

Velkommen til Linneslia borettslag

Et mellomstort boligselskap på Østlandet

«BevarHMS er gull verdt for oss. Programmet er styrets hukommelse på hva som er gjort, og hva som bør gjøres, formidler Laila Tryde, en entusiastisk BevarHMS-bruker og styreleder i Linneslia borettslag. Dette er det tredje boligselskapet BevarHMS har besøkt for å høre hvordan boligselskap, med ulik størrelse og geografisk plassering, jobber med helse, miljø og sikkerhet (HMS).

Vi har laget en film (ca. 2 minutter) fra besøket vårt i Lier. [Her kan du se og høre hvordan Linneslia borettslag jobber med HMS.](#)

Om Linneslia borettslag

Linneslia borettslag er et mellomstort borettslag som ligger luftig og flott plassert i Lier, som er en kommune mellom Asker og Drammen. Borettslaget ble etablert i 1978 og har fem lavblokker med 88 boenheter, med stor variasjon i størrelse. Her har de alt fra 2-roms til 5-roms leiligheter. Noen har egen inngang, mens andre har inngang fra fells oppgang. Den store variasjonen i leiligheter vises også igjen i aldersspennet på beboerne, som i 2019 var fra 0 til 96 år.



Linneslia borettslag ligger luftig og flott plassert i Lier, og har fem lavblokker med 88 boenheter.

I Linneslia møter vi Laila Tryde, som er styreleder i borettslaget. Det har hun vært i snart 10 år. Laila er en engasjert dame, og hun har også vært styreleder i andre boligselskap. Laila forteller at borettslaget har hatt mye rehabilitering og vedlikeholdsarbeid de senere år.

Grendehus, lekeplass, garasjeanlegg og uteområde

Linneslia borettslag har i den ene blokka et trivelig grendehus som de leier ut, først og fremst til beboere. Her er det plass til 40 stykker, og grendehuset blir brukt til all slags selskapeligheter, som blant annet jubileum, barnedåp og konfirmasjon.

Borettslaget har en flott lekeplass tilgjengelig, men det er kommunen som eier denne. «I samarbeid med kommunen har vi fått til å utbedre den, og fått på plass flere lekeapparater. Til dette fikk vi penger fra Usbl 's bomiljøfond. Vi har også en ivrig foreldregruppe som sprøyter is hver vinter. Så dette har blitt en lekeplass for hele nærområdet.», forteller Laila.



Linneslia borettslag har en flott lekeplass tilgjengelig.

I den ene blokka er det et garasjeanlegg for alle leilighetene. Dette er nå oppgradert på det elektriske, slik at de som ønsker det kan kjøpe en ladestasjon og koble seg på.

Uteområdet er et grøntområde med mye beplantning. Det er opp til beboerne å ta ansvar for å plante langs husveggene. Når det gjelder busker og trær, gressklipping med mer på større fellesareal, så benytter Linneslia seg av et vaktmesterfirma.

Hvordan borettslaget jobber med HMS

Laila forteller at HMS-utfordringene i borettslaget handler mye om brann, og brannsikring, uteområder og tilgjengelighet. «Universell utforming var et fremmedord da dette borettslaget ble etablert på 70-tallet, og det merker vi», sier Laila.

Velger en HMS-ansvarlig

«I borettslaget her så har vi tradisjon for at vi på det første styremøtet etter valget, når vi konstituerer oss, velger en HMS-ansvarlig, og det er på bakgrunn i en som har lyst og interesse. På nesten hvert eneste styremøte har vi HMS-punkter hvor vi snakker om blant annet «Har det skjedd noe?», «Er det noe vi holder på med som vi må følge opp?» I tillegg til dette får vi varslinger gjennom BevarHMS, både til den HMS-ansvarlige og til meg som styreleder. Og så følger vi disse opp», forteller Laila.

Laila understreker at HMS er noe de arbeider med hele tiden, og de følger med på det som skjer rundt dem i borettslaget, slik at det skal være trygt for beboerne å bo og ferdes der.

Et nytt HMS-tiltak som de har besluttet, og som nå gjelder for alle, er at det ikke lenger er lov å ha blomsterkasser på utsiden av verandaene. «Det kom noen protester på dette, men når de skjønnte hvorfor det ble vedtatt, så har det blitt stille», sier Laila. «Vi droppa å ha blomsterkasser på utsiden, fordi vi så at folk fylte blomsterkassen ganske tungt, og selv om kassene var skrudd fast, så begynte kassene å henge, og det var sjanse for at boltene kunne ryke, og det var fare for at de kunne falle ned. Og den sjansen ville vi ikke ta, og risikere at dette kunne falle ned på barn eller andre som oppholdt seg på nedsiden. Så da gjorde vi det vedtaket».

Mye rehabilitering

I 2013, ved hjelp av Usbl Prosjektering, la borettslaget en plan for hvordan de skulle få rehabilitert og få alt opp å stå til dagens standard. Etter dette har de holdt på kontinuerlig hvert eneste år med rehabilitering.

Laila forteller om alt de har rehabilitert: «Vi har skiftet takene, og etterisolert der. Vi har gjort endringer på ventilasjonssystemet, slik at hver leilighet har fått sitt eget ventilasjonsanlegg. Vi har byttet isolasjon i alle vegger. Vi har byttet vinduer fra tolags- til trelags. Vi har tilrettelagt for elbil-lading i garasjeanlegget. Og vi skal nå i disse dager sette i gang med oppgradering av renovasjonen».

I forbindelse med rehabiliteringen har de vært nøye med HMS-tiltakene. Det var jo blant annet fare for at ting kunne ramle ned når det ble arbeidet langs blokka, og inne i leilighetene. Styret ba om en god plan fra utførende entreprenør, og denne ble fulgt opp. Laila forteller at det stadig dukket opp hendelser, for eksempel en blomstervase som ble knust, eller et hakk i en parkett. Da var styret ganske kjappe til å kartlegge dette, og gjøre noe med det / sette det opp på en liste.

God informasjon er nøkkelen til suksess

Laila har klare tanker om hva som var nøkkelen til suksess når det gjaldt å få vedtatt og gjennomført rehabiliteringen i borettslaget. Hun mener det viktigste var gode informasjonsmøter, fyldige saksfremlegg med info om hvorfor, hvordan, hvem som ville bli

berørt og hva alt ville koste. I tillegg fortsatte de med informasjon hele tiden mens prosessen stod på, og har også gjort det i reklamasjonsperioden.



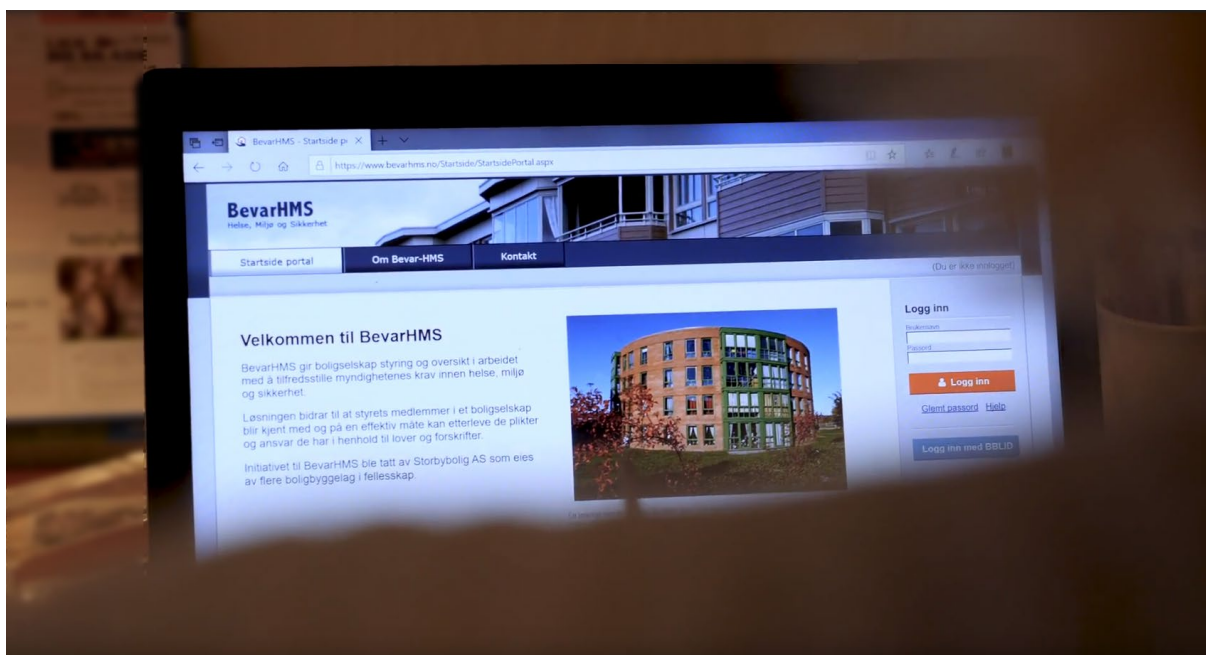
Trivelig nabolag. Styreleder Laila Tryde slår av en prat med en av beboerne i Linneslia borettslag.

«Da vi skulle starte med rehabiliteringen, så hadde vi ekstraordinær generalforsamling, vi hadde informasjonsmøter før vi satte i gang, vi hadde ukentlige møter med entreprenør for å følge opp det som skjedde. Og varslet hele tiden, etter hvert som arbeidene skled frem, uansett hva vi holdt på med, om det var ventilasjonsarbeid eller veggplater, eller hva det var. Hver uke gav vi informasjon til de som ville bli berørt neste uke. Og det tror jeg har vært viktig», sier Laila.

BevarHMS er gull verdt

Laila er en entusiastisk BevarHMS-bruker. Hun synes programmet er gull verdt for borettslaget, og ikke minst for henne som styreleder, og ved utskifting av styremedlemmer.

«BevarHMS er gull verdt for oss. Programmet er styrets hukommelse på hva som er gjort, og hva som bør gjøres. Dermed trenger ikke styreleder gå rundt og hele tiden prøve å huske hva som skulle vært gjort. Det er ganske mye forskjellig, både smått og stort, som skal følges opp i løpet av året, både en og flere ganger. Og det at vi blir varslet via det nettbaserte systemet, gjør at vi husker å gjøre det som bør gjøres. Jeg har erfaring fra borettslag hvor de ikke har BevarHMS, og da er du helt avhengig av hvilke kompetanse og interesse styret og dets medlemmer har for å følge opp den type oppgaver som må gjøres.»



«BevarHMS er gull verdt for Linneslia borettslag», sier styreleder Laila Tryde.

Nyttig med årlig gjennomgang

«Det var Usbl som introduserte BevarHMS for Linneslia borettslag, og sa at dette kunne vi ha stor glede og nytte av», forteller Laila. «Og det er klart at den første gjennomgangen vi hadde, hvor vi gikk igjennom bygningene og utfordringene, og fikk kartlagt dette med en fagperson fra Usbl tekniske tjenester, det var nyttig og viktig. Det var da vi også avdekket ting som trengte rehabilitering. I ettertid har vi en årlig gjennomgang med boligbyggelaget, og oppdager da gjerne glipp, og det ligger jo der da, og lyser, at her har dere ikke gjort jobben, og så må vi gjøre det. I tillegg blir det snakket om hva vi har gjort i løpet av året, som må legges inn (registreres), som ikke ligger der fra før. Så den årlige gjennomgangen er veldig bra å ha.»

Alle bør ha et nettbasert HMS-verktøy

Laila mener at alle boligselskap bør bruke tid på HMS, så og si på hvert eneste styremøte de har, og minst en gang i året ha en grundig gjennomgang. «Dette fordi det gir en oversikt over hvilke utfordringer man har neste år, og det bør også inn i budsjettet, understreker hun.

Laila oppfordrer alle boligselskap til å skaffe seg et nettbasert HMS-verktøy:

«Alle boligselskap bør ha et nettbasert HMS-verktøy. I hvert fall nå da alle bruker nettbaserte ting hele dagen. Fordi det sikrer at vi tar tak i de tingene som må tas tak i, tidlig. Noen klager på at det koster penger, men det får du igjen ved at du får en jobb gjort før det er for sent.»