
Tveita Borettslag – informasjon

I skriv levert til NV 5 og 3 i dag ble det informert feil i forhold til hvilke muligheter vi har for krav for etablering av brannvarsling og nød- ledelys. Vi ber dere se bort i fra denne informasjonen.

Utvidet Informasjon om forslag A) Etablering av brannvarslingsanlegg og utskifting av nød- og ledelys, til årets Generalforsamling.

Under behandlingen av ovennevnte sak i ekstraordinær generalforsamling den 19. mars 2014 ble det fattet følgende vedtak: «**Det ble fremmet et utsettelsesforslag. Saken utredes ytterligere og utsettes til ordinær generalforsamling.**» Nedenfor følger informasjon om tiltakene og to forslag til gjennomføring med hver sin økonomiske konsekvens.

Historikk

Styret i Tveita Borettslag startet ett prosjekt i mai 2013 for å se på muligheten og kostnadene for å etablere ett nytt brannvarslingsanlegg i Tveita borettslag. Prosjektet hadde sitt utspring etter rapport fra risikoanalyse gjennomført i 2011. Denne konkluderer med at det vil være betydelig risiko for brann i leilighet og at deteksjon av denne kunne ta lang tid noe som vil kunne være kritisk da brannvesenet i Oslo ikke har utstyr for å rømme fra de høyder vi har på våre blokker. Videre er størrelsen på brannseksjonene i boligdelen av blokkene av en slik størrelse at de etter dagens sikkerhetsnivå skulle hatt fulldekkende brannalarmanlegg med direkte varsling til 110-sentral. Under befaringen erfarte kontrollørene at det i 2 av 6 leiligheter ikke fantes operativ røykvarsler, noe som trolig vil være representativt for hele borettslaget.

Etter oppstarten av dette prosjektet har borettslaget opplevet hele 4 branner.

I mai 2013 opplevde vi at det startet en brann i søppelrommet i Nåkkves vei 5.

Den 8. juni 2013 opplevet vi dessverre at det brøt ut en brann i leilighet 11017 i Nåkkves vei 5. Brannen startet som brann i fettgryte og spredte seg ut til korridor i hele nordfløyen i 11-etg. Videre skapte den store ødeleggelser på fasaden og leilighetene direkte over i 12- og 13-etg. Den største konsekvensen var at det ble påført personskader på beboere, brann- og inhalasjonsskader.

I slutten av juni 2013 starter nok en brann i søppelrommet i Nåkkves vei 5.

8. september 2013 brøt det igjen ut en brann i en leilighet i Nåkkves vei 5, leilighet 7016. Dessverre døde beboer i denne brannen. Brannen ble oppdaget tidlig av nabo under og spredte seg derfor ikke til omkringliggende arealer og materielle skader ble derfor små. Det var ingen røykvarslere som virket i denne leiligheten og det var derfor bare tilfeldigheter som gjorde at brannen ble varslet tidlig.

Etter disse brannene har flere beboere i borettslaget ytret bekymring for brannsikkerheten i borettslaget og etterlyst varslingsanlegg overfor styret. Styret har tatt disse brannene og henvendelsene på alvor og fremskyndet derfor sitt arbeid med å fremskaffe tilbud på nytt brannvarslingsanlegg og utskifting av eksisterende nød- og ledelys anlegg.

Situasjonen nå

Det er i dag eksisterende nød- og ledelys i alle blokkene. Disse anleggene er veldig gamle og er heller ikke heldekkende i byggene (bodrom, vaskerier, tekniske rom osv). I Nåkkves vei 5 fungerer de lenger ikke og i Nåkkves vei 1 og 3 klarer vi ikke lenger å oppfylle dagens krav til deteksjon. I realiteten vil dette si at vi må bygge om anleggene i forhold til dekning av fellesområdene og deteksjon ved strømutfall. Dette vil ikke være lønnsomt som utvidelse og vedlikehold av eksisterende anlegg og nytt anlegg vil være den eneste regningssvarende og fornuftige løsningen.

Tveita Borettslag har pr. dags dato ingen felles anlegg for deteksjon av brann og det er opp til hver enkelt beboer å besørge og vedlikeholde røykvarslere i hver enkelt bolig. Ut i fra de brannene vi har hatt og det skadeomfanget dette har gitt på både personer og materiell, kan vi konkludere med at dette ikke er tilstrekkelig. Dersom det hadde eksistert brannvarslingsanlegg under disse 4 brannene ville skadeomfanget trolig sett helt annerledes ut i forhold til materiell- og personskader.

Forskriftskrav

I «forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn» under **§ 2-1 Generelle krav til eier** står det følgende:

«Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Kravene til brannteknisk utforming og utstyr er ivaretatt når tekniske krav gitt i eller i medhold av gjeldende plan- og bygningslov er oppfylt.

Det branntekniske sikkerhetsnivået i bygninger bygget i henhold til nyere forskrifter, skal opprettholdes slik som forutsatt i tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike.

Dersom andre har bruksrett til brannobjekter plikter eier å etablere de nødvendige samarbeidsordninger med virksomhet/bruker for å sikre etterlevelse av denne bestemmelsen.

Eiers forpliktelser kan ikke fraskrives gjennom avtale.»

I veilederen til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn står det beskrevet hva som er å anse som innenfor og utenfor «en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme» og hva som menes med «eldre bygninger».

Ting som ansees å ligge utenfor vil kunne være at bærende hovedsystemer, sekundære bærende bygningsdeler, etasjeskille og liknende ikke oppfyller «utprøvde og anerkjente løsninger».

Etablering av ev. manglende rømningsveier, installasjon av brannalarmanlegg, automatisk slokkeanlegg/seksjonering, ledesystemer e.l. for å øke tilgjengelig rømningstid og tiltak for å sikre store verdier, ansees ikke å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningssikkerhet må prioriteres høyt.

Bestemmelsen er ikke rettet mot eiers/virksomhetens økonomiske situasjon. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som var gjeldende før 1985 og som er oppgradert etter forskrift om brannforebyggende tiltak om brannsyn (FOBTOB) av 1990, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå dersom bruken av byggverket er uendret i henhold til forutsetningene.

Eldre byggverk som ikke er oppgradert, skal oppgraderes til sikkerhetsnivå som følger av TEK dersom det kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Oppgraderinger som medfører installering av brannalarmanlegg, sprinkleranlegg osv. er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Dette vil si at vi er nødt for å følge teknisk forskrift, TEK 10, fra 2010 for prosjektering av anlegg.

TEK 10

Teknisk forskrift fra 2010 kapittel 11 Sikkerhet ved brann, forklarer hvilke krav som skal gjøres gjeldende for prosjektering av tiltak.

§ 11-12. Tiltak for å påvirke rømnings- og redningstider

(2) Byggverk skal ha utstyr for tidlig oppdagelse av brann slik at nødvendig rømningstid reduseres. Følgende skal minst være oppfylt:

- a. Byggverk beregnet for virksomhet i risikoklasse 2 til 6 skal ha brannalarmanlegg.*
- b. I byggverk beregnet for få personer og byggverk av mindre størrelse, kan det brukes røykvarslere dersom rømningsforholdene er særlig enkle og oversiktlige. Røykvarslere skal være tilknyttet strømforsyningen og ha batteribackup. I branncelle med behov for flere røykvarslere, skal varslerne være seriekoblet. I byggverk uten strømforsyning kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.*

(3) I byggverk med mange personer eller hvor flukt- og rømningsveiene kan være lange og ha retningsendringer, skal rømningsveiene ha god belysning og være merket slik at rømning kan skje på en rask og effektiv måte. Store byggverk og byggverk beregnet for et stort antall personer, samt byggverk beregnet for virksomhet i risikoklasse 5 og 6, skal ha ledesystem.

I veiledningen til dette kapittelet står det beskrevet hvilke preaksepterte løsninger som er godkjent.

For brannvarsling vil dette medføre at det minst må installeres en detektor i hver leilighet og at denne skal dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom. Utover dette skal det detekteres i fellesområder og tekniske rom samt at det skal ha alarmoverføring til nødalarmeringssentral.

For nød- og ledelys vil dette medføre at vi må installere dette alle tekniske rom og rømningsveier i store uoversiktlige brannceller (eks bodrommene).

