

Ejendomsfunktionærer brancheundervisningsnotat

Indledning

Målgruppen for et brancheundervisningsnotat (BUN) er Arbejdstilsynets tilsynsførende med fokus på erfarne generalisttilsynsførende. Et BUN omhandler derfor ikke alt, men kun det væsentligste inden for branchen, som en erfaren tilsynsførende har brug for. Der sættes ikke skøn under regel, men der reageres altid ud fra konkrete vurderinger af forholdene på den virksomhed, hvor tilsynet finder sted. Den tilsynsførende kan også forholde sig til og reagere på andre arbejdsmiljøforhold end de, der er nævnt i BUN'et.

Introduktion til branchen

Virksomheder i denne branchegruppe omfatter både helt små boligforeninger med enkelte ansatte til store almennyttige boligforeninger med mange p-enheder samt mange ansatte. I ejer- og andelsforeninger kan det være den private beboerbestyrelse der har arbejdsgiveransvaret, hvilket kan medføre hyppigt skiftende arbejdsgiver i takt med udskiftning af bestyrelsen. Ofte vil det være boligforeningen der har arbejdsgiveransvaret for ejendomsfunktionærerne og det vil typisk også være boligforeningen der uddelegerer arbejdsopgaver. Bestyrelsen kan klage til boligforeningen, hvis en ejendomsfunktionær ikke udfører sit arbejde ordenligt.

Arbejdsopgaverne omfatter som hovedregel: rengøring, mindre reparationsopgaver, håndtering af storskrald og dagrenovation, det grønne område, vinterberedskab, kontakt med beboere, syn af flyttelejligheder, udsættelser, administrative opgaver i forbindelse med boligerne herunder betjening af beboere samt beboerhenvendelser på ejendomskontoret, kontakt til eksterne håndværkere. Særligt for denne branche gælder at virksomhederne i den almennyttige boligsektor ofte er delt op i afdelinger der ligger geografisk adskilt. De enkelte afdelinger/ejendomme kan være tilknyttet en administrativ hovedafdeling, hvor de ansatte er registreret.

Det kan være en udfordring at træffe de ansatte ejendomsfunktionærer uanmeldt, hvorfor det er væsentligt at klarlægge hvordan p enheden kontaktes, hvor mange ejendomme den enkelte p enhed omfatter samt hvor de ansatte er tilknyttet. Vær opmærksom på at hovedadressen kan være administrators adresse og ikke der hvor der reelt udføres ejendomsfunktionærarbejde på ejendommen.

Arbejds miljøproblemer

Arbejds miljø problem (AMP)	Fokus	Reaktionsniveau
Krav til egenindsats AMR/APV	AMR dækker ofte flere geografiske afdelinger.	Påbud med frist på formelle krav - efter en konkret vurdering.
Eftersyn af tekniske hjælpemidler	F.eks. stiger, stillads og porte efter leverandørens anvisninger	Påbud med frist – efter en konkret vurdering. Vær i denne forbindelse opmærksom på om forholdet falder under bagatelgrænsen jf.

<p>Eftersyn af centrifuger</p>	<p>Man skal være særlig opmærksom på vaskemaskiner og centrifuger i f.eks. ejendoms- og møntvaskerier.. Der skal findes en journal på eller nær centrifugen, hvori alle oplysninger om eftersyn og vedligeholdelse indføres. Vær opmærksom på at centrifuger skal efterses mindst én gang hver 6. måned af leverandøren eller en anden sagkyndig. På eller i nærheden af centrifuger i ejendoms- og møntvaskerier skal der til enhver tid på et iøjnefaldende sted være anbragt to skilte. Teksten skal være tydelig og holdbar med følgende ordlyd: ”ADVARSEL. Prøv ikke at åbne lågen, før centrifugen er standset helt. Fejl skal straks meddeles til ejeren.” ”Børn under 15 år må ikke bruge centrifugen.”</p>	<p>Kvalitetsprocedure RT-4</p> <p>Påbud efter AT bekendtgørelse nr. 776 om centrifuger – efter en konkret vurdering. Se også kvalitetsprocedure RT-8, punktet: lovpligtig eftersyn.</p>
<p>Psykisk arbejdsmiljø</p> <p>Stor arbejdsmængde og tidspres</p> <p>Vold, trusler om vold samt traumatiske hændelser</p>	<p>Det psykiske arbejdsmiljø kan afdækkes efter spørgeguiden for ejendomsfunktionærer</p> <p>Her kan der spørges ind til mængden af arbejdsopgaver (hvilke samt omfanget), hvordan arbejdsmængden er opgjort og om mængden af arbejde matcher timetallet/bemandingen. Er der en funktions- og arbejdsbeskrivelse og er der løbende dialog med ledelsen herunder om timerne matcher opgavemængden? Er der travlt hele året eller kun i spidsbelastningsperioder såsom snerydning? Er der mulighed for at tilkalde hjælp i spidsbelastningsperioder fx ved snerydning? Er der meget overarbejde, klager fra beboere, eller arbejdes der i højt tempo? Er der klarhed over hvem i bestyrelsen der uddelegerer arbejdsopgaver og har den daglige kontakt til medarbejderen?</p> <p>Her kan der spørges ind til hvordan beboersammensætningen ser ud samt om der er udefrakommende personer, der udgør en risiko. Har der været episoder med vold eller trusler om vold samt karakteren, alvorligheden og hyppigheden heraf. Husk fokus på kontorarbejde herunder åbningstider, alenearbejde samt fysisk indretning. Der kan også forekomme alene arbejde i forbindelse med arbejde i beboernes hjem bl.a. syn af lejligheder eller tilkald af ejendomsfunktionæren ved mistanke om dødsfald. Er der udarbejdet klare retningslinjer for forebyggelse og håndtering</p>	<p>Påbud med frist - efter en konkret vurdering.</p> <p>Påbud med frist - efter en konkret vurdering.</p> <p>Strakspåbud ved særlig alvorlig risiko - efter en konkret vurdering.</p>

<p>Psykisk førstehjælp</p> <p>Høje følelsesmæssige krav</p> <p>Mobning og seksuel chikane</p>	<p>af vold og trusler.</p> <p>Ved alvorlige traumatiske hændelser hvor der ikke er iværksat psykisk førstehjælp. Ejendomsfunktionærer kan opleve dødsfald, selvmord og være vidne til / selv blive udsat for alvorlig vold</p> <p>Der kan forekomme høje følelsesmæssige krav i arbejdet med beboere med svære livsvilkår. Eller hvis ejendomsfunktionæren selv bor i ejendommen og dermed hele tiden kan blive konfronteret med beboernes problemer. Det er en særlig risiko når ejendomsfunktionæren arbejder alene og ikke har kollegaer og/eller ledelses at sparre.</p> <p>Kan forekomme mellem medarbejdere samt mellem ledelse og medarbejdere. Vær opmærksom på kommunikationsform, konflikter, uklarhed om ansvar og kompetenceområder.</p>	<p>Strakspåbud - efter en konkret vurdering ud fra retningslinjerne i At-intern instruks IN-4-4 om Psykisk førstehjælp i forbindelse med traumatiske hændelser i arbejdet.</p> <p>Påbud med frist - efter en konkret vurdering.</p> <p>Rådgivningspåbud eller §21 påbud - efter en konkret vurdering</p>
<p>Muskel- og skeletbesvær (MSB) Tunge enkeltløft</p> <p>Bæring</p> <p>Træk/skub</p> <p>Arbejdsstilling</p>	<p>Der kan forekomme løft af især dagrenovationssække, saltsække, salttabletter, storskrald, sæbedunke, hårde hvidevarer og bord/bænkesæt. Vær opmærksom på at afdække om der er afgivet instruktion samt føres effektivt tilsyn. Saltsække kan fås i både 25 og 15 kg's sække. Sækkene skal nogle steder omplaceres til opbevaring og dermed løftes flere gange.</p> <p>Samme kategorier som ovenfor under punktet enkeltløft.</p> <p>Træk og skub af affaldscontainere. 600 liters containere vil typisk være i et niveau, mens de mindre nogle steder skal transporteres op og ned ad trapper. Afdæk rampe / trappehældning, vægt, arbejdsteknik, hyppighed, forhindringer såsom kantsten eller dørtrin.</p> <p>Klipning af græs på skrånende terræn/skrænter.</p> <p>Ses hovedsagligt ved hækkeklipping, hvor der kan arbejdes i længere perioder med albuerne over skulderhøjde. Afdækning af arbejdsstillingen samt varigheden. Der kan</p>	<p>Påbud med frist, strakspåbud, forbud, §21 påbud eller rådgivningspåbud - efter en konkret vurdering.</p> <p>Påbud med frist - efter en konkret vurdering.</p> <p>Påbud med frist - efter en konkret vurdering.</p> <p>Påbud med frist - efter en konkret vurdering.</p>

	spørges ind til brug af tekniske hjælpemidler og om der fx benyttes bæresele til stangklipper.	
Ulykkesrisici Faldrisiko i samme niveau	Er der fx ujævnheder i indendørs og udendørs belægningen. Er der glat, hvordan er lysforholdene. Hvor ofte og hvor lang tid færdes medarbejderne de pågældende steder.	Påbud, strakspåbud eller forbud - efter en konkret vurdering.
Faldrisiko til lavere niveau	Færdsel på trapper ses hyppigt. Afdæk trappens beskaffenhed og hvor tit færdsel foregår. Lysforhold. Det kan forekomme, at der skal besigtiges tage. Er der etableret sikre adgangsveje. Det sker at adgangen foretages via stige fra øverste etage gennem ovenlysvindue, hvor der er faldrisiko flere etager ned. Hvordan er forholdene på taget – hvor tæt på tagkanten kommer medarbejderen, faldhøjde, hvad falder man ned på.	Påbud, strakspåbud eller forbud - efter en konkret vurdering. Påbud, strakspåbud eller forbud - efter en konkret vurdering.
Nedfald af genstande	Ses i forbindelse med skaktning samt rengøring af skaktrum. Spjæld kan stoppe de nedfaldende genstande. Hvor højt oppefra smides affaldet, hvilket affald er der tale om og hvilke arbejdsopgaver har medarbejderen i skaktrummene. Vær desuden opmærksom på om risikoområdet er afspærret.	Påbud, strakspåbud eller forbud - efter en konkret vurdering.
Maskiner	Der er set alvorlige ulykker ved plæneklipping på skråninger. Afdæk skrånningernes hældning samt om maskinen er egnet hertil – det vil fremgå af brugsanvisningen. Der kan i større boligafdelinger være et værksted med forskellige maskiner såsom søjleboremaskine og bordrundsav.	Påbud, strakspåbud eller forbud - efter en konkret vurdering. Påbud med frist, strakspåbud eller forbud - efter en konkret vurdering
Støj Høreskadende støj	Grænseværdier på 85 dB(A) kan overstiges ved brug af f.eks. motorsav, plæneklipper og buskrydder.	Strakspåbud om brug af personlige værnemidler - efter en konkret vurdering.
Unødig støj	Støjbelastningen kan overstige 80 dB(A), f.eks. ved kørsel med traktor el. lign.	
Kemi Biologiske agenser i forbindelse med håndtering af dagrenovation.	Husholdningsaffald indeholder blandt andet organisk affald, som udgør en særlig risiko for sundhedsskadelige påvirkninger, herunder sygdomssmitte på grund af mikroorganismer. Under fugtige betingelser og ved temperaturer på 20 – 30 grader vokser antallet af mikroorganismer hurtigt. Derfor skal	Virksomheden får rådgivningspåbud, hvis der er risiko for, at den ansatte udsættes for biologiske agenser ved arbejde med større mængder af f.eks. husholdningsaffald eller andet organisk materiale. Biologiske

	<p>indsamlings-, arbejds- og rengøringsmetoder tilrettelægges under hensyn hertil, og tømningshyppigheden indrettes efter affaldskarakter, indsamlingsmateriel og den temperatur, affaldet opbevares under. Manuel omhældning af affald skal undgås.</p> <p>Affaldsbeholdere, containere og lignende skal holdes rene. Ved dette arbejde skal højtryks-spuling i videst mulig omfang undgås.</p> <p>I etageejendomme med skakt eller tilsvarende systemer skal det sikres, at affald ikke kan falde uden for opsamlingsystemet.</p> <p>Skaktrum bør være indrettet, således at der er plads til at arbejde og gøre rent uden at støde eller skrabe sig. Skakten skal kunne lukkes med spjæld, så affaldet ikke falder ned under tømningen.</p> <p>Der skal være god belysning ved skaktudtagene. Nedfaldsskakter bør renses med passende interval for at forhindre uønsket vækst af bakterier.</p> <p>Opbevaringsrum for renovationsbeholdere skal være forsynet med mekanisk rumventilation.</p>	<p>agenser er mikroorganismer, som kan fremkalde infektionssygdomme, allergi el. forgiftning.</p> <p>Der skal ved påbud samtidig være mulighed for dannelse af aerosoler (små, luftbårne partikler eller dråber), som med overvejende sandsynlighed indeholder biologiske agenser, samt en markant lugt af affald eller forrådnelse.</p> <p>Aerosoler, der stammer fra kloak- eller spildevand, indeholder ofte biologiske agenser, som kan være sundhedsskadelige.</p> <p>Aerosoler, der stammer fra væske, der har været i tæt kontakt med organisk materiale - fx ved spuling af affaldsskakter eller ved fjernelse af duemøg på lofter - indeholder sandsynligvis mikroorganismer, som kan skade mennesker.</p> <p>Hvis ovenstående betingelser for rådgivningspåbud ikke er til stede kan der reageres med påbud med frist eller strakspåbud - efter en konkret vurdering.</p>
Asbest	<p>Asbest kan forekomme f.eks. i rørinstallationer i kældre. Nogle affaldsskakter kan være foret med eternit indeholdende asbest. Som udgangspunkt arbejder ejendomsfunktionærer ikke direkte med asbest men de kan opholde sig i lokaler med renovering eller med beskadiget materiale. Se oversigt over hvor asbest forekommer i etagebygninger her: http://arbejdstilsynet.dk/da/temaer/tema-kemi/asbest/asbestguide/etageboliger.aspx</p>	<p>Strakspåbud om brug af personlige værnemidler og/eller påbud om effektive foranstaltninger mod påvirkninger – efter en konkret vurdering</p>
Faremærkede produkter	<p>Brug af faremærkede produkter f.eks. Graffitirens og sæbe på vaskerier. Der tages udgangspunkt i produktets faremærke/mal-kode.</p>	<p>Strakspåbud om brug af personlige værnemidler og/eller påbud om forsvarlig brug af produkterne – efter en konkret vurdering</p>
Indeklima Rygning	<p>Rygning i personalerum, værksteder, garager eller lignende. Eksterne håndværkere ses også at ryge indendørs på ejendommene. Det ses også at der er eksterne håndværkere der ryger indendørs på ejendommene.</p>	<p>Der reageres med strakspåbud efter Lov om røgfrie miljøer ud fra en konkret vurdering.</p>
Andre AMP'er		

Vibrationer	Buskryddere, hækkeklippere, kædesave og håndførte plæneklippere kan udsætte brugeren for problematiske hånd-arm vibrationer. Vibrationsniveauet bør være så lavt som muligt. Generelt bør maskiner med lavest muligt vibrationsniveau indkøbes. Helkropsvibrationer kan f.eks. forekomme ved arbejde med motorplæneklippere hvor føreren sidder på maskinen.	Påbud med frist efter en konkret vurdering.
Bekæmpelsesmidler	For at arbejde med bekæmpelsesmidler skal de ansatte have et sprøjtecertifikat/bevis efter Miljøstyrelsens regler. Se dette link: http://mst.dk/virksomhed-myndighed/bekaempelsesmidler/sproejtemidler/bruger/sproejtecertifikat-og-forhandlertcertifikat/sproejtecertifikat/	Mundtlig vejledning – ikke påbudsområde

Ordliste

Ord/fagterm	Det betyder:
Longopack	Et affaldshåndteringssystem, hvor dagrenovation opsamles i et lukket posesystem. I forbindelse med nedkast i skakter.
Elefantsnabel	Hjælpemiddel, som aflaster ved hækkeklipping. Hækkeklipperen hænger i en snabellignende bøjle, som spændes på ryggen.
Spjæld/skaktspyd.	Anordning som forhindrer at affald der står op i affaldsrøret falder ned når containeren trækkes ud. Ses enten som en plade der skydes ind eller som spyd.

Andre materialer

Navn	Beskrivelse	Link/placering
At-vejledning	At-vejledning D.2.24 om indretning og brug af dagrenovationssystemer	http://arbejdstilsynet.dk/da/regler/at-vejledninger/i/d-2-24-indretning-og-brug-renovationssystemer.aspx
	At-vejledning 1.10.1 Rådgivningspåbud om alvorlige og komplekse arbejdsmiljøproblemer, afsnit om udsættelse for biologiske agenser ved arbejde med organisk materiale	http://arbejdstilsynet.dk/da/regler/at-vejledninger/r/1-10-1-raadgivningspaabud-om-alvorlige-komplekse-problemer.aspx

	<p>At-vejledning D.4.2 Marts 2002 om mobning og seksuel chikane</p> <p>Voldsrisiko i forbindelse med arbejdets udførelse At-vejledning D.4.3-2</p> <p>At-vejledning D.3.1 om Løft, træk og skub</p> <p>At-vejledning D.3.4 Arbejdsrelateret muskel-skeletbesvær</p> <p>Instruks IN-3-6 Anvendelse af strakspåbud i forbindelse med tunge løft</p> <p>At-meddelelse 4.05.3 om arbejdsstillinger og arbejdsbevægelser. (OBS: Denne bliver til At-vejledning xx om Arbejdsstillinger i løbet af få måneder)</p>	<p>http://arbejdstilsynet.dk/da/regler/at-vejledninger-mv/arbejdets-udforelse/d-4-2-mobning-og-seksuel-chikane.aspx</p> <p>http://arbejdstilsynet.dk/da/regler/at-vejledninger/v/d-4-3-vold-ifm-arbejdets-udfoerelse.aspx</p> <p>https://arbejdstilsynet.dk/da/regler/at-vejledninger/l/d-3-1-loft-traek-og-skub.aspx</p> <p>https://arbejdstilsynet.dk/da/regler/at-vejledninger/a/d-3-4-arbejdsrelateret-muskel-og-skeletbesvaer.aspx</p> <p>https://arbejdstilsynet.dk/da/OM%20ARBEJDSTILSYNET/Interne-instrukser-og-kvalitetsprocedurer-mv/At-interne-instrukser-mv/Muskel-og-skeletbesvaer/2014-Anvendelse-af-strakspaabud-tunge-loeft.aspx</p> <p>https://arbejdstilsynet.dk/da/regler/at-vejledninger/v/4-05-3-vurdering-af-arbejdsstillinger.aspx</p>
Vejviser	Der findes ikke en arbejdsmiljøvejviser fra AT. Der er udarbejdet en APV tjekliste. Den kan findes under Service og tjenesteydelser	http://arbejdstilsynet.dk/da/arbejdspladsvurdering/apv-tjeklister/find-din-apv-tjekliste/service-og-tjenesteydelser.aspx
BAR materialer	Arbejdsmiljøhåndbog for ejendomsserviceområdet.	http://www.bar-service.dk/Files/Billeder/BARservice/pdf/Ejendomsservice%20og%20forsyning/Arbejdsmiljohaandb

		og_for_ejendomsserviceo mraadet.pdf
Påbuds eksempler	Se påbudseksempler til inspiration.	TG2 projektrum- arbejds miljøfagligt materiale.

Bilag 1: BUN'et er relevant for følgende brancher.

Ejendomsfunktionærer tilhører branchegruppe 17 Kontor med undergrupperne: Almennyttige boligselskaber (682010), Private andelsboligforeninger (682020), Anden udlejning af boliger (682030), Udlejning af erhvervsjendomme (682040), Ejerforeninger (683220).

Bilag 2: BUN-resumé