

## 1.0 INTERNKONTROLL

Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at sameiet planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder sin virksomhet i samsvar med kravene i Helse-, Miljø- og Sikkerhetslovgivningen (HMS) – jfr. «Forskrift om internkontroll».

Hensikten er at beboerne skal oppleve sikkerhet og trygghet i og på eiendommen.

## 2.0 ORGANISASJON OG ANSVAR

Rygge Seniortun Boligsameie har adresse Goenveien 4, 1580 Rygge

Organisasjonsnr.: 896 957 732

Sameiet består av 26 boenheter samt gjesteleilighet, felles-rom, tekniske rom og garasjeanlegg i kjeller. Uteområdet består av parkeringsplass og grøntareal.

Eiendommens totale areal er 5 816,1 m<sup>2</sup>. Innflytting ble påbegynt ved årsskiftet 2011-2012

### 2.1 Styrets ansvar

Styret er ansvarlig for at HMS-rutinene utarbeides, vedlikeholdes og gjennomføres.

### 2.2 Beboernes ansvar

Beboernes ansvar er å overholde gjeldende lover og regler samt komme med innspill for å forbedre rutinene og melde feil og mangler.

## 3.0 HMS MÅL

Unngå skader på personer, utstyr og natur.

## 4.0 BRANN

### 4.1 Huskeregel: Redde, varsle og slukke.

<b>Redde:</b>	Sørg for at alle kommer seg ut i sikkerhet.
<b>Varsle:</b>	Benytt brannmelder og varsle brannvesen på nødnummer 110.
<b>Slokke:</b>	Forsøk å slukke uten å utsette deg selv eller andre for fare.

### 4.2 Til daglig må beboerne sikre:

At sprinklerhodene ikke er blokkert.  
At leilighetens brannslange ikke er gjort utilgjengelig og at alle beboerne kjenner til bruken av den.  
Ikke oppbevare større volum av brannfarlige væsker enn tillatt.  
Sikre at filler med brannfarlig væske blir uskadeliggjort for slik å unngå selvantennning.  
Holde gangveiene og nødtrappegangene frie.

### 4.3 Styret må sikre:

At brannvarslingsystemet årlig blir kontrollert og vedlikeholdt.  
At brannslukningsapparatene i fellesarealene årlig blir kontrollert og vedlikeholdt.  
At egen «Branninstruks» er fordelt til alle seksjonseierne.

## 5.0 ELEKTRISK ANLEGG OG UTSTYR

### 5.1 Styrets ansvar:

Sørge for faglig ettersyn av sameiets elektriske anlegg.

### 5.2 Beboernes ansvar

Vedlikehold av egen boenhets elektriske anlegg.

## 6.0 VVS ANLEGG OG UTSTYR

### 6.1 Styrets ansvar

Sørge for faglig ettersyn av sameiets VVS-anlegg. Sikre at temperaturen på levert varmtvann er så høy at legionella-smitte unngås.

### 6.2 Beboernes ansvar

Besørge vedlikehold av eget anlegg. Utføre jevnlig renhold (kloring) av dusjhode o.l. slik at legionella-smitte unngås.  
Jevnlig rengjøre vannlås og kontrollere at lekkasjer ikke er oppstått.

## 7.0 GULVVARME-ANLEGG

### 7.1 Styrets ansvar

Sørge for faglig ettersyn av sameiets varme-anlegg.

## 8.0 BYGNING og FELLESONMRÅDER

### 8.1 Styrets ansvar

Inspisere og besørge vedlikehold av eiendommen, både ute og inne

## 9.0 DUGNAD

Dugnader utføres av beboerne på frivillig basis. Enhver har ansvar for å utføre arbeidet på en trygg og sikker måte. Herunder skal det sørges for sikring, opplæring og bruk av verneutstyr:

- Ved bruk av stiger for å unngå fallulykker.
- Ved bruk av maskiner, hekksakser mv.
- Ved bruk av maling, løsemidler, plantevernmidler mv.

Dersom noen blir lettere skadet finnes det førstehjelpsutstyr og hjertestarter i gangen utenfor toalettet i 1.etg. Ved alvorlige skader tilkalles ambulanse – **tlf 113**.

## 10.0 AVFALLSHÅNTERING

Sameiet følger Rygge kommunes avfallhånderings-opplegg.

## 11.0 SAMEIET SOM ARBEIDSGIVER

Sameiet kjøper sine tjenester fra selvstendige selskaper. Disse selskapene har arbeidsgiveransvar og egne interkontrollrutiner for sine ansatte.

## 12.0 HANDLINGSPLAN og OPPFØLGING

Styret skal hver vår og høst utføre en grundig gjennomgang av hele eiendommen, både ute og inne. Mangler og forbedringspunkter skal anmerkes og behandles på etterfølgende styremøte.

Alle feil og mangler som beboerne oppdager, må umiddelbart meddeles styret. Forbedringsforslag bør også fremmes så snart som mulig slik at eventuelle forbedringer kan bli utført samtidig med annet planlagt arbeid.

**13.0 TILKNYTTETE DOKUMENTER**

- a) Vedlikeholdsplan
- b) Vedlikehold Loggbok
- c) Vedlikehold kontakter / Seviceavtaler

**14.0 FORSKRIFTER og LOVER**

Relevante og oppdaterte lover og forskrifter finnes under bransje "Eiendomsdrift" i [www.regelhjelp.no](http://www.regelhjelp.no). Eksempelvis:

- a) Lov om brannvern med forskrifter.
- b) Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr med forskrifter.
- c) Lov om eksplosive varer med forskrifter.
- d) Lov om brannfarlige varer med forskrifter.
- e) Produktkontrollloven med forskrifter.
- f) Lov om arbeidervern og arbeidsmiljø med forskrifter.
- g) Forurensningsloven med forskrifter.

-----

**Revisjonsoversikt**

<b>Rev</b>	<b>Dato</b>	<b>Endring</b>
1.01	13.01.2016	Utgivelse
1.02	12.01.2018	Pkt. 4.3 – Pkt. 9.0 – Pkt. 14.0