å få bekreftelse fra leverandøren på at det er støtsand, og sett denne bekreftelsen inn i internkontrollpermen. Knust masse, pussesand eller vanlig sandkassesand anbefales ikke. Den blir for hard.





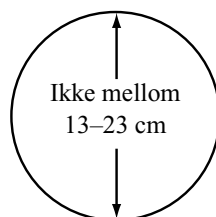
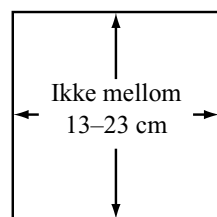
- ◆ Bark og sagflis kan også brukes. Sørg for at den er fri for større flis og pinner. Grunnen bør være skikkelig drenert.
- ◆ Gress kan brukes som støtdempende underlag opp til en fallhøyde på mellom 1–1,5 meter. Dette under forutsetning av at plenen er myk og godt vedlikeholdt.
- ◆ Syntetiske matter og gummiheiler har varierende støtdempende evne. Ved fallhøyder på over 60 cm, skal slike kun brukes dersom den støtdempende evnen kan dokumenteres av produsent eller leverandør.

Betong, asfalt, hard jord eller stein skal ikke brukes som fallunderlag for lekeplassutstyr.

## Åpninger og vinkler

Lekeplassutstyret må ikke ha åpninger eller vinkler som gjør at barn kan bli hengende fast. I verste fall kan de da bli kvalt. Viktige bestemmelser i denne forbindelse er at:

- ◆ Åpninger i for eksempel rekkverk, mellomrom mellom gulv og rekkverk og mellom rekkverk og tak skal ha en bredde på mindre enn 9 cm eller større enn 23 cm, for å hindre at hodet kan sette seg fast.
- ◆ Runde, faste åpninger skal ha en diameter på mindre enn 13 cm eller større enn 23 cm.
- ◆ Åpninger i gulvplanker eller trapper beregnet på løping/gåing skal ikke inneholde mellomrom der fot eller bein kan bli fastklemt. Åpninger på 4 til 7 cm bør derfor unngås.
- ◆ Lekeapparatene skal heller ikke ha åpninger hvor barna kan sette fast fingrene sine. Derfor bør åpninger på mellom 0,8–2,5 cm unngås.
- ◆ Med unntak av hengebroer, skal ikke overflater som heller med inntil 45 grader ha større



mellomrom enn 30 millimeter, målt i en retning.

- ◆ Det skal ikke være åpninger hvor snorer, hetter eller skjerv kiler seg fast, og som kan føre til kvelning. Dette gjelder på sklier, klatrestativ, trappekonstruksjoner og andre apparater hvor barna er i hurtig bevegelse.

## Rekkverk

Ramper og plattformer som er tilknyttet klatrestativ, sklier og lignende skal utstyres med rekkverk for å hindre fallulykker. Slike rekkverk skal utformes slik at de ikke innbyr til klatring. For eksempel bør det ikke benyttes liggende bord i sidene på rekkverket.

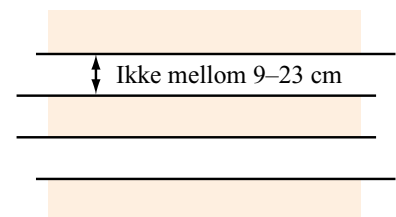
## Sikkerhetssoner

En sikkerhetssone er området rundt lekeapparatet hvor det ikke skal være andre konstruksjoner. Det er viktig at det er god avstand mellom de forskjellige lekeapparatene fordi dette vil hindre kollisjoner.

Fallhøyde og type lekefunksjon er avgjørende for hvor stor sikkerhetssonen skal være. For eksempel krever lekeapparater som i bruk har pendel eller sklifunksjon en sikkerhetssone på minst to meter utenfor utløpet til sklia eller utenfor det største utslaget til pendelen.

Produsenten angir sikkerhetssoner for hvert apparat, og det er viktig å følge disse retningslinjene.

Om mulig bør husker, rutsjebaner, taubane og slengtau plasseres i ytterkant av tomten.



## 8 Lekeplasser

### Frostskader

Deler av lekeapparater som er i metall kan i vinterhalvåret føre til frostskader. For eksempel gjelder dette kjettinghåndtak på husker og rekkverk på sklier og klatrestativer. Disse delene må derfor isoleres. Kjettinghåndtakene kan for eksempel utstyres med plastovtrekk, og ledere og trinn på lekestativer og sklier kan pulverlakeres eller isoleres på annen måte. Det er ikke nødvendig å isolere skliflatene.

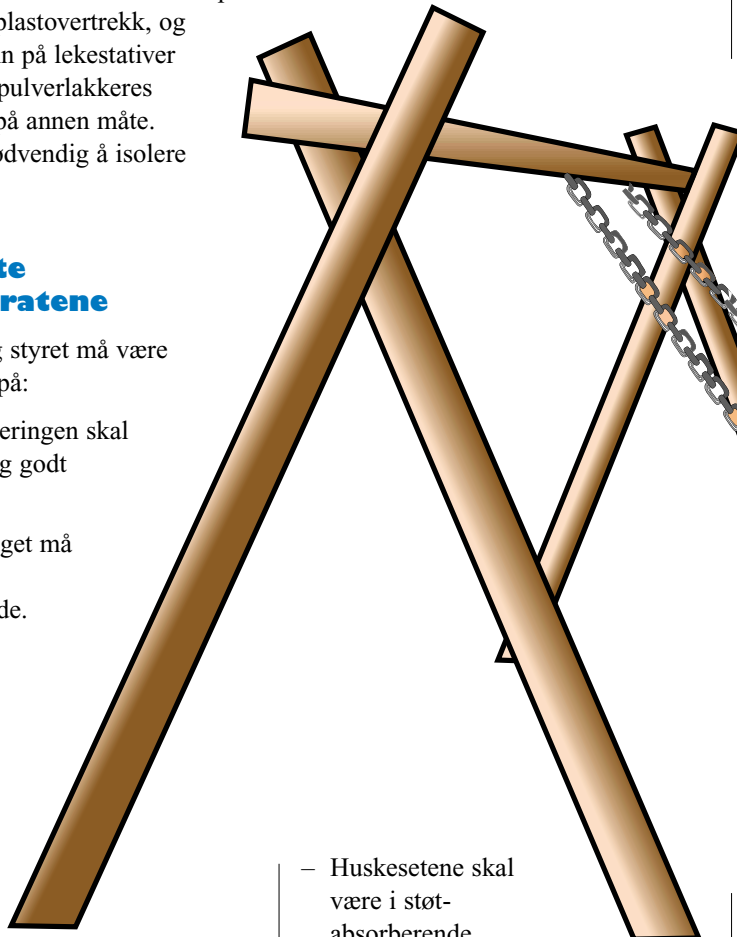
### De enkelte lekeapparatene

Generelle ting styret må være oppmerksom på:

- Fundamenteringen skal være god og godt tildekket.
- Fallunderlaget må være støt- absorberende.
- Sikkerhetssonene må være tilstrekkelige i forhold til fallhøyde og type lekeaktivitet.
- Apparatene skal ikke ha farlige åpninger eller vinkler hvor skjurf, hetter, snorer og lignende kan bli sittende fast.
- Områder og flater på lekeapparatene hvor det er fare for at bar hud kan få frostskader, må isoleres.

### Husker

- Det skal maksimalt være to husker på samme stativ.
- Festene i begge endene av kjettingene skal være i god stand.



- Huskesetene skal være i støt- absorberende materiale, for eksempel gummi, og ikke av tre med jernbeslag eller lignende.
- Huskene stenges når underlaget er frosset.

### Lekehus og klatrestativ

- Det skal ikke være utstikkende deler i fallsonen.
- Klatrenett skal være festet både oppe og nede.
- Rekkverk, håndlist, gelender, ramper og avsatsar skal være i orden.

### Sklier

- Skliflaten og sidevangene skal ikke ha skjøter eller sprekker.
- Det skal være en bremsningsflate på slutten av sklia.
- Avslutningen skal være avrundet og ikke for høyt over bakken.
- Det skal være rekkverk på plattformen på toppen av sklia.
  - Det skal være stopper for utløp til sklia.
  - Det skal ikke være åpninger ved starten av sklia, for eksempel mellom sklia og plattformen hvor snorer, skjurf eller lignende kan sette seg fast.

### Ettersyn og vedlikehold

Lekeapparatene bør kontrolleres mer enn en gang i året. Med jevne mellomrom – for eksempel en gang i måneden – så bør man foreta enklere kontroller av apparatene. Da kan man se etter om skruer er ordentlig tilskrudd, at huskesetene henger ordentlig oppe, sjekke om det støtdempende underlaget trenger vedlikehold – for eksempel rake opp sandbassengene, sjekke at det ikke henger tau over skliene som kan utgjøre en kvelningsrisiko også videre.





Like viktig som omfattende kontrollister er det at det finnes rutiner for hvem som skal foreta ettersynet av lekeapparatene, hvor ofte det skal gjennomføres og hvem som eventuelt skal reparere det som er ødelagt. Det er også viktig at boligvirksomheten lager sine sjekklister utfra hvilken type apparater som finnes på lekeplassen. Dermed vil ettersyn og kontroll bli tilrettelagt i forhold til den enkelte lekeplass.

## Kort oppsummering

Styret må sørge for å:

- ◆ Kontrollere at utstyret er levert og montert riktig i henhold til produsenten eller leverandørens spesifikasjoner.
- ◆ Foreta jevnlig inspeksjonsrunder for å etterse utstyret og kontrollere spesielle slidedeler, for eksempel en gang per måned.
- ◆ Foreta årlige mer omfattende kontroller og ettersyn av lekeapparatene.
- ◆ Vedlikeholde i henhold til veiledning fra produsenten/leverandøren.
- ◆ Rake opp sand eller bark slik at den støtdempende evnen til enhver tid er intakt.
- ◆ Avstenge utstyr som er ødelagt eller nedslitt inntil det er reparert eller skiftet ut.
- ◆ Avstenge utstyr som kan medføre fare for skader.
- ◆ Gjøre beboerne oppmerksom på hvem de skal melde fra til dersom de oppdager at utstyr er ødelagt eller trenger vedlikehold.

Mange feil og mangler på lekeapparatene kan utbedres ved at enkelte deler skiftes ut eller repareres. Det er ikke alltid

## Viktige kontrollpunkter for lekeplass

Kontrollområde	OK	Må utbedres	Frist
Er det behov for inngjerding av hensyn til trafikk i området?			
Har alle lekeapparater som innebærer fallrisiko støtdempende underlag som tilsvarer fallhøyden?			
Blir underlaget godt vedlikeholdt?			
Er det tilstrekkelige sikkerhetssoner rundt de lekeapparater som har pendel eller sklifunksjon?			
Er det åpninger eller vinkler i lekeapparatene som innebærer fare for at hetter, snorer og skjerv kan bli hengende fast?			
Er det åpninger i rekkverk, mellomrom mellom gulv og rekkverk og mellom rekkverk og tak som medfører fare for at hode kan sette seg fast? (Gjelder bredder mellom 9 og 23 cm)			
Finnes det åpninger i gulvplanker og trapper som medfører fare for at bein kan bli sittende fast? (Gjelder åpninger på 4–7 cm)			
Er det åpninger i lekeapparatene som innebærer fare for at fingre kan bli sittende fast? (Gjelder bredder på 0,8–2,5 cm)			
Er det tilstrekkelig høyt rekkverk på skliene, klatrestativene og andre lekeapparater hvor det er fare for å falle ned?			
Er metalleder i rekkverket på skliene, kjettinghåndtakene på huskene og i klatrestativene tildekket med materiale som vil redusere faren for frostskafer?			
Finnes det rutiner for å etterse og vedlikeholde lekeutstyret?			

nødvendig å bytte ut hele lekeapparatet.

Mer detaljert informasjon om standarder for lekeplassutstyr, internkontroll i forhold til lekeplasser og forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr kan du få ved å henvende

deg til Norges Standardiseringsforbund, Produkt- og Elektrisitetstilsynet, Statens Forurensningstilsyn og Norges Velforbund



## Branntekniske begreper og definisjoner

### Brannvegg/gulv

Stabil vegg i materialer som er i stand til å stå imot en brann i minst 120 minutter. Veggens fundament må ha samme brannmotstand.

### Branncelle

Avgrenset del av bygningen hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen innenfor en fastsatt tid. For eksempel en leilighet eller boenhet.

### Rømningsvei

Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann. Rømningsvei skal være egen branncelle.

### Brannklassifiserte bygningskonstruksjoner

Vegger, tak, dører, gulv og lignende som er konstruert for å tåle en brann i en viss tid. Klassifiseringen er gitt med bokstaver for type materialer/egenskaper og tall som angir i minutter hvor lenge konstruksjonen er ment å kunne stå imot en brann.

### Bokstavene betyr følgende

(nye betegnelser)

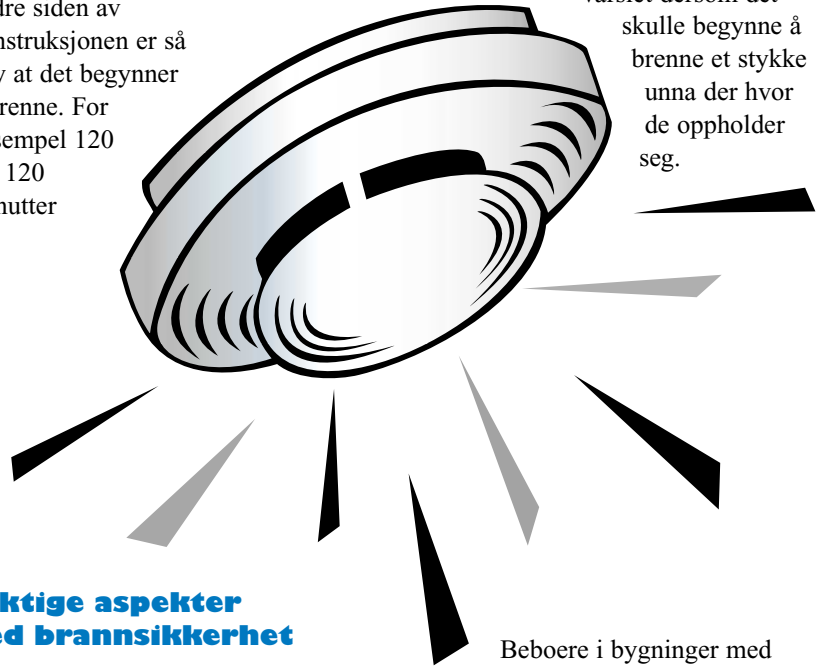
- E: Integritet/tetthet
- I: Isolasjonsevne
- R: Bæreevne
- M: Mekanisk motstand
- C: Selvlukking – dører, luker
- S: Røyktetthet i dører og luker
- W: Strålmotstandsevne

### Gamle betegnelser

- A: Ubrennbart materiale

- B: Brennbart materiale
- F: Flammestoppende
- S: Selvlukkende, ved klassifisering av dører

Tallene bak bokstavene (også de gamle betegnelsene) angir i minutter den tiden det tar før temperaturen på andre siden av konstruksjonen er så høy at det begynner å brenne. For eksempel 120 for 120 minutter



### Viktige aspekter ved brannsikkerhet

Forebyggende brannvern er en svært sentral del av internkontrollen.

De fleste branner utvikler seg svært raskt, og fire momenter er spesielt viktige i denne forbindelse:

- ◆ Beboerne må varsles om at det brenner så tidlig i brannforløpet som overhodet mulig.
- ◆ Egnede slökkemidler må finnes lett tilgjengelig, slik at beboerne kan forsøke å slukke brannen.
- ◆ Brannseksjoneringstiltakene må virke som de skal, slik at brannen ikke får anledning til å spre seg videre i bygningen.
- ◆ Beboerne må raskt og greit kunne rømme den brennende bygningen.

### Røykvarsler/Brannalarm

Det er krav om at hver boenhet skal ha montert minst en røykvarsler i

boligen. Denne skal monteres slik at den høres tydelig på soverom når døren er lukket. For større boliger – og boliger over flere etasjer, anbefales det at man monterer flere røykvarslere og at disse sammenkobles.

Beboerne vil da bli varslet dersom det skulle begynne å brenne et stykke unna der hvor de oppholder seg.

Beboere i bygninger med flere boenheter bør også bli varslet dersom det begynner å brenne i for eksempel korridorer, trapperom og kjeller-områder. For bygninger med større loft og kjellere, kan det derfor være fornuftig å installere brannalarmanlegg med røykdetektorer og manuelle meldere.

Det er eier – det vil for eksempel si huseier, gårdeier, borettslaget eller sameiet – som har ansvaret for at det finnes røykvarslere i boenhetene. Eier kan komme i erstatningsansvar dersom anskaffelse og montering ikke blir fulgt opp.

Det er imidlertid bruker som har ansvaret for vedlikeholdet av røykvarslerne. I situasjoner hvor eier og bruker ikke er samme person, er det viktig at eieren (representert ved styret i boligvirksomheten) gjør bruker (andelseier/beboer) oppmerksom på at han eller hun har dette vedlikeholdsansvaret.



## Viktige kontrollpunkter for brannalarm

Kontrollområde	OK	Må utbedres	Frist
Er det røykvarslere i alle boligene?			
Er det montert røykvarslere eller brannalarm-anlegg på fellesområdene?			
Finnes det rutiner for jevnlig kontroll av røyk-varslerene/brannalarmanlegget?			
Er varslerne plassert slik at beboerne hører dem?			
Er de manuelle melderne til brannalarm-anlegget montert lett tilgjengelig?			

Vedlikehold innebærer blant annet testing av at batteriet fungerer, og at røykvarsleren ellers er i tilfredsstillende stand. Brukeren bør benytte testknappen på røykvarsleren hver måned. Dersom det er indikasjoner på at batteriet begynner å bli dårlig – dette vil forekomme som signal i form av en pipetone med relativt lange mellomrom, må det byttes ut.

Dersom røykvarsleren ikke fungerer etter batteriskift, skal brukeren gi borettslaget ved styret beskjed om dette, slik at varsleren kan bli reparert eller byttet ut.

Det er en fordel om borettslaget følger opp brukerne ved å informere om viktigheten av å bytte batteri i røykvarsleren. Borettslaget kan også gå til innkjøp av batterier som deles

ut til brukerne en gang i året. Brukerne kan også informeres om at røykvarsleren bør støvsuges med jevne mellomrom.



## Brannslukningsutstyr

Det er krav om at hver boenhet skal ha manuelt slukkeutstyr tilgjengelig som kan benyttes i alle rom i boligen. I likhet med montering av

røykvarslere er det eier – i form av for eksempel huseier, gårdeier, borettslaget eller sameiet som har ansvaret for at det anskaffes og utplasseres slukkeutstyr i boenhetene. Som med røykvarslerne er det også brukeren som har ansvaret for å kontrollere at slukkeutstyret er i orden. Det vil si at det er tilfredsstillende trykk på håndslukkeapparatet, at husbrannslangen er lang nok, at den ikke lekker og lignende. Når det gjelder håndslukkeapparatet, bør styret oppfordre brukerne til å vende på slukkeapparatet et par ganger i året for å hindre at pulveret klumper seg.

Dersom brukeren oppdager feil på slukkeutstyret, har han eller hun plikt til å melde ifra om dette til borettslaget, slik at utstyret kan bli reparert eller byttet ut.



## Viktige kontrollpunkter for brannslukkingsutstyr

Kontrollområde	OK	Må utbedres	Frist
Er det slukkeutstyr i alle boenhetene?			
Er det brannslukkingsutstyr lett tilgjengelig på fellesområdene?			
Kan alle beboerne bruke dette utstyret?			
Finnes det rutiner for jevnlig ettersyn av utstyret?			

I boenheter over flere etasjer bør det være slukkeutstyr i hver etasje, og det bør plasseres slik at det er lett tilgjengelig for beboerne. Husbrannslange er et godt alternativ, fordi den kan brukes av de fleste mennesker.

For at slukkingen skal være så effektiv som mulig, er det en del ting man bør være oppmerksom på når det gjelder husbrannslanger:

- Den bør være tilknyttet en fast kran.
- Den skal være så lang at den rekker alle rommene i boligen.
- Den må ikke være lekk.
- Kranen som husbrannslangen er tilknyttet skal ikke være vanskelig å åpne.

Har boligvirksomheten valgt å anskaffe seg pulverapparater, så anbefales det at apparatene kontrolleres minimum en gang per år. Det er nemlig en del vanlige feil som går igjen når det gjelder pulverapparater, og som vil gjøre slukkingen mindre effektiv:

- Manometernålen står på rødt.
- Pulveret har klumpet seg.
- Splinten i apparatet er fjernet.
- Apparatet er brukt, men ikke etterfylt.

Vi anbefaler at boligvirksomheten med noen års mellomrom sørger for at kvalifisert fagpersonell kontrollerer håndslokkerne i boenhetene. Dermed sikrer man at slukkeutstyret er i tilfredsstillende stand. En slik kontroll kan gjerne også omfatte røykvarslerne i boenhetene. Denne type kontroller kan for eksempel foretas hvert femte år. Brannvesenet er behjelpelig med informasjon i denne sammenheng.

Det er ikke krav om utplassering av slukkeutstyr på fellesarealene i boligvirksomheten. Men fordi det

som regel er lagret svært mye brennbart materiale i bodområdene i kjelleren og på loftet, vil det være fornuftig å plassere ut slukkeutstyr på slike områder. Også i vaskerom, tørkerom, fyrrom og i andre tekniske rom bør det utplasseres slukkeutstyr. Dette utstyret bør selvsagt også omfattes av rutinene for ettersyn og vedlikehold av slukkeutstyret ellers i boligvirksomheten.

## Kontrollere brannseksjoneringstiltak

Brannseksjoneringstiltak skal sørge for at et eventuelt branntilløp ikke sprer seg videre i bygningen. De vanligste årsakene til at brann og røyk sprer seg er at:

- Gjennomføringer av kabler og rør ikke er tettet.
- Dørene ikke er skikkelig lukket eller tettet.
- Det ikke er brukt godkjente materialer i vegger og dører.
- Brannspjeld i ventilasjonskanaler ikke tåler belastningen av en brann.

## Viktige kontrollpunkter for brannseksjoneringstiltak

Kontrollområde	OK	Må utbedres	Frist
Er vegger, tak og gulv mot annen leilighet branntette? Vær oppmerksom på rør- og kabelgjennomføringer			
Er branndørene inn til kjeller- og loftsområdene utstyrt med selvluukkere?			
Er dørene inn til leilighetene røyktette?			
Er ventilasjonskanaler gjennom brannvegg/dekke sikret med brannspjeld?			



## Rømningsveier

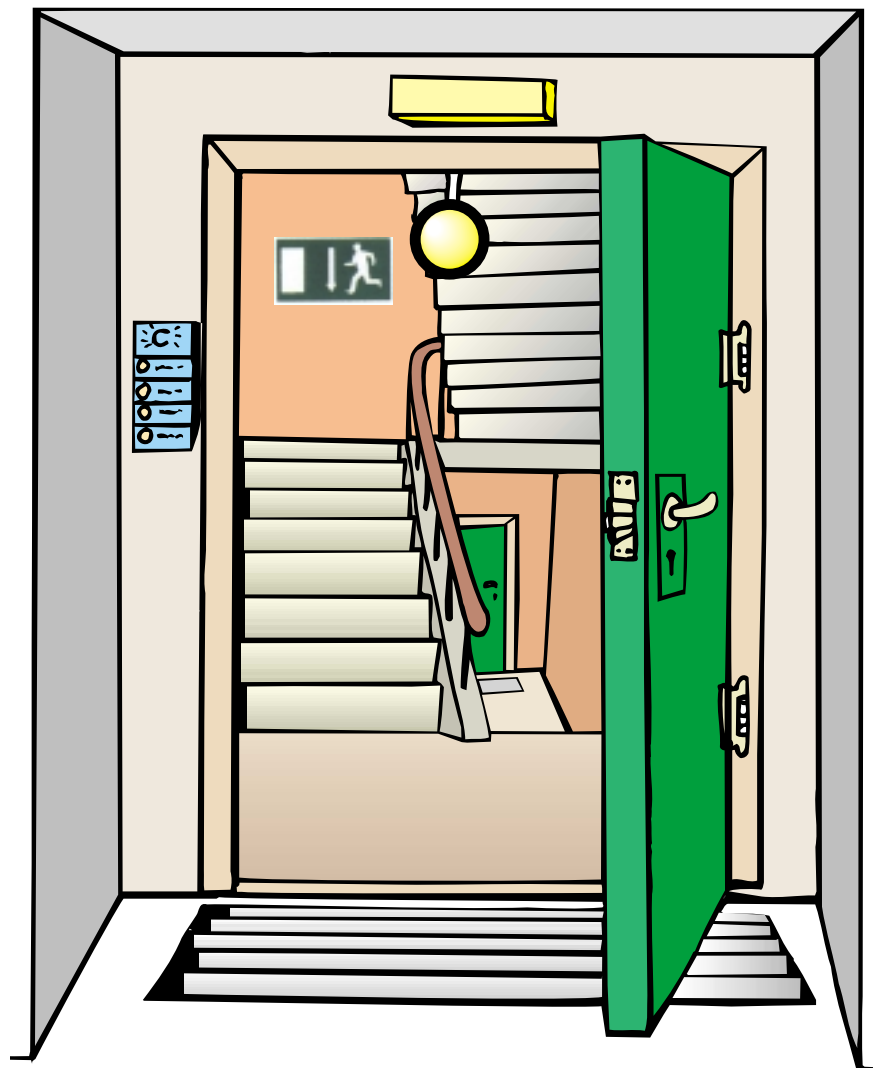
Rømningsveiene skal dekke behovet for forsvarlig rømning fra bygningen. Rømningsveien skal være egen branncelle. Ideelt sett skal den gi direkte utgang ut av bygningen eller via korridor fra trapperom til det fri.

Rømningsveiene skal være ryddige og fri for hindringer. Dette betyr at det ikke er tillatt å plassere gjenstander, søppel eller lignende i rømningsveiene. Dette vil både kunne føre til at det er vanskelig å komme seg ut, og til at brannen og røyken sprer seg raskere i bygningen.

Dørene i rømningsveien skal slå ut rømningsretningen, og de skal kunne åpnes fra innsiden uten bruk av nøkkel. Rømningsveiene bør også være tydelig merket og godt opplyst.

Hver boenhet skal ha tilgang til to uavhengige rømningsveier. Heis regnes ikke som rømningsvei. Det gjør derimot rømning ut av vinduet ved hjelp av brannvesenets stigebiler eller skyvestiger. For at denne rømningen skal være effektiv, er det viktig å kartlegge brannvesenets tilgjengelighet til fasadene i boligområdet. En god del vanlige feil vil nemlig hindre at brannvesenet kommer seg frem til fasaden på bygningen. Det kan skyldes:

- Parkerte biler.
- For trange passasjer.
- Brøytekanter/hauger.



Om det ikke er mulig å rømme leilighetene gjennom vinduene via brannvesenets stigebiler eller skyvestiger, kan det være en ide å

montere andre installasjoner (stige eller lignende) som vil lette rømningen av bygningen. Denne type utstyr er ikke påbudt, såfremt ikke brannvesenet har kommet med pålegg om dette.

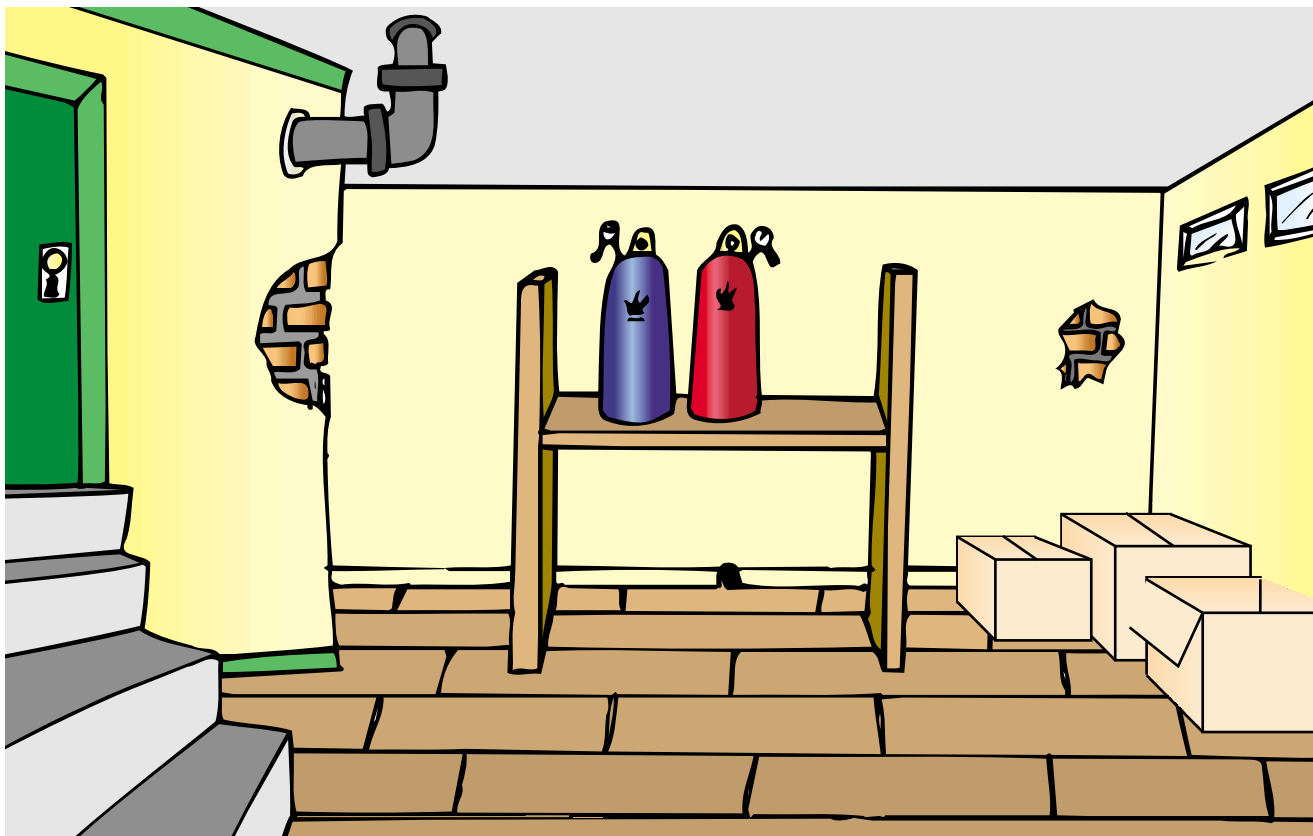
### Viktige kontrollpunkter for rømningsveier

Kontrollområde	OK	Må utbedres	Frist
Er rømningsveien en egen branncelle?			
Er rømningsveiene ryddige og oversiktlige?			
Leder rømningsveien ut i det fri?			
Er det brennbart materiale i rømningsveien?			
Er adkomsten for brannvesenets utstyr, stigebil, brannkum m.m til enhver tid god?			

## Branninstruks

Instrukser for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, bør henges opp på synlig sted på fellesområdene. Også hver beboer bør få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon dersom det skulle begynne å brenne.





En branninstruks bør inneholde følgende aspekter:

- Telefonnummeret til brannvesenet.
- Korrekt adresse på eiendommen eller bygningen.
- Oppmøteplass for beboerne.
- Plassering av slukkeutstyr.
- Bruk av felles brannalarmanlegg.
- Viktigheten av ryddige rømningsveier.

### Brannvesenet som samarbeidspartner

Det lokale brann- og feiervesen kan bidra med kompetanse når det gjelder brannforebyggende arbeid. Man bør derfor trekke inn brannvesenet i arbeidet med internkontrollen.

I denne forbindelse vil man også få opplysninger om hvor lang tid brannvesenet bruker, og hva man vil måtte bidra med selv i denne sammenheng.

### Brannfarlig vare

Brannfarlig vare er definert som:

- ♦ Vare i flytende eller halvfast form som har et flammepunkt på høyst + 55°C samt – uansett flammepunkt – motorbrensel og fyringsolje (brannfarlig væske).
- ♦ Gass som etter antennelse kan forbrenne i luft (brannfarlig gass).

Brannfarlige væsker inndeles i følgende fareklasser (flammepunkt eller alkoholinnhold i parantes):

**Klasse A:** Væsker med flammepunkt høyst + 23°C – for eksempel bensin (– 38°C), acetone (– 18°C), rødsprit (96%) lynol, propan og butan.

**Klasse B:** Væsker med flammepunkt over + 23°C og under +55°C – for eksempel parafin (+35°C), whitespirit (+38°C), terpentin (+32°C) og rødsprit (60%).

Hver boenhet kan oppbevare følgende mengder brannfarlig vare uten å søke brannsjefen om tillatelse:

Type klasse	Liter per boenhet	I garasje, lagerhus, skur eller båthus
Klasse A	5 liter brannfarlig gass 5 liter brannfarlig væske	45 liter brannfarlig gass 20 liter brannfarlig væske
Klasse B	50 liter brannfarlig væske	100 liter brannfarlig væske
Klasse C	200 liter brannfarlig væske	500 liter brannfarlig væske



**Klasse C:** Motorbrensel og fyringsolje med flammepunkt over +55°C – for eksempel diesel (+60°C).

Flammepunktet er den temperatur hvor en væske i et bestemt flammepunktsapparat ved et bestemt lufttrykk avgir så mye damp at det ved tenning skjer en oppflamming over væskeflaten. Dette kan føre til brann eller eksplosjon. Ofte kan en gnist være tilstrekkelig til at det antenner. For å hindre dette, skal brannfarlig vare alltid oppbevares på forskriftsmessig vis. Det skal ikke brukes tennkilder av noe slag mindre enn 10 meter unna gass eller væske klasse A. Avstanden kan reduseres til 5 meter når det gjelder brannfarlig væske klasse B eller C. Vær spesielt oppmerksom ved for eksempel vinkelsliping og lignende, da gnister i disse tilfellene kan fyke svært langt.

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares på loft eller i kjeller. Dette fordi gassen er tyngre enn luft, og ved lekkasje vil den synke nedover i bygningen. Dette vil etter hvert kunne fortrenge luften i kjelleren, og eksplosjonsfaren vil øke.

Brannfarlig væske kl. A skal ikke oppbevares på loftet. Ved lekkasje vil den kunne renne nedover i bygningen, og bidra til at en eventuell brann sprer seg svært raskt.

Vær også nøye med å kaste filler med brannfarlig væske i egnet beholder med tett lokk. Dette vil forhindre selvantennelse, og kvele eventuelle branntilløp.

## Fyrrom

Fyrrom for sentralvarmeanlegg og varmluftsovner fyrt med gass, flytende eller fast brensel, må plasseres i rom som utgjør egne brannceller med mindre de er godkjent for annen plassering. Det er svært viktig at alle rør- og

kabelgjennomføringer fra rommet er godt tettet.

Brensel som ved, kull og koks kan lagres i stabel eller berge minst en meter avstand fra kjel, rør og røykkanal. Det kan lagres inntil ett døgn forbruk av brensel i fyrrommet.

I enebolig og leiligheter med boder i kjedehus, rekkehus, boligblokker og lignende kan det oppbevares 20 liter væske klasse B eller C på beholder som utgjør en del av godkjent varmeanlegg eller på tilknyttet veggtank. Dersom det er snakk om oppbevaring av større mengder brannfarlig vare, må det sendes søknad om dette til brannsjefen.

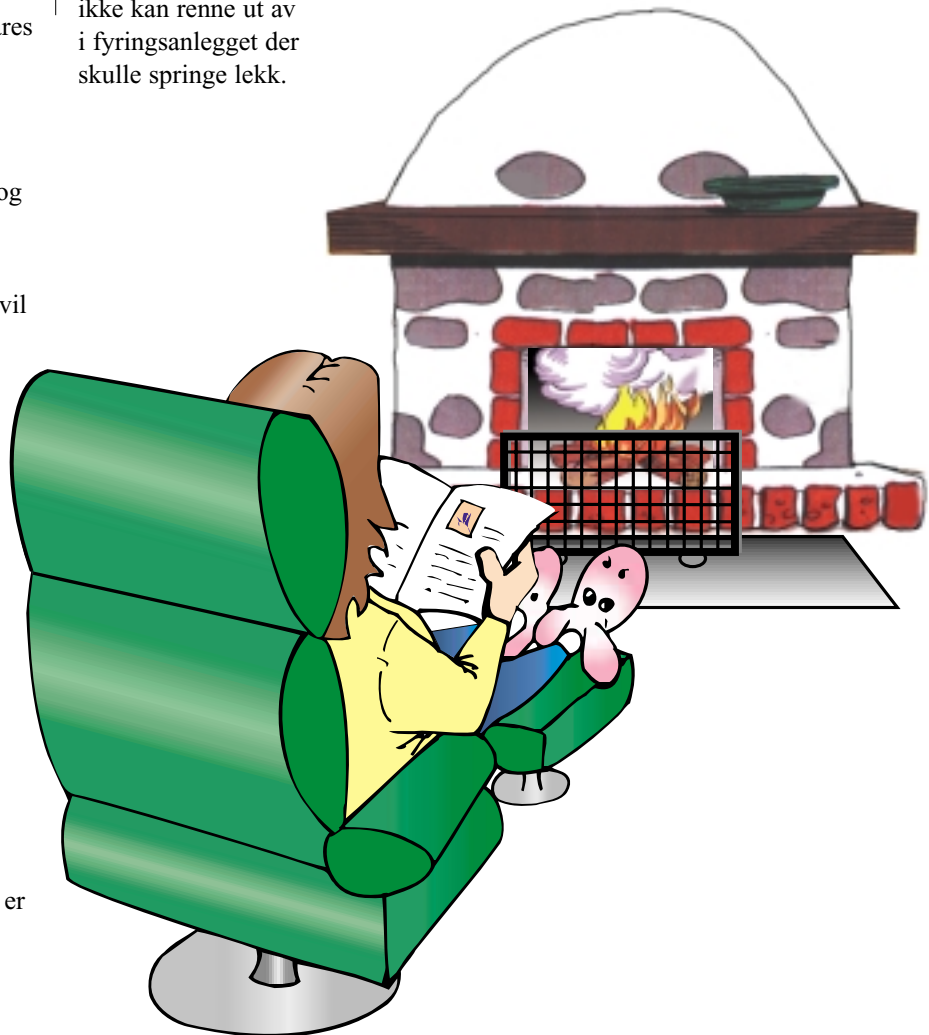
Det er også viktig at lagring av større mengder brannfarlig væske tilknyttet fyrrom, er innrettet slik at væsken ikke kan renne ut av i fyringsanlegget der skulle springe lekk.

I fyrrommet skal det være ryddig og ikke oppbevares unødvendig brennbart materiale. Dette fordi brannbelastningen ikke skal økes.

## Fyring

Feil fyring kan føre til brann. Beboerne bør derfor få noen tips om riktig fyring:

- Fyr med tørr ved.
- Fyr med god trekk.
- Unngå rundfyring.
- Ikke bruk bensin, parafin eller andre brannfarlige væsker ved opptenning.
- Ta straks kontakt med brannvesenet når det brenner i pipa. Steng trekken.
- Husk gnistfanger foran peisen.



## 16 Elektriske anlegg og utstyr

**Svært mange branner – også dødsbranner – oppstår som følge av feil på det elektriske anlegget eller feil bruk av elektrisk utstyr.**

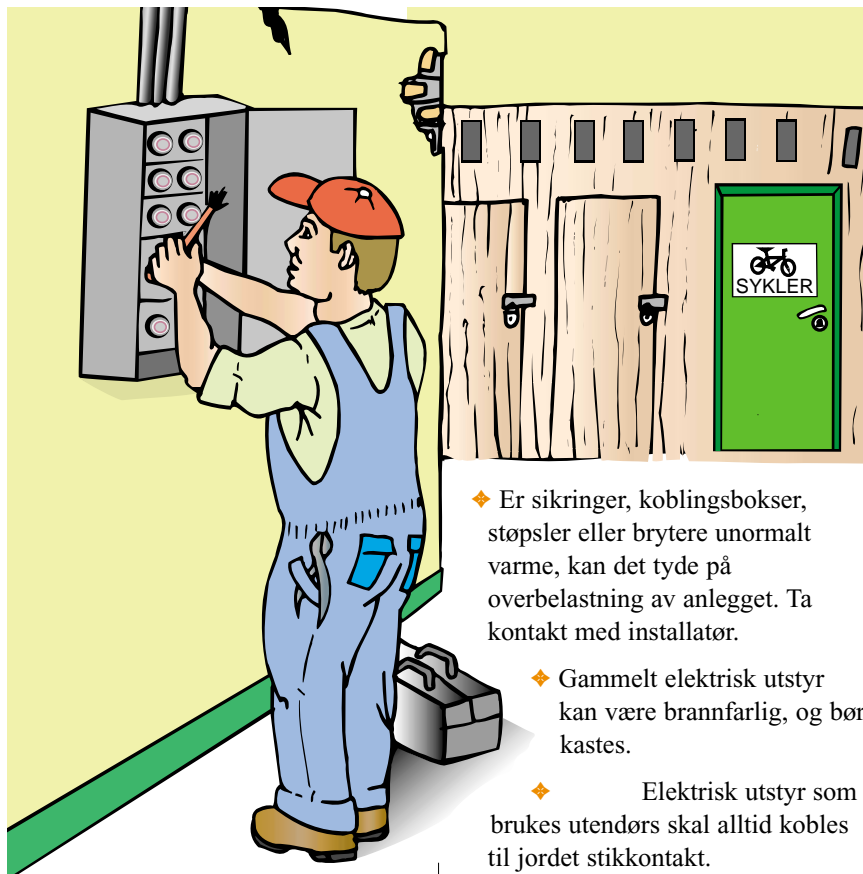
Det elektriske anlegget og utstyret skal være i forskriftsmessig stand, og styret har plikt til å sørge for forsvarlig vedlikehold, ettersyn og kontroll av utstyret og installasjonene i fellesområdene.

Inne i boenhetene er det beboerne selv som har ansvaret for vedlikehold, ettersyn og kontroll av det elektriske utstyret og installasjonene. Styret har plikt til å informere beboerne om dette ansvaret, og styret bør ta initiativ til å samordne **kontrollene** i boenhetene. Denne kontrollen må utføres av fagpersonell.

Det er ikke krav om at den som skal stå for det daglige **ettersynet** av det elektriske utstyret og installasjonene skal ha spesielle formelle kvalifikasjoner. Enhver kan derfor kjenne etter hvorvidt stikkontakter, brytere, plugger og lignende er unormalt varme, hvorvidt det lukter svidd eller om stikkontakter, brytere eller ledninger er misfarget eller ødelagt. Poenget er at styret tar et initiativ til at dette blir gjort, og at det oppfordrer beboerne til å gjøre det samme. Styret bør også sørge for å informere beboerne om at autorisert fagpersonell bør kontrollere de elektriske installasjonene og det elektriske utstyret fra tid til annen – for eksempel hvert 5. eller 10. år, og at eventuelle feil og mangler blir rettet opp.

Styret bør også informere beboerne om hvor viktig det er at elektriske apparater brukes riktig, og at de holder et øye med de elektriske installasjonene i boligen sin. Dette vil kunne redusere antall branntilløp, og de viktigste råd og tips er som følger:

- ◆ 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. Glemsomme personer bør anskaffe seg tidsbryter.
- ◆ Monter rikelig med stikkontakter. Unngå løse dobbeltkontakter og andre provisoriske løsninger.
- ◆ Bruk aldri sterkere pærer enn lampene er beregnet for.
- ◆ Trekk støpselet ut av termostattyrt elektriske apparater som kaffetraktere, brødrister, hårføner, styrkejern og lignende når de ikke er i bruk.
- ◆ Vaskemaskiner, tørketromler, oppvaskmaskiner eller brødbakingsmaskiner bør ikke brukes uten tilsyn.
- ◆ Varmetepper eller varmeputer må aldri brukes uten tilsyn. De må heller ikke brettes sammen under bruk. Varmelaken skal også bindes fast til madrassen, slik at det ikke beveger seg.

- ◆ Er sikringer, koblingsbokser, støpsler eller brytere unormalt varme, kan det tyde på overbelastning av anlegget. Ta kontakt med installatør.
- ◆ Gammelt elektrisk utstyr kan være brannfarlig, og bør kastes.
- ◆ Elektrisk utstyr som brukes utendørs skal alltid kobles til jordet stikkontakt.

Når det gjelder elektrisk utstyr som er til allmenn benyttelse i borettslaget eller sameiet, så bør det settes opp lettfattelige bruksanvisninger i nærheten av utstyret. Dermed forhindrer styret feil bruk av apparatene. Viktige punkter i denne forbindelse er:

- **Vaskemaskiner:** Beboerne må ta kontakt med vaktmester eller styrerepresentant som har ansvaret for vaskerommene, dersom de merker at det lukter svidd i vaskekjelleren etter bruk.
- **Tørketromler:** Beboerne må innarbeide faste rutiner for rengjøring av lofilteret etter bruk.
- **Separat sentrifuge:** Klare instruksjoner for bruk. For eksempel at den ikke må fylles med for mye tøy om gangen.





- **Tørkerom:** Innføre rutiner for jevnlig ettersyn og rengjøring av tørkevlite på tørkerommet.
- **Klestørkerulle:** Innføre rutiner for jevnlig ettersyn av denne.

## Restriksjoner ved reparasjon av elektriske anlegg og elektrisk utstyr

Det er strenge begrensninger for hva ufaglærte personer kan foreta av reparasjoner på elektriske anlegg og elektrisk utstyr. Følgende liste viser hva en ufaglært har lov til å gjøre:

- ◆ Tilkobling/skifting av topolette støpsler/plugger til og med 25A (ampere), med og uten jording.
- ◆ Tilkobling/skifting av topolette skjøtekontakter og apparatkontakter til og med 16A (ampere), med og uten jording.
- ◆ Tilkobling og reparasjon av bordlamper, lampetter og lignende med bevegelige ledninger, herunder også ledningsbrytere.
- ◆ Tilkobling og skifting av belysningsutstyr opphengt i takkrok eller lignende, og som normalt ikke betraktes som del av den faste installasjonen, tilkoblet med kronklemme eller med støpsel/stikkontakt. Dessuten skifting av andre belysningsarmaturer i tørre rom med isolerende gulvdekke.
- ◆ Montering og skifting av varmeovner som leveres med bevegelig ledning og støpsel.
- ◆ Skifting av deksel for brytere, stikkontakter og koblingsbokser.

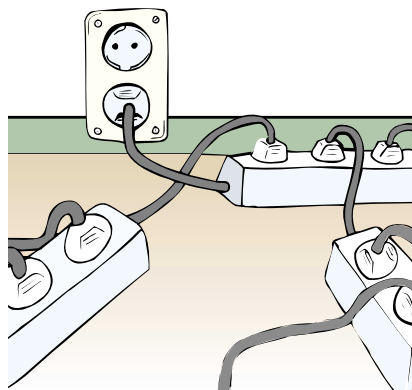
Alt annet elektrisk installasjons- og reparasjonsarbeid på elektriske anlegg og utstyr skal utføres av autorisert fagpersonell.

### Viktige kontrollpunkter for elektriske anlegg og utstyr

Kontrollområde	OK	Må utbedres	Frist
Finnes det rutiner for jevnlig ettersyn og vedlikehold av de elektriske apparatene på fellesområdene?			
Er tydelige bruksanvisninger slått opp ved maskinene?			
Finnes det rutiner for jevnlig ettersyn av det elektriske anlegget på fellesområdene?			
Blir utstyret og anlegget jevnlig kontrollert av autorisert fagpersonell?			
Er beboerne informert om sitt ansvar for eget elanlegg og elektrisk utstyr?			
Er beboerne informert om hva de selv kan – og ikke kan – utføre av vedlikehold/reparasjon på elanlegg og utstyr?			

### Sikringsskap

Unormalt varme sikringer eller sikringer som går ofte, er et tegn på overbelastning eller kontaktfeil i sikringselementet. Dette kan føre til brann, og det er viktig å kontakte fagfolk som kan utbedre problemet så raskt som mulig. Husk at det er bare autoriserte installatører som har tillatelse til å foreta reparasjoner i sikringsskap.



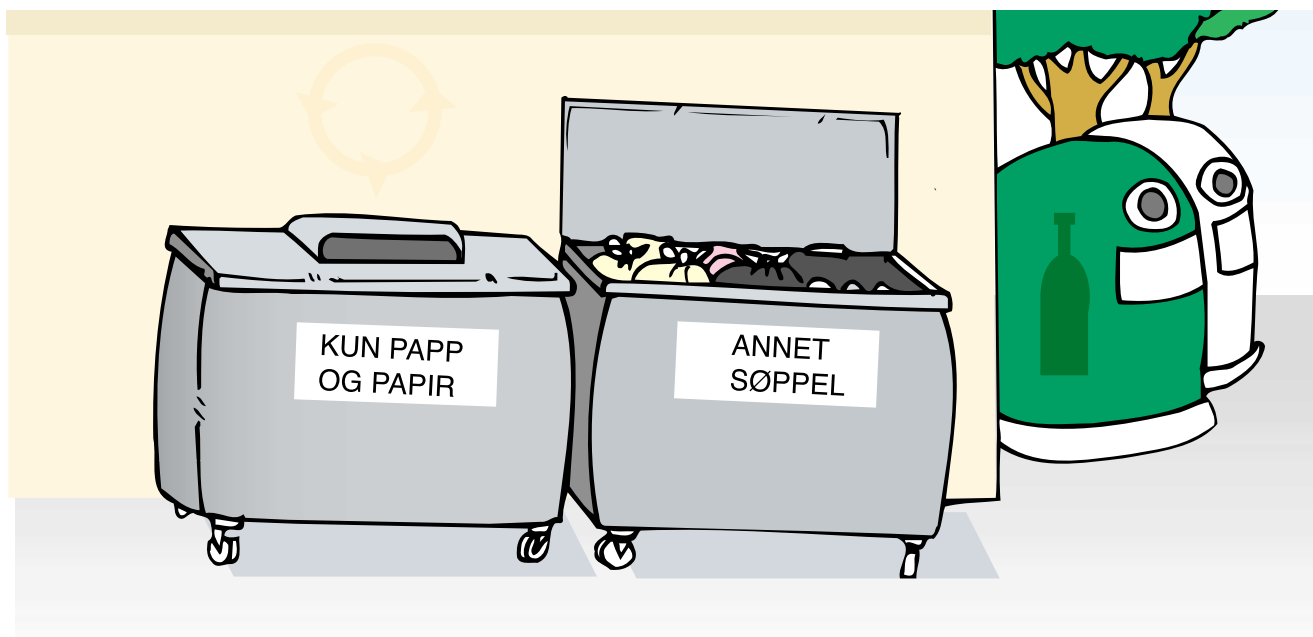
I tillegg er det viktig å holde orden i sikringsskapet. Rot og støv vil nemlig også føre til øket brannfare. Emballasje fra sikringsskapper og annet brannfarlig materiell som oppbevares i skapet, bør derfor fjernes. Sikringsskapet bør også jevnlig rengjøres for støv og skitt.

I de installasjoner hvor det ikke er montert jordfeilbryter, bør det vurderes om det skal monteres slik for å oppnå høyere sikkerhet mot elektriske støt eller elbranner.

### Overspenningsvern

For å sikre el-anlegg og elektrisk utstyr mot overspenninger i elnettet, kan man installere et overspenningsvern. Dette vil kunne hindre forstyrrelser eller ødeleggelse på det elektriske anlegget eller utstyret i forbindelse med for eksempel tordenvær.





**Boligvirksomheter er også omfattet av forurensningslovens forbud mot forsøpling**

Dette betyr at ingen må tømme, etterlate, oppbevare eller transportere avfall slik at det kan virke skjemmende eller være til skade eller ulempe for miljøet.

Boligvirksomheten er dermed forpliktet til å ta hånd om avfallet på en forsvarlig måte.

Vanlig forurensning som oppstår som følge av vanlig drift, for eksempel røykutslipp fra fyringsanlegg, er tillatt.

Boligvirksomheter er også omfattet av forurensningslovens underliggende forskrift om sortering, oppbevaring og levering til gjenvinning av brunt papir. Virksomheter som frembringer mer enn 250 kg kassert brunt papir i året skal sørge for at dette sorteres ut og leveres til ombruk eller materialgjenvinning. Brunt papir defineres som bølgepapp hvor flere lag av bølget papir som er limt på eller mellom plant papir, massiv papp som er papplaminat av flere lag papir og kartong.

Boligvirksomheter er også underlagt forskrift om spesialavfall. Ved riving

eller renovering vil virksomheten derfor ha ansvaret for at spesialavfall tas hånd om på en forsvarlig måte og leveres til godkjent innsamler for spesialavfall. Eksempler her er asbest, CCA-impregnert trevirke og PCB.

Asbest ble brukt i asbestement og eternittplater. Stoffet finnes også som isolasjon i fyringsanlegg. Det er i første rekke støvutviklingen når gammel asbestement eller asbest skal fjernes som er helseskadelig. Asbeststøv kan nemlig gi lungekreft. Arbeidstilsynet har gitt ut egne retningslinjer for arbeid med asbest. Det skal leveres til fyllplass som har tillatelse til deponering av slikt avfall.

PCB (polyklorerte bifenyl) er også en alvorlig miljøgift. På 60- og 70-tallet ble den brukt i produkter som fugemasse mellom betongelementer på yttervegger, forsegling i isolerglassvinduer, tilsats i murpuss, avsetningsmasse og fugemasse. PCB-holdig avfall skal leveres som spesialavfall. Det samme er også tilfellet når det gjelder kvikksølvholdige termometre, vippebrytere som særlig anvendes i tilknytning til fyrkjeler, lysrør og sparepærer. Det er viktig å informere beboerne om dette.

**Viktige kontrollpunkter for avfallshåndtering**

Kontrollområde	OK	Må utbedres	Frist
Har boligvirksomheten skikkelige rutiner for håndtering av vanlig avfall?			
Har boligvirksomheten rutiner for håndtering av spesialavfall?			
Har boligvirksomheten rutiner for kilde-sortering og papirinnnsamling?			
Avfallbeholderne plasseres i god avstand fra bygningene?			



**Boligvirksomheter som sysselsetter personer i for eksempel vaktmester- og renholdstjenester, har et arbeidsgiveransvar for disse.**

Dette arbeidsgiveransvaret gjelder bare for personer som er ansatt og får lønn fra boligvirksomheten. Personer som arbeider i virksomheter som boligvirksomheten kjøper tjenester fra er dekket opp gjennom internkontrollen i eget firma.

Ansvarsforholdet mellom arbeidsgiver og arbeidstaker reguleres av arbeidsmiljøloven. Her finner man blant annet krav om at arbeidsmiljøet i virksomheten skal være fullt forsvarlig ut fra hensynet til arbeidstakernes sikkerhet, helse og velferd. Blant annet skal det sørges for:

- ◆ at det tas nødvendige forholdsregler for å hindre at arbeidstakerne skades ved fall eller av fallende gjenstander eller ras,
- ◆ at brann- og eksplosjonsfare forebygges,
- ◆ at nødvendig personlig verneutstyr anskaffes,

- ◆ at det gis opplæring i bruk av de maskiner og det verktøy arbeidstakeren skal bruke i det daglige arbeidet, f.eks i bruk av gressklipper og snøfreser,
- ◆ at førstehjelpsutstyr er lett tilgjengelig,
- ◆ at det drives et løpende vernearbeid sett i forhold til risikoforhold, helsefarer og velferdsforhold i arbeidsmiljøet.

Det bør utarbeides en arbeidsinstruks for arbeidstakere som er sysselsatt av boligvirksomheten. Instruksjonen bør ta for seg alle farer som arbeidet innebærer, og hva man skal gjøre for å hindre at ulykker oppstår.



**I mange borettslag, sameier og velforeninger avholdes det dugnader. I slike sammenhenger utfører beboerne arbeid som styret i boligvirksomheten har satt dem til.**

Samtidig så utfører de jo også arbeid for seg selv, i og med at de er eiere av området det jobbes på. Styrets arbeidsgiveransvar er i slike sammenhenger derfor ikke like klart definert som det vi var inne på i forrige avsnitt.

I og med at dugnaden kan omfatte aktiviteter som kan føre til personskade, så anbefaler vi at styret inkluderer dugnaden i internkontrollen sin. I denne forbindelse må styret selvfølgelig vurdere omfanget av de skadene som kan inntreffe, og iverksette tiltak deretter: For eksempel vil felling av trær kreve mer omfattende tiltak for å hindre episoder som kan true liv og helse enn hva luking i blomsterbed, planting og raking av plen vil medføre.

Når det gjelder ansvarsforsikringer som vil dekke erstatningskrav fra personer som er blitt skadet i forbindelse med en dugnad, så har vi et eget avsnitt om dette litt lengre bak i brosjyren.



### En rekke boligvirksomheter vet nok ikke helt hvordan de skal gripe an arbeidet med internkontroll.

Da kan det nok være fristende å kjøpe inn konsulenthjelp utenfra. Dette er kostbart, og det kan bety at man får et internkontrollsystem man ikke er fortrolig med. Hensikten med

internkontroll er jo at det skal gjøres til en integrert del av driften. Dette betyr at sikkerhetsrutinene skal innarbeides i de vanlige rutinene i boligvirksomheten. Derfor er det den som til daglig skal jobbe med rutinene som bør utvikle dem. Han

eller hun er nærmest til å vite hva som kan skape de farlige situasjonene, og hvilke tiltak som vil hindre at så skjer.

Innkjøp av tjenester utenfra er derfor akseptabelt så lenge det er styret selv som utarbeider hovedtrekkene i internkontrollen.

## Andre tiltak for å hindre ulykker

Det er også en rekke andre ting styret bør gripe tak i for å hindre ulykker. Dette er tiltak som ikke faller inn under HMS-lovgivningen, men som vil forebygge ulykkeshendelser i nærområdene.

- ◆ Montere gelendre i trappeoppgangen for å hindre fallulykker.
- ◆ Sørg for tilstrekkelig belysning i trapeområdene og korridorene.
- ◆ Måke vekk snø fra fortauene.
- ◆ Strø sand eller grus på glatte fortau.
- ◆ Plassere søppelcontainere i god avstand fra bygningene for å hindre eventuell brannspredning dersom det tar fyr i containeren.
- ◆ Sørg for generelt godt vedlikehold av bygningene og områdene rundt. Dette vil hindre at det oppstår en utrivelig atmosfære som kan føre til skjodesløshet.



## 22 Ansvar for internkontrollen

### Hvem er ansvarlig for arbeidet med internkontroll?

Det er styret som både har ansvaret for å innføre og vedlikeholde HMS-tiltakene i boligvirksomheten. Hvis styret ikke tar dette arbeidet alvorlig,

kan det bli holdt ansvarlig dersom en ulykke skulle inntreffe.

Dette ansvaret kan ikke fraskrives igjennom avtale. Selv om styret for eksempel engasjerer personer til å gjennomføre de tiltak som er påkrevet for å hindre at ulykker

oppstår, så kan likevel styret bli erstatningsansvarlig dersom det i etterkant av en ulykke viser seg at sikkerheten ikke var tilfredsstillende ivaretatt. Et vilkår her er at styret har opptrådt uaktsomt.

## Forsikringsordninger

**Boligvirksomheten kan bli holdt økonomisk ansvarlig dersom personer skader seg på områder som borettslaget, sameiet eller velforeningen eier – og dermed er ansvarlig for.**

Eksempler i denne forbindelse kan være ulykker som følge av at lekeapparater ikke er i forskriftsmessig stand, ulykker i forbindelse med dugnader, at det bryter ut brann fordi det elektriske anlegget ikke er vedlikeholdt i henhold til forskriftskravene eller at vaktmesteren skader seg på grunn av manglende verneutstyr.

Det er viktig at styret i boligvirksomheten kartlegger hvilket forsikringsbehov de har og hvilke forsikringer som er tegnet. Stort sett kan vi si at boligvirksomhetene kan få tegnet forsikringer som dekker alle de forhold som kan oppstå. Styrene vil også ha muligheter til å tegne forsikringer for styreansvar. Desto mer komplisert regelverk styrene må forholde seg til, jo større grunn er det for boligvirksomheten å kunne tilby styrene en ansvarsforsikring. På henvendelse til forretningsfører kan styret få bistand til kartlegging av forsikringsbehovet.

### Hjemforsikring

Hjemforsikringen gjelder for de som bor i et borettslag eller sameie, og den omfatter innbo og løsøre i leiligheten.



Den andelseier eller sameier som ikke har noen hjemforsikring når det for eksempel oppstår brann i boenheten, vil ikke få erstattet innboet. Det er viktig at styrene informerer beboerne om viktigheten av å ha en slik forsikring.

Borettslaget eller sameiet tegner i tillegg egne forsikringer som dekker skader på bygningskonstruksjonen og skader på fellesarealer som kjeller, garasjeanlegg og lignende. Dette gjelder for eksempel ved brann,

vannskade, tyveri/hærverk eller naturkatastrofer.

### Villaforsikring

Denne forsikringen er tilpasset behovet til dem som bor i eget hus. Forsikringen dekker skader både på innbo og løsøre, samt skader på selve bygningene med hageanlegg og lignende.





Vi håper denne brosjyren har bidratt til at styrene i de mange borettslag, sameier og velforeninger rundt om i landet sitter igjen med klarere ideer om hva en internkontroll er for noe, og hvordan dette arbeidet kan gripes an.

Vi understreker igjen at det skal gjøres så enkelt som mulig, og gjentar at de viktigste oppgavene er:

- ◆ Kartlegge hvilke typer ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe i omgivelsene, og begrunne hvorfor det kan skje.

- ◆ Iverksette tiltak som vil bidra til å redusere sannsynligheten for at ulykker kan oppstå.
- ◆ Dokumentere internkontrolltiltakene i skriftlig form.
- ◆ Sørg for en jevnlig gjennomgang av internkontrollrutinene for å være sikker på at de virkelig fanger opp de uønskede hendelsene de er ment å fange opp.

Selvfølgelig vil man aldri kunne sikre seg helt og fullt mot at ulykker inntreffer. Det er mange aspekter som spiller inn, og det er aldri mulig å ha full kontroll over alle til enhver tid.

Men om man fokuserer på de farlige situasjonene som kan oppstå – og fjerner en del av årsakene til at de kan inntreffe, så har man redusert noe av sannsynligheten for at ulykker vil kunne skje.

**Lykke til med arbeidet for en tryggere hverdag!**



## 24 Litteratur

\* Forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn med veiledning av 5. juli 1990, nr. 546

\* Forskrift om brannvern av 15. desember 1987, nr. 960

\* Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr vedtatt 19. juli 1996, Produkt- og Elektrisitetstilsynet 1996

\* Forskrift om spesialavfall, vedtatt 19. mai 1994. Sist endret 1. juli 1999

\* Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) med veiledning og kommentarer

\* Lov om arbeidervern og arbeidsmiljø m.v., nr 0004 av 4. februar 1977

\* Lov om brannfarlige varer samt væsker og gasser under trykk av 21. mai 1971

\* Lov om brannvern av 5. juni 1987, nr. 26

\* Lov om kontroll med produkter og forbrukertjenester (produkt-kontrollloven), nr 0079 av 11. juni 1976

\* Lov om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven), nr 0006 av 13. mars 1981.

\* Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (Tilsynsloven) av 24. mai 1929, nr. 4 «Alt på ett sted», HMS-litteratur fra Norsk Brannvern Forening

\* «Lekeplassutstyr», Sikkerhetsfakta nr. 9, Produkt- og Elektrisitetstilsynet «Ta leken på alvor. Barnas sikkerhet – ditt ansvar», arbeidsbok fra Norges Velforbund

«Borettslag med oversikt og system», Styreperm for borettslag, utgitt av Norske Boligbyggelags Landsforbund

Nyttig internett-adresse:  
[www.lovdata.no](http://www.lovdata.no)

Alle publikasjoner merket med \* får du hos Norsk Brannvern Forening, tlf. 2315 7120.



Postboks 8116 Dep  
0032 Oslo  
Telefon 22 99 11 00  
Telefaks 22 99 11 01  
Internett: [www.prodel.no](http://www.prodel.no)



Postboks 355 Sentrum  
3101 Tønsberg  
Telefon 33 39 88 00  
Telefaks 33 31 06 60  
Internett: [www.dbe.no](http://www.dbe.no)



A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund  
Postboks 452 Sentrum, 0104 Oslo  
Telefon 22 40 38 50  
Telefaks 22 40 39 20  
Internett: [www.boligsamvirket.no](http://www.boligsamvirket.no)



Pottemakerveien 8, 0954 Oslo  
Telefon 23 33 80 80  
Telefaks 23 33 80 81  
Internett: [www.velforbundet.no](http://www.velforbundet.no)



### **NORSK BRANNVERN FORENING**

Landsforening til motarbeidelse av brannfaren

Postboks 6703 St. Olavs plass  
0130 Oslo  
Telefon 23 15 71 00  
Telefaks 23 15 71 01  
[www.norsk-brannvern-forening.no](http://www.norsk-brannvern-forening.no)

