



HMS-plan 2020

Innholdsfortegnelse

1	LOVER OG FORSKRIFTER	4
2	KUNNSKAPER OG FERDIGHETER I HMS ARBEID.	4
3	HVORDAN SAMLET KUNNSKAP OG UTNYTTE ERFARING.	5
4	MÅL FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET	5
5	VIKRSOMHETENS ORGANISASJON	5
5.1	STYRETS SAMMENSETTING	5
5.2	ARBEIDSRUTINER INNEN HMS OMRÅDET	5
6	KARTLEGGING	6
6.1	FAREKARTLEGGING	6
6.2	RISIKOVURDERING	6
6.3	ÅRSJUL	7
6.4	PLANER OG TILTAK.	7
6.5	GJENNOMFØRTE TILTAK TILTAK I 2019.	7
7	RUTINER FOR Å AVDEKKE, RETTE OPP OG FOREBYGGE OVERTREDELSE	8
7.1	UTEAREAL OG BYGNINGER	8
7.1.1	<i>Uteareal og bygning</i>	8
7.1.2	<i>Elektrisk anlegg og utstyr</i>	8
7.1.3	<i>Vann, avløp og sentralvarme.</i>	8
7.1.4	<i>Skadedyrbekjempelse</i>	9
7.1.5	<i>Radon</i>	9
7.1.6	<i>Farger bygning, dører, markiser og annet.</i>	9
7.2	AVFALL-RUTINER	9
7.2.1	<i>Sortering av avfall</i>	9
7.2.2	<i>Spesialavfall, møbler, bygningsavfall mm</i>	10
7.3	BRANN OG ULYKKER	10
7.3.1	<i>Mål for brannsikkerhetsarbeidet</i>	10
7.3.2	<i>Beredskap</i>	10
7.3.3	<i>Brannvernutstyr</i>	11
7.3.4	<i>Førstehjelpsutstyr</i>	11
7.3.5	<i>Branninstruks</i>	11
7.4	FORSIKRING	11
8	SYSTEMATISK OVERVÅKNING OG GJENNOMGANG AV INTERNKONTROLLEN	11
8.1	HANDLINGSPLAN	11
8.2	GJENNOMGANG AV INTERNKONTROLLEN	11
9	VEDLEGG	13
9.1	FAREKARTLEGGING	13
9.2	VAKTMESTERTJENESTENS ARBEIDSOPPGAVER	15
9.3	SJEKKLISTER	16
9.3.1	<i>Boligsjekken fra Gjensidige:</i>	16
9.3.2	<i>Aktuelle dugnadsoppgaver</i>	18
9.3.3	<i>Vedtekter for boligsameiet.</i>	18
9.4	HUSORDENSREGLER	19

Helse, miljø og sikkerhet

Dette dokumentet beskriver det som er nødvendig for å etterleve krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen og internkontrollforskriften.

De enkelte kapitlene henviser til tilsvarende punkter i Internkontrollforskriftens §5. Først i hvert kapittel er det angjeldende punktet gjengitt i sin helhet og om det er krav til skriftlig dokumentasjon.

1 Lover og forskrifter

Pkt. 1. Sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten	
---	--

Lover og forskrifter som kan være aktuelle for sameiet i tabellen nedenfor.

Lov eller forskrift.	Innhold
Internkontrollforskriften FOR-1996-12-06-1127 Sist endret 1.7.17	Forskrift skal fremme et forbedringsarbeid innen arbeidsmiljø, sikkerhet og forebygging av helseskade eller miljøforstyrrelser.
Brann- og eksplosjonsvernloven LOV-2002-06-14-20 Sist endret 1.11.2019	Loven har som formål å verne liv, helse, miljø og materielle verdier mot brann og eksplosjon, mot ulykker med farlig stoff og farlig gods og andre akutte ulykker, samt uønskede tilsiktede hendelser.
El-tilsynsloven	Lov omfatter tilsyn og sikkerhet med alle elektriske anlegg og alt elektrisk utstyr.

Lovene og forskriftene kan hetes på www.lovdatab.no.

2 Kunnskaper og ferdigheter i HMS arbeid.

Pkt 2. sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer	
---	--

Gjennom dette dokumentet og annet informasjonsarbeid fra styret skal beboerne få tilstrekkelig informasjon om nødvendige tiltak i den enkelte leilighet. Dokumentet skal også gi styret hjelp i sitt arbeid med HMS. Sameiet har ingen ansatte.

3 Hvordan samlet kunnskap og utnytte erfaring.

Pkt 3. Sørg for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes	
--	--

Dette dokumentet skal samle mye av den kunnskap styret og beboerne har om HMS arbeid i sameiet. Styret tar opp HMS oppgaver og problemer på styremøtene. HMS-planen tas opp i styret en gang per år. Beboerne oppfordres til å ta kontakt med styret hvis de mener noe bør gjøres eller noe mangler.

4 Mål for helse, miljø og sikkerhet

Pkt 4. Fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet	må dokumenteres skriftlig
--	---------------------------

Sameiets HMS-mål er:

- Sameiet skal ikke oppleve skader på personer eller natur som følge av sin aktivitet.
- Alle beboere skal ha gjort risikovurdering av sine egne boliger.
- Alle beboere skal ha kjennskap til HMS-rutinene.
- Tilrettelegge slik at beboerne får gjennomført internkontroller jevnlig.

5 Virksomhetens organisasjon

Pkt 5. Ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt	må dokumenteres skriftlig
--	---------------------------

5.1 Styrets sammensetting

Styrets sammensetting er angitt på sameiets hjemmeside <http://www.kirkeveien102.no> og er hengt opp på oppslagstavlene i oppgangene.

Valgkomiteen innstiller til valg til styre slik at begge kjønn blir representert.

5.2 Arbeidsrutiner innen HMS området

Aktivitet	Frist	Ansvar	
HMS-rutiner oppdateres	Årlig	Styret	Se denne planen.
Handlingsplan	Februar	Styret	
Oppdatering av lover og forskrifter	Årlig	Styret	Gjennomført 10.2.2020

Noen av oppgavene er satt bort til «A/S Alt i Vaktmestertjenester» og er beskrevet i avtalen med dem. Firmaet rapporterer til styret hver gang de har vært her. Hovedtrekkene i vaktmestertjenestene er beskrevet i vedlegg i kap. 9.

6 Kartlegging

Pkt 6. Kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene	må dokumenteres skriftlig
---	---------------------------

6.1 Farekartlegging

Sameiet bruker en enkel form for vurdering av risikoforhold:

- Hva kan gå galt?
- Hvilke negative forhold, skader og ulykker kan ramme beboere i vårt sameie?
- Hva kan vi gjøre for å hindre dette?
- Hva kan vi gjøre for å redusere konsekvensene hvis noe skjer?

Styret har gjennomført en farekartlegging. Denne ligger i vedlegg 1

6.2 Risikovurdering

Ut fra farekartleggingen (kap. 9) og en risikovurdering av disse så antar styret er de viktigste farene er følgende:

Fare	Lokalitet	Beskrivelse	Risiko 1-5
Brann	Leiligheter	Fungerende slukkeutstyr og brannvarsler i leilighet. Det påligger eier å sikre dette ved evt. utleie.	3
		Bruk av stearinlys er generelt en stor brannrisiko. Påpasselighet påligger den enkelte beboer.	4
El	Leiligheter	Eierne har selv ansvar for el- sikkerheten i leiligheten.	3
		Bruk av skjøteledninger, forgreninger mm øker brannfaren.	3
		Komfyrer mm er mulige brannkilder, jfr. Pizzabranner.	4
		Tilkoblede løse elektriske gjenstander som vannkokere, ladere mm.	4
VVS	Sameiet	Hovedledningene er sameiets ansvar. Det er fare for lekkasje fra rørene siden disse er gamle.	3
	Leiligheter	VVS-anlegget inne i leiligheten er eierens ansvar. Fett og andre ting som ikke skal i avløpet kan tette dette igjen og gi vannskader hos eierne.	3
	Varme	Hovedledningene er sameiets ansvar, fordelingene i leilighetene sameierens ansvar. Disse er gamle og kan være utsatt for lekkasjer.	
Bygg	Utvendig	Glatt adkomst om vinteren og glatt trapp ned mot Kirkeveien. Disse strøs jevnlig av vaktmesterfirmaet, 1 g/uke. Her må styret og sameiere vise ansvar og strø når det ellers er behov.	4

	Innvendig	Det er mulig å falle ut av vinduene i oppgangene. Disse er sikret, men kan enkelt fjernes.	3
	Leiligheter	Det er mulig å ramle ut av balkongene. Dette er eiers ansvar så lenge bygget er i orden.	3

6.3 Årshjul

Oversikt over når de forskjellige faste aktivitetene i sameiet bør gjennomføres.

	Tidspunkt	Aktivitet
	Januar	
	Februar	
	Mars	Årsmøte. Innkalling 3 uker før møtet. Konstituerende styremøte.
	April	Stanse fyringsanlegget ved varme.
	Mai	Dugnad før 17. mai. Bestille container. Slå av fyringsanlegget.
	Juni	
	Juli	
	August	
	September	Igangsetting av fyringsanlegg
	Oktober	Vurdere høstrydding og bestille container.
	November	
	Desember	

6.4 Planer og tiltak.

Ut fra risikovurderingen i kap. 6.2. har vi planer om følgende.

Tiltak	Innhold	2019
Informasjon til beboerne	Bruk og vedlikehold av brannvernustyr	
	Bruk og vedlikehold av elektrisk utstyr.	
	Bruk og vedlikehold av vann og avløp	
	Bruk av balkonger mm	
Fellesområdet	Følge opp strøing	
	Oppfølging av HMS-gjennomgangene	Utført
	Dugnader for å rydde opp avfall og annet.	1 dugnad
	Kontrollerer stengeventiler for vann og varme.	Utført
	Informasjon om søppel fra byggevirkosomhet.	

Sameierne kan blant annet bruke Gjensidiges boligsjekk som ligger under punkt 9.4.

6.5 Gjennomførte tiltak i 2019.

Tiltak	Innhold	2019
Dørskifte	Delvis gjennomført. Noen henger etter.	X
Dugnad	Gjennomført i mai.	X
HMS-runder	Gjennomført i 10.10 2019	X
Byggsøppel	Aksjonert mot brennbart byggsøppel ved veggen. To tilfeller.	X
Kontroll av mulig vannlekkasje	To? tilfeller i 2019	X
Utgangsdører.	Lakket dørene	X
Bygning	Reparert puss ved utgangsdører og satt på beslag over alle dørene.	X
Heis	Reparert heis etter skade fra entreprenør.	X

7 Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser

Pkt.7. Iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhets- lovgivningen	må dokumenteres skriftlig
--	---------------------------

7.1 Uteareal og bygninger

7.1.1 Uteareal og bygning

Gårdsplass og trapp mot Kirkeveien strøs jevnlig av vaktmester, se avtalen. Styret kontrollerer gårdsplass for parkerte biler slik at disse ikke hindrer utrykningskjøretøy. Styret følger opp og gir parkeringstillatelse til de som har behov for det.

Vinduene i oppgangen er sikret mot åpning slik at folk ikke kan falle ut. Sikring av balkonger terrasser er eierens ansvar. Utgangsdørene og heisene følges opp av styret.

7.1.2 Elektrisk anlegg og utstyr

Det elektriske anlegget i blokka, utenom leilighetene, er styrets ansvar. Dette følges opp ved Hafslunds kontroll og styrets egne observasjoner. Blir det oppdaget feil så kontaktes elektriker.

Den enkelte sameier har ansvar for kontroll av det elektriske anlegget i egen boenhet. Ved feil og mangler er det sameieren selv som bekoster autorisert elektroinstallatør.

7.1.3 Vann, avløp og sentralvarme.

Vann- og avløp.

Hoved-avløpsledning og hovedvannledning opp i etasjene er sameiets ansvar. Disse følges opp ved visuelle observasjoner og kontroll av stoppekraner. Ved feil kontaktes rørlegger umiddelbart. Utekrana stenges av vaktmester om høsten og åpnes om våren.

Vann- og avløp i leilighetene og påkobling til hovedledninger er den enkelte sameiers ansvar. Sameier har også ansvaret for rengjøring og kontroll av våtrom, avløp og ventilasjon i egen boenhet. Er det feil og mangler som har betydning for øvrige beboere må styret varsles snarest.

Hvis kranene i kjelleren for vann eller varme stenges så skal disse åpnes igjen umiddelbart etter at arbeidet er ferdig

Tema	Beskrivelse	Kontakt
Akutt vannlekkasje	Akutt vannlekkasje – Steng stoppekraner i leiligheten. Hvis det ikke hjelper, så steng kranen i kjellergangen. Den er merket med oppgang og side.	Rørlegger- for egne ledninger Styret for sameiets ledninger.
Akutt kloakkstopp	Kloakkstopp – meld også fra til naboer Styret skal informeres	Rørlegger- for egne ledninger Styret for sameiets ledninger.

Er det rør (avløp, vann eller varme) gjennom boden må brukeren selv sjekke om det er lekkasje eller andre problemer. Ta kontakt med styret hvis det oppdages noe uvanlig.

Ventilasjon.

Det er naturlig ventilasjon med naturlig trekk i ventilasjonsanlegget. Det er derfor ikke tillatt å koble vifter på avtrekkssystemet. Det vil føre din utluft inn i andres leiligheter, eller naboens utluft inn i din leilighet.

Sentralvarme

Varmtvannsystemet i fyrrommet følges opp av vaktmester. Fordelingsnettet følges opp av styret. De som har rør gjennom sine boder må kontrollere om rørene lekker. Varmeinstallasjonene i de enkelte leiligheter er sameiers ansvar.

Hvis sentralvarmen til din leilighet blir steng av rørlegger ved arbeid på ditt anlegget må du sørge for at varmen blir satt på igjen. Ellers får ikke du og andre på samme stigeledning varme i radiatorene.

Hvis det ikke er varme eller dårlig med varme i radiatorene så må radiatorene luftes. Skru da opp ventilen på motsatt side av reguleringsrattet og la luften gå ut til det kommer vann. Hvis nøkkel til lufteskruen mangler så kan den kjøpes hos en jernvarehandel.

7.1.4 Skadedyrbekjempelse

Styret har ansvar for uteareal og bygningen.

Beboer er ansvarlig for å overvåke egne bolig og bod med hensyn til insekter, maur, rotter etc. Naboene skal varsles ved skadedyrbekjempelse, og faresignaler og forhåndsregler skal tas til etterretning.

Kun autorisert firma har lov til å benytte skadedyrbekjempende midler av meget giftig art. Sameiere som gjennomfører større aksjoner mot skadedyr skal melde dette til styret.

7.1.5 Radon

Norges geologiske undersøkelser (NGU) ha lagt ut et aktsomhetskart over områder hvor man bør vise stor aktsomhet i forhold til radongass. Sameiets bygg ligger i et område med «moderat til lav aktsomhet», som det meste av bebyggelsen i Oslo. Imidlertid er det et mindre område nær oss som er beskrevet som «høy aktsomhet». Se kart i vedlegg og <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

7.1.6 Farger bygning, dører, markiser og annet.

Enhet	Farge
Fasader	S 1000 N Lotusan, kornstørrelse 1,5 (ev. 1,0 mm)
Utvendig vinduer og balkongdører	RAL 7016 NCS ?
Sokkel/grunnmur mot Kirkeveien	NCS – S 5502 N Lotusan
Entredører	Lady classic 40 S 7500 N – aske Fargekode 9937 / S 7500-N
Vegg oppgangene	S 2005 B80G base 1 (gulvmaling)
Ytterdører eik	Classic bonemalt lakk (hvert 2.-3. år nå i 2018)
Solavskjerming/markise	Duk nr. 95 hos Markisemannen

7.2 Avfall-rutiner

7.2.1 Sortering av avfall

Bruk IKKE søppelsjaktene. Hvis du gjør det så ødelegger du sannsynlig vis din egen kobling til internett og søple blir liggende i kjelleren.

Alt avfall i sameiet skal sorteres og leveres på rett sted etter kommunens regler.

Matavfall, plast og restavfall

Poser for mat og plastavfall kan hentes gratis i de fleste matbutikker. Poser med matavfall, plast og restavfall kastes i samme søppeldunk. Sameiet må betale gebyr for avfall som ikke er håndtert på rett måte. Husk at all mat som ligger ute, tiltrekker seg skadedyr som rotter, veps, grevlinger og fugler. Sett ikke søppelposer i oppgangen da det blir dårlig lukt for de andre i oppgangen.

Papp og papir

Papp og papir kastes i container ved siden av containere for restavfall mm. Husk å gjør kasser o.l. flate slik at de ikke tar så mye plass. Det er ikke tillatt å sett fra seg papp, papir og annet avfall utenfor søppeldunkene. Har dere håndverkere hjemme som gjør innkjøp for dere så bed dem å kvitte seg med papp o.a. På andre måter enn i vårt søppelanlegg.

Metall og glass

Glass og metall kastes i container som er plassert i Wilhelm Ferdens vei, ovenfor og nedenfor sameiet.

7.2.2 Spesialavfall, møbler, bygningsavfall mm

Elektriske artikler kan leveres til leverandøren av produktet som er pliktig til å ta det imot. Lyspærer, batterier og annet småelektrisk utstyr kan ofte leveres i nærmeste butikk. Malingrester, kjemikalier o.l. kan leveres i container for spesialavfall hos Shell i Suhmsgate.

Møbler, bygningsavfall mm

Dette leveres gratis på gjenbruksstasjonene til kommunen. Det kan også legges i containeren som

sameiet bruker ved dugnadene. Møbler o.a. skal ikke settes i kjellergangen eller andre fellesarealer på grunn av brannfaren og rømningsvei.

Møbler og annet kan selges eller gis bort på Finn.no eller andre tilsvarende nettsteder eller gis bort til loppemarked eller Fretex

Krav til entreprenører, håndverkere m.v.

Det forventes at leverandører som benyttes av beboere eller sameiet tar med seg emballasje og kildesorterer dette. Avfall skal ikke mellomlagres på gårdsplassen og sameiets konteinere skal ikke brukes.

Mini gjenbruksstasjon Marienlyst

Kommunen kommer med en mini gjenbruksstasjon i Suhmsgate 19 hver onsdag kl 1600 – 1930. (16.08.2018). Sjekk kommunens hjemmeside:

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/oversikt-over-gjenbruksstasjoner/marienlyst-mo-bile-minigjenbruksstasjon/>

Det er også en minigjenbruksstasjon ved Colosseum som er åpen hver dag. Sjekk åpningstider.

7.3 Brann og ulykker

7.3.1 Mål for brannsikkerhetsarbeidet

Alle beboere skal være kjent med sameiets brannsikkerhetsarbeid. De skal ha satt seg inn i gjeldende instruksjoner og ha kjennskap til bruk av boligens slukkeutstyr. Alle beboere skal også være aktive i revisjon av brannsikkerhetsarbeidet med å melde inn forslag til ønskede prosedyrer.

Sameiet skal være vedlikeholdt på en slik måte at sannsynligheten for uønskede hendelser holdes lavt. Sameiet skal framstå som ryddig og alle rømningsveier skal være frie.

7.3.2 Beredskap

Beredskapsplan for beboere revideres ved behov og deles ut årlig til alle boenheter. Nye beboere mottar beredskapsplan sammen med HMS-plan ved innflytting. Beredskapsplanen skal også være lett tilgjengelig på internett.

Beboere må selv varsle styret, og styret vil deretter forsøke å holde oversikt over leiligheter der det trengs ekstra tilsyn eller hjelp ved brann og ulykker.

Styret holder oversikt over når sameiets slukkeutstyr skal kontrolleres eller skiftes ut og minner beboere på å bytte batteri i røykvarslere.

7.3.3 Brannvernutstyr

Rømningsveier skal til enhver tid ha fri passasje. Beboerne foretar selv årlig kontroll av egne brannslukningsapparat og batterier i røykvarslere byttes.

Brannslukningsapparatet vendes om noen ganger for å løsne pulveret. Manometeret skal stå på grønt. Brannslukningsapparatet bør plasseres i nærheten av soverom.

7.3.4 Førstehjelpsutstyr

Eksterne leverandører er selv ansvarlig for at de har førstehjelpsutstyr tilgjengelig under arbeid.

7.3.5 Branninstruks

Alle nye beboere får branninstruksen når de flytter inn i sameiet. Branninstruksen skal også ligge tilgjengelig på sameiets nettside.

7.4 Forsikring

Sameiets bygningsmasse er forsikret i Gjensidige forsikring.

Forsikringen dekker skader på bygningen, Den enkelte beboer må ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Oppstår det skade i leiligheten, må skadeomfanget begrenses mest mulig. I tillegg må årsaken til skaden kartlegges så godt som mulig. Kontakt styret raskest mulig.

8 Systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen

Pkt 8. Foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt	må dokumenteres skriftlig
--	---------------------------

8.1 Handlingsplan

Hvert år utarbeides en handlingsplan for HMS. Dette gjøres av styret og HMS ansvarlig. Handlingsplanen tar utgangspunkt HMS-kontrollskjemaene, vedlikeholdsplan og gjeldende risikovurdering.

Tiltak	Innhold	2020
Dørskifte	Slutføre arbeidet med dørskifte i leilighetene.	
Dugnad	Dugnad i mai. Oppgavebeskrivelser på sameiets sider hos forretningsfører.	
HMS-runder	To stikk HMS runder er gjennomført.	
Kontroll av tak	Visuell kontroll av tak og piper.	

8.2 Gjennomgang av internkontrollen

Styreleder og HMS-ansvarlig rapporterer til styret for å sikre at systemet fungerer som det skal.

9 Vedlegg

9.1 Farekartlegging

Fare	Lokalitet	Beskrivelse	Risiko 1-5
Brann			
	Utvendig	Bygget er av betong og faren for brann er liten.	1
		Søppelbeholderne er innelåst og plassert vekk fra bygget.	1
		Papirbeholderne er innelåst og plassert vekk fra bygget.	1
		Det lagres ikke ting/ved eller lignende inntil husene.	1
		Det er ikke plassert brennbare gjenstander langs husveggen.	1
	Leilighet	Fungerende slukkeutstyr og brannvarsler i leilighet. Det påligger eier å sikre dette ved evt. utleie.	3
		Bruk av stearinlys er generelt en stor brannrisiko. Påpasselighet påligger den enkelte beboer.	4
	Kjeller	Det lagres for det meste bare i låste boder. Bodene er laget av tre som kan utgjøre en brannrisiko. Kjeller er låst med egen nøkkel. Forbud mot å lagre farlige eller brennbare stoffer i kjelleren.	2
		Fyrrom brukes ikke som lager, har lite brannfarlig innhold og er låst	1
		Brenseltanken i kjelleren er tømt og sikret.	1
		Vaskekjelleren er lite brukt og inneholder lite brennbart materiale. Lite fare for at en brann vil spre seg på grunn av branndør.	2
		Pipeløp med feierluker. Feierlukene i en gang uten brennbart materiale. Pipeløpene er ukjent, men brukes i liten grad?	1
El	Leilighet	Eierne har selv ansvar for el- sikkerheten i leiligheten.	3
		Bruk av skjøteledninger, forgreninger mm øker brannfaren.	3
		Dårlige sikringsskap mm. Var el sjekk i 2016.	2
		Komfyrer mm er mulige brannkilder, jfr. Pizzabranner.	4
		Tilkoblede løse elektriske gjenstander som vannkoker, ladere, ovner mm.	4
	Sameiet	Stigeledninger er av nyere dato i alle oppgangene	1
		Inntaksledning til bygget for strøm er dårlig og har kortsluttet flere ganger. Ansvaret har Hafslund. Kablene er nedgravd og er til liten fare. Kanskje med unntak av koblingsboksen på veggen ved oppgang C	1
VVS	Sameiet	Sameiets ansvar for avløpsledning gjelder kun hovedledning. Soilrørene er ikke byttet. Det er delte meninger i fagmiljøet mht. når støpejernsrør må byttes. Tall varierer mellom 30-100 år. Tiltak: Vi følger med på soilrørene.	2
	Sameiet	Sameiets ansvar for vannledningene gjelder kun fordelingsnett i bygningen. Ledningene til det enkelte leilighet er sameiers ansvar.	3
	Sameiet	Hovedledning fra husene ut til hovedledning i Kirkeveien er fra byggeåret, men er ikke nødvendigvis dårlig	2

	Leilighet	VVS-anlegget inne i leiligheten er eierens ansvar. Fett og andre ting som ikke skal i avløpet kan tette dette igjen og gi vannskader hos eierne.	3
		Varme. Hovedledningene er sameiets ansvar, fordeling i leilighet og radiatorer er sameiers ansvar	3
Bygg	Utvendig	Husenes tilstand: Huset ble rehabilitert utvendig i 2012	1
		Hærverk. En del av seksjonene blir leid ut og vi ligger nær sentrum slik at fremmede kan komme seg inn. Det er fare for at det begås hærverk eller annen form for ramponering	2
		Nye inngangsdører og låser gjør det mindre sannsynlig for innbrudd.	2
		Glatt adkomst om vinteren og glatt trapp ned mot Kirkeveien. Disse strøs jevnlig av vaktmesterfirmaet	4
		Radon. Området er registrert som behov for «moderat til liten aktsomhet.»	2
	Innvendig	Det er mulig å falle ut av vinduene i oppgangene. Disse er sikret, men kan enkelt fjernes.	3
	Leilighet	Det er mulig å ramle ut av balkongene. Dette er eiers ansvar så lenge bygget er i orden. Gjerdets høyde tilfredsstiller kravene.	3
Heis		Heisen er nye og kontrolleres jevnlig av heiskontrollen og har jevnlig service.	1
Evakuering:		Området rundt er også preget av varierende bebyggelse, men få problemer.	1
		Vi anser risikoen for evakuering ved større hendelser i vårt område som liten.	1
		Det er brannbalkong til alle leiligheten som fører til naboen.	1
Terror		NRK er i nærheten, men vi anser risikoen for terror i vårt område som lav	1

9.2 Vaktmestertjenestens arbeidsoppgaver

Oppgaver	Frekvens
Uteområdet	
Måke snø foran innganger, gårdsplass og trapp etter 5 cm snøfall.	Normalt innen 6 timer, maksimalt 20 timer.
Strøs med salt/singel ved behov	1g/uke
Plukke papir o.a. På eiendommen.	1g/uke
Inne	
Sjekk av sentralfyr	1g/uke
Dører/pumper fellesarealer, unntatt inngangene.	1g/uke
Skifte lyspærer	1g/uke
Tømme søppelkasse i vaskeriet	4 g/år
Renhold	
Vaske inngangsparti og trapp til 1. etg. dørterskel	1g/uke
Trappevask	6 g/år
Støvsuge heisspor 1. etg.	4 g/år
Skifte matter	1 g/mnd.

9.3 Sjekklistor

9.3.1 Boligsjekken fra Gjensidige:

https://www.gjensidige.no/naringsliv/bransjer/borettslag-og-sameier/_attachment/34819?_ts=144df508396

9.3.2 Aktuelle dugnadsoppgaver

Området	Tema		
Oppgang	Vaske gelender		
	Vaske heisdører og vegger		
	Vaske vegger		
Kjellergang	Bære ut søppel og skrot		
	Sope og vaske kjellergulvet		
Vaskekjeller	Rydde		
	Vaske		
	Rydde tørkeskap		
Gårdsplass	Tømme sluk		
	Feie gårdsplass		
Beplantning	Beskjære busker		
	Ta ned trær/store busker		

9.3.3 Vedtekter for boligsameiet.

Se sameiets internettside. <http://www.kirkeveien102.no>

9.4 Husordensregler

Kirkeveien 102 utgjør et bofellesskap som seksjonseiere hver for seg og i fellesskap er ansvarlige for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte seksjonseier, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Formålet med husordensreglene er å sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Seksjonseiere skal påse at husordensreglene overholdes av egen husstand, leietakere eller andre som gis adgang til seksjonen eller sameiets eiendom. Ved utleie skal Husordensreglene inngå som en del av utleiekontrakten.

1. **Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl. 23.00 og kl. 08.00**, og beboerne må alltid opptre hensynsfullt og ikke til unødig sjenanse for andre. På søn- og helligdager bør støyende aktiviteter unngås. Ved selskaperlig samvær eller andre aktiviteter som kan medføre betydelig støy, skal naboer varsles på forhånd. Overdreven festing til sjenanse for naboer er ikke tillatt.
2. **Uvedkommende skal ikke gis tilgang** til bygningen. Kjeller- og ytterdørene skal holdes låst.
3. **Det er forbudt å oppbevare gjenstander (søppel, sko, sportsutstyr og leker etc.) i innvendige og utvendige fellesarealer.** Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller under trappen i underetasjen. Barnevogner skal plasseres i den enkelte leilighet eller under trappen i underetasjen. Brudd på denne bestemmelsen vil kunne medføre at styret iverksetter korrektive tiltak for de ansvarlige sameieres regning uten forutgående varsel.
4. **Husdyrhold er tillatt.** Eier av husdyr skal vise aktsomhet for å unngå at det voldes skade på mennesker, dyr eller eiendom og ellers påse at dyreholdet ikke er til urimelig ulempe.
5. **Fellesvaskeriet står til beboernes disposisjon mellom kl. 08.00 og kl. 22.00 alle dager.** Bruk av vaskeriet skal skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende rutiner og regler for bruk av vaskeriet som er hengt opp i vaskeriet.
6. **Seksjonseier skal benytte standardskilt (hvitt med svart tekst) til postkassene**, som eksempelvis kan bestilles hos Lås og Nøkkel AS i Neuberggaten 21. Behov for endring av navn på porttelefonanlegget skal meddeles styret.
7. **Ekstra nøkler til ytterdører skal bestilles** via styret eller sameiets forretningsfører for seksjonseiers egen regning.
8. **Det er ikke tillatt å riste tepper og annet ut fra balkongene.** Lufting av leiligheten skal gjøres ved bruk av vinduer og/eller verandadør – og ikke ut i trappeoppgangene/fellesarealer.
9. **Det er ikke tillatt å grille på balkongene.**
10. **Avfallsanlegget er kun beregnet til rest-, plast- og matavfall i henhold til kommunens gjeldende regler for avfall og kildesortering.** Avfall som ikke kan kastes i sameiets søppeldunker, eksempelvis på grunn av størrelse og/eller avfallsets

egenart eller fordi søppeldunkene er fulle, skal ikke under noen omstendighet plasseres på gårdsplassen eller i kjeller/øvrige fellesarealer.

Det samme gjelder materiale, plank, avfall etc. i forbindelse med rehabilitering/oppussing. Dette må oppbevares i den enkelte seksjonen eller bortkjøres av seksjonseieren eller dennes arbeidere daglig.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret uten forutgående varsel besørge fjerning og bortkjøring for seksjonseiers egen regning og holde seksjonseieren erstatningsansvarlig for ethvert tap sameiet måtte bli påført.

11. **Farlige materialer skal ikke oppbevares i bodene.** For eksempel giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr ol.
12. Seksjonseiere bes henvende seg til styret ved bruk av styrets e-postadresse:
styret@kirkeveien102.no

Vedtatt på ordinært årsmøte 20. mars 2018.