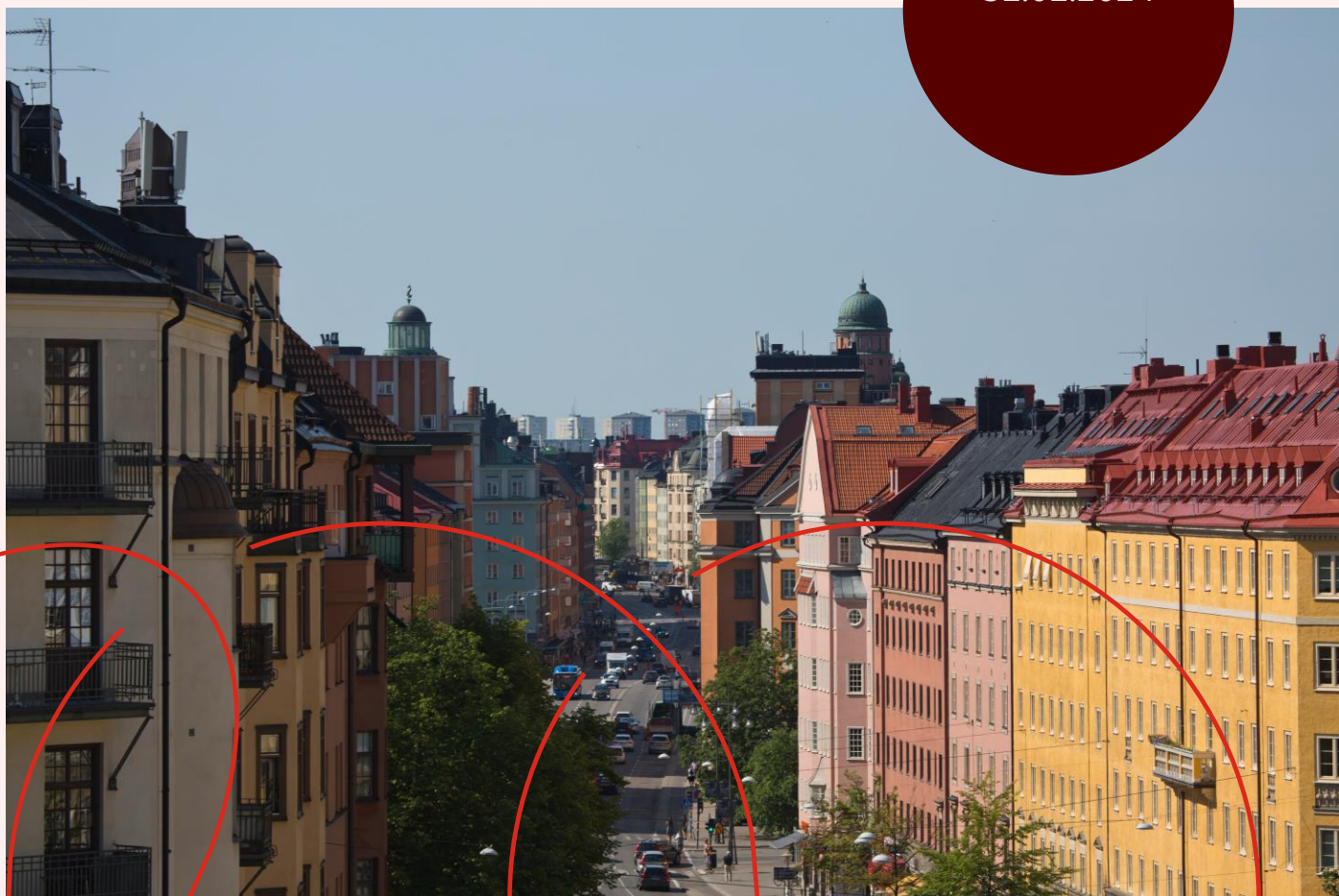


Råd til styret i sameier og borettslag

HMS/Internkontroll og generell skadeforebyggende

31.01.2024





Kjære styremedlem

Takk for at du har valgt å engasjere deg i styrearbeidet i boligselskapet deres! Med det bidrar du til trivsel og trygghet blant dere som bor sammen.

Som du sikkert vet, er styrets ansvar betydelig i et boligselskap. Styret skal både ivareta beboernes sikkerhet og beskytte og vedlikeholde de fysiske verdiene.

Godt vedlikehold er god økonomi i lengden. Etterslep av vedlikeholdsposter kan gi store ekstrakostnader og dermed være en stor trussel for boligselskapets økonomi i det lange løp.

I dag finnes det en rekke hjelpemidler som kan avlaste styret og hjelpe dere med å sette tiltak i system. Noen vil dere bli minnet om automatisk, andre ting må dere ha egne rutiner på å fange opp og repetere årlig eller med avtalte intervaller.

I denne brosjyren forteller vi kort om noen tiltak som kan gi økt trygghet hos dere.

Vi ønsker dere lykke til i arbeidet og håper at rådene kan komme til nytte!

Hilsen Storebrand

1. EL-kontroll

Noen elementer knyttet til internkontroll krever periodiske kontroller, som for eksempel bygningens elektriske anlegg (Hoved-tavle og elektrisk anlegg i fellesarealer). Her krever Internkontrollforskriften og El-tilsynslova at elektriske anlegg skal kontrolleres minimum hvert femte år for sameier og borettslag. Dette kan settes i system via FG-kontroll og tilknyttede godkjente kontrollbedrifter. [Godkjente kontrollbedrifter finner dere på disse nettsidene her](#)

Dere innhenter tilbud for kontroll hos valgt kontrollbedrift. Etter befaring utarbeides det en rapport som legges i FG-kontrolls system. En kontaktperson i styret får tilgang til kontrollen og tilkaller huselektriker for å rette opp i eventuelle avvik. Hus-elektrikeren retter avvik, fullfører dette i FG-kontroll, eller returner kvittert rapport til kontrollbedriften for fullføring i FG-kontroll.

Ved ferdigstillelse har styret tilfredsstilt kravet til kontroll og vedlikehold av sameiets eller borettslagets elektriske anlegg for fem nye år.



2. Kontroll av slukkemidler og brannforebyggende tiltak

Husk årlig kontroll av slukkemidler og varslingssystemer for brann i fellesarealer.

Vi anbefaler at dere har en serviceavtale for slukkemidler. Det er nødvendig på varslingssystemer og sprinkleranlegg for å opprettholde FG-godkjenning av anlegget.

Brannsikringsbedrifter kan bistå med kontroll og korrekt branntetting av rør- og kabelgjennomføringer i fellesarealer. Utilstrekkelig tetting kan medføre spredning hvis det brenner.

Husk å minne beboerne på å kontrollere slukkemidler og skifte batteri i røykvarslere jevnlig. Det anbefales å ha et slukkemiddel på hoved-soverom og røykvarsler på alle soverom. 1. desember er røykvarslerens dag, en fin dag å skifte batteri og teste røykvarslere.

Kontroll av ABE-pulverapparat

Sjekk at målerens pil peker på grønt felt, og sjekk produksjonsdato på apparatet. Pulverapparater må ikke være eldre enn 10 år. Snu apparatet på hodet og hør etter at pulveret renner ned til apparatets topp, snu det deretter tilbake. Gjentas et par ganger i året.

Kontroll av skumapparat

Sjekk at målerens pil peker på grønt felt, og sjekk produksjonsdato på apparatet. Skumapparater må ikke være eldre enn 5 år. Skumapparat behøver du ikke snu på hodet.

Kontroll av husbrannslange

Kontroller at kranen lett kan åpnes og lukkes. Brannslangen skal ikke stå med trykk, så tapp ned slangen etter test. Kontroller at slangen er hel og uten sprekker og at tilkoblingen er tett.

<https://www.huseierne.no/nyheter/styrets-ansvar-for-brannsikkerhet-i-sameier-og-borettslag/>

<https://norskbrannvern.no/brannsikring-borettslag-sameier/>



4. Røropplegg og våtrom

En bygnings røropplegg har begrenset levetid. Vedlikehold underveis og senere utskiftinger og rehabiliteringer er ikke dekket av forsikringen.

Vi anbefaler at styret jevnlig skaffer seg en oversikt over tilstanden til bygningens røropplegg og forventet gjenværende levetid. Å skifte ut rør er kostbart, men dessverre uunngåelig. Ofte betyr et slikt løft at en må hente inn ny kapital og/eller ta opp lån.

I dag finnes det ulike rehabiliteringsmetoder som viser gode resultater og fornyet levetid på eksisterende soil, osv. Rørfornyng er en industri i god fremmarsj og kan være et godt alternativ.

Vannførende rør må som regel skiftes ut i sin helhet ved rehabilitering på grunn av liten dimensjon og mange bøyer og skjøter.

Ingen ønsker en vannskade i egen boenhet eller vann fra boliger i etasjene over. Plutselige og uforutsette hendelser vil oppstå. En kobling kan springe lekk, avløpsrøret kan gå fra hverandre i skjøter eller vannlås.

I leiligheter og hus kan man begrense skadeomfanget betydelig med en automatisk vannstoppventil som monteres på vanninntaket. Sensorer monteres i rom med vanntilknytning uten sluk, f.eks. på kjøkken og på mindre toalettrom og teknisk rom. Har man kjøleskap med vanntilknytning, kreves det i dag vannstoppventil.

Les mer om vannstoppventil på nett:

<https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/sikkerhet1/vannbombe-pa-kjokkenet/>

<https://www.fgsikring.no/regler/vann/>

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/15/ii/15-5/>

<https://www.sintef.no/community/fagblogg/poster/kjokkenet-er-det-nye-vatrommet/>

www.waterguard.no



5. Elbiler i felles garasjeanlegg

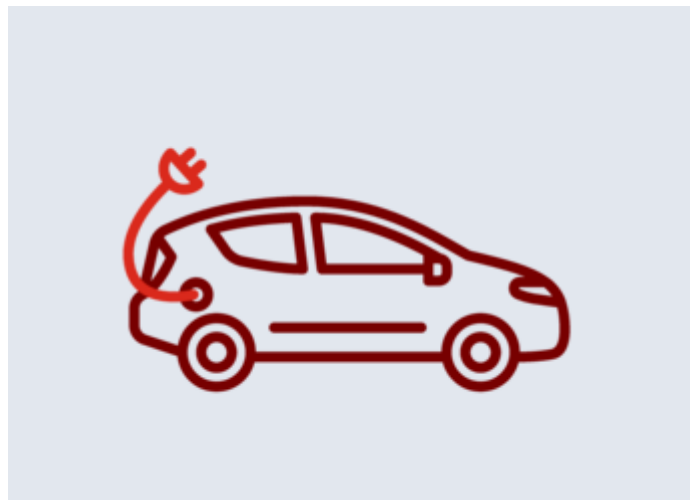
Ifølge Eierseksjonslovens §25 kan en seksjonseier med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Det er svært viktig å få vurdert kapasiteten på det elektriske anlegget før det monteres uttak for lading av elbil. Kontakt en godkjent elektroinstallatør som kan kartlegge hva som trengs av kapasitet og riktig utstyr for trygg lading i fellesgarasjer. Vurder også hvor elbiler skal plasseres i fellesgarasje. Kanskje skal de stå nær utgangen, slik at en brennende bil raskt kan slepes ut. Vurder også å plassere elbilene et stykke fra hverandre, slik at en brann mellom elbiler begrenses. Brann i elbil-batterier er svært vanskelig å slukke og har svært høy temperatur.

<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/lading-av-el-bil-i-sameier/>

<https://elbil.no/om-lading-i-borettslag-og-sameier/>

<https://www.elvia.no/smart-forbruk/elbil-og-lading/lading-av-elbil-i-sameie-og-borettslag/>



6. Gass i sameier og borettslag

Både styret og beboerne i et boligselskap har ansvar for at gass brukes og lagres lovlig og sikkert. Manglende vedlikehold eller feil bruk kan føre til alvorlige ulykker.

- Plasser aldri gassbeholdere i kjeller eller andre rom under bakken.
- Sørg for at gassbeholderen står oppreist og ikke blir utsatt for sterk varme eller sterk sol.
- Bruk bare slanger som er egnet for bruk til gass. Skift ut sprukne eller ødelagte slanger.

Har boligselskapet et felles gassanlegg?

Styret er ansvarlig for å melde inn gassanlegget til DSB før det tas i bruk. Dette kan gjøres via <https://www.altinn.no/skjemaoversikt/direktoratet-for-samfunnssikkerhet-og-beredskap/melding-om-handtering-av-farlige-stoffer/>

Styret må dokumentere konstruksjon, drift, vedlikehold, kontroller og oversikt over hvor tanker, rør og annet utstyr er plassert. Serviceavtale må også være etablert.

Styret må også ha en beredskapsplan der ulykker med gass er omfattet.

Se ytterligere informasjon: <https://www.dsb.no/lover/farlige-stoffer/artikler/gassanlegg-i-boligsameier/>

7. Oppbevaring av søppel- og avfallscontainere

Søppelkasser og avfallscontainere skal plasseres minst 5 meter fra en brennbar yttervegg eller brennbar del av bygning, og ikke under brennbart tak. Alternativt kan de oppbevares i en lukket og låst oppbevaringsenhet som er konstruert for å hindre brannspredning.

Brennbar og selvantennende avfall skal oppbevares i egnede flammebestandige beholdere med selvlukkende lokk, eller straks fjernes til et trygt sted.

Vi anbefaler at dere har rutiner for fjerning av avfall i fellesområder, spesielt når det gjelder møbler, større eiendeler, materialer og andre objekter som kan hindre frie rømningsveier.

<https://www.fgsikring.no/brann/avfallsbeholdere/>



8. Rømningsveier og branninstruks

Rømningsveier skal holdes frie for gjenstander og objekter som kan sperre veien ut. Kontroller rømningsveier ofte og fjern gjenstander som hindrer fri ferdsel. Arranger brannøvelse med rømning.

Styret må etablere en branninstruks som henges opp i oppganger og aller helst sendes ut til den enkelte beboer slik at de kan gjøre seg kjent med den. Del den gjerne ut på sameiermøter og gjennomgå den i fellesskap.

Branninstruks

Branninstruks for Boligselskapet «HYGGEBØ»

VED BRANN RING TLF: 110

1. VARSLE
2. EVAKUERE
3. SLUKKE

1. Oppdages brann eller røyk skal brannvesenet varsles uten opphold. Slå alarm og forsøk å varsle beboerne.
2. Evakuere bygningen. Barn og eldre/uføre hjelpes ut.
3. Ved mindre branntillop forsøk å slokke brannen med tilgjengelig slukkeutstyr.
4. Lukk dører og vinduer. Hvis brannen ikke slokkes straks er det særlig viktig at dører til det rom hvor det brenner, samt korridorskiller og trapperomsdører holdes lukket for å hindre spredning.

Gjør deg kjent med:

- Rømningsveier og nødutganger i egen leilighet samt fellesområder.
- Hvor slukkeutstyr er plassert i leilighet og fellesområder/oppganger, baktrapp

Sørg for at rømningsveier og nødutganger alltid er frie. Gjør deg kjent med hvordan slukkeutstyret skal brukes.

Nødtelefoner:

- Brann 110
- Politi 112
- Ambulanse 113