



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Solvang park AS
V/Stine Myhre Selås
Trudvangveien 9
0363 Oslo

solvangpark@gmail.com

Dato: 03.03.2014

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Arkivkode:
Stine Myhre Selås	201301109 - 4	Rune Larsen, mobil: 916 52 796	542.3

**TILSYNSRAPPORT – SOLVANG PARK, HAMMERSTADS GATA 16, 18, 20, 22,
KIRKEVEIEN 78 A-C, TRUDVANGVEIEN 7, 9, 11, 13, 15, G.NR./B.NR. 46 / 18**



Brann- og redningsetaten
www.bre.oslo.kommune.no
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Tlf. 02 180

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 Oslo

Besøksadresse:
Arne Garborgs plass 1
Inngang fra Grubbegata

Organisasjonsnr.
876 820 102
Bankgiro
1315.01.01284

Innledning – hjemmelsgrunnlag og innholdet i tilsynet

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn den 25.02.2014, i ovennevnte objekt hvor følgende deltok:

For eier/virksomhet: Stine Myhre Selås, Bjørn Skogtrø og Jarle Traavik

For Brann- og redningsetaten: Jan Tobias Eriksson og Rune Larsen

Tilsynet ble gjennomført i medhold av forskrift om brannverntilsyn i eldre gårder § 2, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 13 fjerde ledd, forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 10-1, internkontrollforskriften § 7.

Tilsynet inngår som en del av Brann- og redningsetatens tilsynsarbeid rettet mot Oslos eldre murgårdbebyggelse, jf. forskrift om brannverntilsyn i eldre gårder.

Tilsynet i bygningen omfatter i utgangspunktet befarings i fellesarealer (trapperom, kjeller, loft, portrom og gårdsrom). Der forholdene tillater det, og det er av hensiktsmessig betydning for tilsynet, kan enkelte av de øvrige områdene i bygget også bli omfattet av befaringsen/kontrollen.

Tilsynsrapporten omhandler avvik og anmerkninger som er avdekket under tilsynet, samt opplysninger om den videre saksgangen.

Befaring og gjennomgang av dokumentasjon i objektet er utført i form av stikkprøver, og ikke som en fullstendig gjennomgang av bygården. Tilsynsrapporten tilsvarer ikke en helhetlig brannteknisk vurdering av bygningsmassen. Av den grunn påpeker Brann- og redningsetaten at det kan foreligge avvik/mangler som ikke er avdekket under tilsynet. Utført tilsyn i bygården medfører ingen garanti for at alle forhold som negativt kan påvirke brannsikkerheten er avdekket. Eier/virksomhet har ansvar/plikt til å kontrollere bygget jevnlig og gjennomføre eventuelle tiltak slik at brannsikkerheten blir ivaretatt til enhver tid, i samsvar med brann- og eksplosjonsloven og tilhørende forskrifter. Brann- og redningsetaten fører tilsyn med at eier/virksomhet overholder plikten/ansvaret.

Brann- og redningsetaten innarbeider også rapport etter feiing og tilsyn datert 20.11.2013 i denne tilsynsrapporten. Virksomheten er opplyst om dette, og vil således kunne forholde seg til denne rapporten i det videre arbeidet med brannsikring av bygården.

For ytterligere informasjon om bakgrunn for tilsynet og lov og forskriftskrav, se vedlagt informasjon.

Beskrivelse av bygården

Oppført:	1921
Antall tellende etasjer:	4
Boligformål på loft:	Nei
Antall rømningsveier (trapperom per boenhet):	1-2
Bygningskonstruksjon:	Ytter- og bærevegger av mur. Etasjeskillere av tre (stubbloftskonstruksjon)

Generelle opplysninger om bygården

Kvartalet består av følgende adresser: Kirkeveien 78 A, B og C, Hammerstads gate 16-22 og Trudvangveien 7-15.

Brann- og redningsetaten anser bygårdene i kvartalet for relativt like i forhold til konstruksjoner, trapperom og utforming. Tilsynsrapporten omfatter alle adresser, men vil bemerke at det er installert automatisk slokkeanlegg i fellesarealer i kjeller og en oppgang i Kirkeveien 78.

Bygårdene har 4 etasjer, og inneholder til sammen 88 gjennomgående boenheter.

Boenheter som omfattes av adressene i Trudvangveien og Hammerstads gate har i tillegg til et trapperom, tilgang til balkonger som strekker seg langs hele fasaden. Alle dører til boenheter har brannmotstand B-30.

Branntekniske installasjoner

Type installasjon: Enkeltstående røykvarslere Dekningsgrad: Delvis Kontrollavtale: Nei Direktevarsling: Nei
Type installasjon: Brannslanger Dekningsgrad: Delvis (kun i kjeller) Kontrollavtale: Nei Direktevarsling: Nei
Type installasjon: Boligsprinkleranlegg Dekningsgrad: Delvis (montert i kjeller og et trapperom i Kirkeveien 78) Kontrollavtale: Nei Direktevarsling: Nei

BRANN- OG REDNINGSETATENS VURDERING AV BRANNSIKKERHETEN I BYGÅRDEN

Tilrettelegging for sløkke- og redningsinnsats:

Det ble ikke observert forhold som vil redusere tilgjengelighet for Brann- og redningsetatens høyderedskap (stigebil) mot fasade i Hammerstads gate, Kirkeveien og Trudvangveien. Redningsinnsats i bakgården tilsier bruk av bærbart redningsutstyr.

Organisatorisk:

Andre forhold: Bygårdens juridiske eier er Solvang Park as. Eier/styret kontaktet Brann- og redningsetaten for å få gjennomført tilsyn, og arbeider bevisst med å heve brannsikkerheten i bygården. Eier/styret har blant annet iverksatt et arbeid med å utarbeide en internkontroll for kvartalet.

Det bemerkes at enkelte av de ovennevnte opplysningene er gitt av eier eller representant for eier.

Definisjoner

Avvik: manglende etterlevelse av krav fastsatt i eller i medhold av brann- og eksplosjonsvernloven.

Kommentar: en nærmere forklaring av avvik

Følgende avvik ble avdekket under tilsynet:

Avvik 1

Eier har ikke oppgradert sikkerhetsnivået i bygningen til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging § 2-1 Generelle krav til eier, fjerde ledd, *jf.* Forskrift om brannforebygging § 3-1 Dokumentasjon av sikkerhet

Kommentar:

Brannsikkerheten i bygningen er ikke på et tilfredsstillende nivå.

Tilsynet avdekket følgende forhold:

- Manglende eller ikke fungerende brannalarm
- Enkelte boenheter har kun ett trapperom
- Dør mellom boenhet og fellesarealer i kjeller (ubekreftet brannmotstand og tetthet rundt karm)
- Svake tilslutninger og gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner
- Etasjeskiller som er utført i konstruksjoner i brennbare materialer har svak brannmotstand
- Gjennomgående kanaler og hulrom
- Store sammenhengende arealer (svakheter i seksjonering) i kjeller medfører fare for

brannspredning til flere trapperom/rømningsveier samtidig

- Ovennevnte forhold kan påvirke rømningsikkerheten for boenheter med et trapperom, og det bes om at dette vurderes spesielt i den branntekniske vurderingen

Punktene ovenfor tilsier at bygningen innehar flere branntekniske svakheter og ikke er oppgradert til dagens sikkerhetsnivå innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. I denne bygningen er det derfor nødvendig å foreta en helhetlig brannteknisk vurdering. Vurderingen skal utføres av kvalifisert person/firma og skal inneholde en helhetlig løsning for gården med en prioritert tiltaksliste. Dersom virksomheten har gjennomført en vurdering i forbindelse med installering av automatisk sløkkeanlegg, vil Brann- og redningsetaten be om at denne oversendes.

Eier skal fremlegge en forpliktende fremdriftsplan på bakgrunn av tiltakene i vurderingen. Fremdriftsplanen kan strekke seg fra 0-5 år og skal prioritere tiltakene slik at det som gir høyest sikkerhetsgevinst gjøres først. Brann- og redningsetaten følger opp den fremlagte fremdriftsplanen til sikkerhetsnivået er oppgradert og avviket er lukket.

Avvik 2

Eier har ikke sørget for at røyk- og branncellebegrensende bygningsdeler er intakte og ikke svekket av hull, at konstruksjoner hvor det er krav om brannmotstand virker som forutsatt, samt at kanaler, rør og lignende som krysser røyk- og branncellebegrensende bygningsdeler, og gjennomføringer for disse, er utført slik at brannmotstanden er ivarettatt.

Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging § 2-4 Ettersyn og vedlikehold av installasjoner, utstyr, bygningsdeler, fyringsanlegg mv. annet ledd, *jf.* Forskrift om brannforebygging § 3-1 Dokumentasjon av sikkerhet

Kommentar:

Det ble avdekket at bygningen innehar svekkelser i branncellebegrensende bygningsdeler (vegger, etasjeskiller, sjakter, m.m.), og er basert på følgende konkrete funn ved tilsynet:

- Ikke tilfredsstillende tetting rundt gjennomføringer (soilrør, ledninger, m.m.) i branncellebegrensende bygningskonstruksjoner
- Rørgjennomføring (avløpsrør i plast, e.l.) i branncellebegrensende bygningsdel reduserer denne konstruksjonens brannmotstand.
- Svekkelser i brannbegrensende bygningsdeler forårsaket av perforering (ventilasjonsformål.)

Ved brann kan de ovennevnte svekkelsene få alvorlige konsekvenser for personsikkerheten som følge av rask røyk- og brannspredning. Disse svekkelsene skyldes ofte manglende vedlikehold og ettersyn, ombygninger, nye installasjoner eller lignende.

Dette avviket kan ses i sammenheng med avvik 1, og innebærer at eier må sørge for at fagkyndig person/firma foretar en fullstendig gjennomgang av bygningsmassen. Deretter skal det utarbeides en konkret fremdriftsplan for utbedring av avdekkede utettheter/svekkelser. Avviket kan lukkes når denne fremdriftsplanen er utbedret av fagkyndig person/firma, og det kan dokumenteres at utførelsen samt produkter som er benyttet ved utbedringer er iht. gjeldende regelverk.

Avvik 3

Virksomheten har ikke sørget for at bygningen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging § 2-1 Generelle krav til eier, første og annet ledd, *jf.* Forskrift om brannforebygging § 3-1 Dokumentasjon av sikkerhet

Kommentar:

Det mangler lett tilgjengelig /tydelig markert manuelt slokkeutstyr (brannslange, pulverapparat, o.l.) i fellesareal på loft. Brannslukningsutstyr i bygningen har til hensikt å slokke et branntilløp i en tidlig fase. Dette for å hindre at små branntilløp utvikler seg til store bygningsbranner som vil true liv, helse og materielle verdier. Det ble heller ikke observert noen form for røykvarsling i fellesarealer.

Det ønskes innen tilbakemeldingsfristen, en bekreftelse på at fellesareal på loft har tilstrekkelig antall manuelt slokkeutstyr (slik at hvert rom dekkes), å markere disse med godkjent skilt på en hensiktsmessig måte. De bes også om en bekreftelse på at boenheter og fellesarealer har røykvarslere.

Avvik 4

Virksomhetens internkontroll er ikke tilstrekkelig for å ivareta og opprettholde brannsikkerheten i objektet på et tilfredsstillende nivå til enhver tid.

Avvik fra:

Internkontrollforskriftens § 5 Innholdet i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Krav til dokumentasjon, *jf.* Forskrift om brannforebygging § 3-1 Dokumentasjon av sikkerhet

Kommentar:

Virksomheten er i ferd med å etablere et internkontrollsystem. Brann- og redningsetaten observerte ved tilsynet følgende:

- Oppbevaring av brennbare gjenstander i trapperom
- Oppbevaring av brennbare gjenstander i fellesarealer i kjeller

Styret i boligselskapet må utøve og dokumentere internkontrollen i tilstrekkelig grad slik at brannsikkerheten er ivaretatt og opprettholdes på et tilfredsstillende nivå til enhver tid, iht. internkontrollforskriftens § 5, annet ledd, punkt 4-8. Dette innebærer rutiner samt dokumentasjon for ettersyn, vedlikehold og overvåkning av forhold som har betydning for brannsikkerheten.

Det ønskes innen tilbakemeldingsfristen en fremdriftsplan for å forbedre internkontrollen på brannsikkerhet.

Rapport etter feiing datert 20.11.2013.

Avvik 1

Eier har ikke sørget for at skorstein og øvrig fyringsanlegg (skorstein, ildsted, røykrør) er intakt og virker som forutsatt.

Avvik fra:

Forskrift om brannforebygging § 2-4 Ettersyn og vedlikehold av installasjoner, utstyr, bygningsdeler, fyringsanlegg mv. fjerde ledd.

Konkrete funn ved tilsynet:

- Dårlig mørtel mellom mursteinene rundt feie- og sotlukene
- Løse teglstein og mørtel i bunn av skorsteinene
- Defekte samt utette feie-/sotluker (utettheter rundt sotlukene i kjeller, defekte varmeskjold m.m)

Kommentar:

Det ble under tilsynet avdekket at skorsteinene ikke er intakte og ikke virker som forutsatt. Skorsteinene fremsto som eldre og ikke rehabilitert under tilsynet. Dette kan medføre en økt fare for brann i bygget via skorsteinen ved eventuelt en sotbrann. Utettheter i skorsteinene kan føre til helseskader. Det vil derfor kunne være behov for rehabilitering av skorsteiner som blir brukt som røykanal. For å avdekke behovet for rehabilitering må eier foreta en tilstandsvurdering av samtlige skorsteiner som er i bruk. Dette kan gjøres ved en videokontroll av skorsteinens innside og utføres av kvalifisert personell/aktør.

Videokontrollen skal inneholde bilder av hver enkel skorstein og det skal utarbeides en rapport som skal dokumentere skorsteins tilstand. Avdekker videokontrollen feil og mangler som åpenbart kan øke risikoen for brann og som kan føre til helseskader, må fyringsanlegget ikke brukes før skorsteinene er i forskriftmessig stand, jf. forebyggendeforskriften § 2-4 fjerde ledd.

Utførende firma/entreprenør skal dokumentere at rehabiliteringen som er benyttet ivaretar oppstillingsvilkår for fyringsanlegget.

Dersom skorsteinene ikke brukes som røykkanal (dvs. at det ikke er tilkoblet ildsteder på skorsteinene eller at ildstedene er plombert), må det sendes skriftlig tilbakemelding om dette til Brann- og redningsetaten. Da vil avviket frafalle.

BILDER FRA TILSYNET:



Bilde 1: Dører mellom boenhet og trapperommene oppgis å ha brannmotstand B-30.



Bilde 2: Dører mellom loft og trapperom har brannmotstand B-60.



Bilde 3: Det er ført ventilasjonskanaler gjennom etasjeskiller, uten bekreftet brannmotstand.



Bilde 4: Rør som er ført gjennom etasjeskillet mellom kjeller og overliggende etasjer, har ikke har ikke nødvendig tetting.



Bilde 5: Rør og kabler som er ført gjennom seksjoneringsvegg i kjeller har ikke nødvendig tetting.



Bilde 6: Det er installert automatisk sløkkeanlegg i kjeller og trapperom i Kirkeveien 78. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon for kontroll og vedlikehold.



Bilde 7: Det er installert brannslanger i kjeller på objektene. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon for kontroll og vedlikehold.



Bilde 8: viser lagring av brennbart materiale på loftets fellesareal. Dette kan øke brannbelastningen og redusere fremkommeligheten ved en rømning/redningssituasjon.



Bilde 9: Oppbevaring av gjenstander i trapperommet kan øke brannbelastningen og redusere fremkommeligheten ved en rømning/redningssituasjon.

TILBAKEMELDING PÅ AVVIK

Brann- og redningsetaten ber om en skriftlig tilbakemelding som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet, jf. forebyggendeforskriften § 6-2 første ledd. Tilbakemeldingen må derfor inneholde følgende:

- Beskrivelse av tiltak som skal gjennomføres
- Planlagt tidspunkt for ferdigstillelse av beskrevet tiltak
- Spesifisering av hvilket avvik påpekt i tilsynsrapporten tiltak er rettet mot
- Samtlige avvik skal være besvart

Brann- og redningsetaten viser til forebyggendeforskriften § 6-2 og ber om at den skriftlige tilbakemeldingen sendes innen: **04.06.2014**

Vedlagt følger informasjon om videre saksgang dersom det ikke blir gitt en tilfredsstillende tilbakemelding innen den ovennevnte fristen, samt en oversikt over vanlige spørsmål i forbindelse med tilsynet.

All korrespondanse i saken sendes per e-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no eller post: Oslo kommune Brann- og redningsetaten, Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo.

Med hilsen


Asle Christensen
tilsynsleder/branninspektør


Rune Larsen
branninspektør

Vedlegg: Forhåndsvarsel om mulige sanksjoner

Oversikt over vanlige spørsmål i forbindelse med tilsynet/ utfyllende informasjon

For ytterligere informasjon:
www.bre.oslo.kommune.no,
www.regelhjelp.no

FORHÅNDSVARSEL OM MULIGE SANKSJONER

Tilsynsrapporten angir avvik fra krav fastsatt i eller i medhold av brann- og eksplosjonsvernloven. I tilsynsrapporten er eier/virksomhet bedt om å gi en skriftlig tilbakemelding innen en angitt frist på når og hvordan påpekte avvik vil bli rettet opp, jf. forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 6-2 første ledd.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsler Brann- og redningsetaten om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det innen fristen ikke blir gitt en tilfredsstillende tilbakemelding på tilsynsrapporten:

- **Vedtak om pålegg** om retting av avvik inne en fastsatt frist, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd
- **Vedtak om tvangsmulkt** i form av løpende tvangsmulkt for hver dag/uke/måned som går etter utløp av den fristen som er satt for oppfylning av pålegget, inntil pålegget er oppfylt. Eller tvangsmulkt i form av engangsmulkt jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39 første ledd.
- **Vedtak om helt eller delvis stans av virksomheten, eller helt eller delvis forbud mot bruk** av vedkommende byggverk, område, produkt m.v. dersom pålegget ikke oppfylles innen fristen, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 andre ledd.

Brann- og redningsetaten bemerker at etaten ved «overhengende fare» kan stanse virksomheten eller forby bruken av vedkommende byggverk, område, produkt m.v. selv om pålegg ikke er gitt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 tredje ledd.

Partene gis rett til å uttale seg i forhold til alle varslede reaksjonsformer. Fristen for å uttale seg er **3 uker** fra mottakelse av dette brevet. Hensikten med en slik forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før Brann- og redningsetaten fatter et eventuelt vedtak, jf. forvaltningsloven § 17.

Godkjent av Brann- og redningsetaten

Dato: 01.08.2013

OVERSIKT OVER VANLIG SPØRSMÅL I FORBINDELSE MED TILSYN

Hvorfor kommer Brann- og redningsetaten på tilsyn i vår bygård?

De eldre murgårdene har lenge vært forbundet med flere dramatiske branner, og mangelfull brannsikkerhet. Den manglende brannsikkerheten skyldes i stor grad at murbygningene ble oppført med svake bygningskonstruksjoner og mangelfulle rømningsforhold. De branntekniske svakhetene medfører også at eldre murgårder (i sin opprinnelige bygningsmessige stand) ikke vil tilfredsstillende de branntekniske minstekrav som i dag stilles gjennom lover og forskrifter. Samtidig har også varierende håndverksmessige utførelser medført til dels store variasjoner i nåværende brannteknisk standard på de eldre murgårdene. Svært få er kjent med eiers plikt til oppgradering av bygården, noe som fører til at de fleste bygårdene fortsatt har en dårlig brannteknisk standard.

Branner i disse gårdene kjennetegnes ofte av en rask brannspredning til store deler av bygget (herunder trapperom/rømningsvei). Mangelfulle rømningsforhold kombinert med rask og omfattende brannspredning er særlig alvorlig for personsikkerheten, ettersom dette ofte innebærer små tidsmarginer før liv kan gå tapt. Et slik lavt nivå av sikkerhet for personer som oppholder seg i disse bygningene er en uholdbar situasjon.

Brann- og redningsetaten har med bakgrunn i dette startet en full tilsynsgjennomgang av de eldre murgårdene i Oslo.

Hvilke krav stiller lovverket til oppgradering av vår bygård?

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-1, fjerde ledd omhandler oppgradering av eldre bygninger. Bestemmelsen stiller krav om at brannsikkerheten i eldre bygninger skal oppgraderes og lyder:

«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.»

Bestemmelsen innebærer at bygningen må oppgraderes til samme sikkerhetsnivå som dagens krav så langt dette lar seg gjøre innenfor en «praktisk og økonomisk forsvarlig ramme». I definisjonen av «økonomisk forsvarlig ramme» er tiltak i forbindelse med person-/rømningsikkerhet alltid innenfor rammen av hva som må oppgraderes. Dette fremgår av veiledningen til forskriften som sier at: *«Etablering av ev. manglende rømningsveier, installasjon av brannalarmanlegg, automatisk sløkkeanlegg/seksjonering, ledesystemer e.l. for å øke tilgjengelig rømningstid og tiltak for å sikre store verdier, anses ikke å ligge utenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningsikkerhet må prioriteres høyt.»*

Bestemmelsen er ikke rettet mot eiers/virksomhetens økonomiske situasjon. Dette betyr at eier ikke kan velge bort tiltak fordi økonomien i bygården er dårlig.

Lover og forskrifter kan for øvrig leses i fulltekst på www.lovdatabasen.no.

Hvorfor kan ikke Brann- og redningsetaten godkjenne løsninger?

Brann- og redningsetaten kan ikke godkjenne konkrete løsninger. Lovverket er bygget opp slik at ansvaret for brannsikkerheten tilhører eier av bygget. I bygårdene er eier representert ved styrene. Brannregelverket angir ikke i særlig grad konkrete krav til brannsikkerheten. Det må derfor utføres en helhetlig vurdering der det tas en overordnet vurdering av

personers sikkerheten i gården. Brann- og redningsetatens tilsynsmyndighet følger opp at kravene som er gitt i lovverket blir overholdt.

Hvor kan vi få tak i kvalifisert personell/firma?

Brann- og redningsetaten får ofte spørsmål om hvor eier kan henvende seg for å finne formell kompetent fagperson innen brannrådgivningstjenester. Offentlige etater har ikke mulighet til å anbefale eller favorisere enkeltfirmaer da dette kan føre til konkurransevridning i markedet. Det kan være lurt å undersøke hvilken erfaring firma/person har med lignende prosjekter. Brann- og redningsetaten anbefaler at kompetent fagperson innehar sentralgodkjennelse nivå 3 innen godkjenningssområdet brannkonsept. Dette er ikke et krav i lovverket, men det kan gi en god pekepinn på om firma/personell innehar rett kompetanse. Eier kan selv undersøke dette på direktoratet for byggkvalitet (DIBK.no) under sentral godkjenning eller spørre det aktuelle firmaet.

Organisasjoner og firmaer nevnt nedenfor er ikke å anse som godkjente av Brann- og redningsetaten, men er kun ment som en ikke uttømmende oversikt/forslag over aktører på markedet.

Rådgivende Ingeniørers Forening (RIF) er en frittstående bransjeforening for kunnskapsbedrifter med virksomhet innenfor blant annet brannrådgivning. Medlemselskaper i RIF kan søkes opp i deres database på RIF.no under «Søk RIF-firma/rådgiver»

Brannfaglig fellesorganisasjon (BFO) er en bransjeorganisasjon for firmaer som driver med brannsikkerhet. På BFO sine hjemmesider er det en oversikt over medlemmer kategorisert etter spesifikke fagfelt innenfor brannsikring. Søk på bfobrann.no under medlemskap.

Det må nevnes at enkelte rådgivingselskaper velger å stå utenfor ovennevnte organisasjoner.

Hva skal brannrådgiveren gjøre?

I dagens byggeregelverk (forskrift om tekniske krav til byggverk, TEK10) gis det en forhåndsakseptert løsning for hvordan bygg skal oppføres.

Når bygården skal oppgraderes er det ofte dette regelverket som brukes. Bygget sammenlignes da med dagens bygg for å sjekke om bygården har et tilstrekkelig brannsikkerhetsnivå. Dette regelverket passer imidlertid ikke fordi bygårdene ble oppført på en tid da det både gjaldt andre og mindre strenge krav til brannsikring enn i dag.

En brannrådgiver skal derfor ikke gå igjennom aktuelle paragrafer/tema i tekniske forskrifter og behandle disse isolert, men skal utføre en helhetlig vurdering der han tar en overordnet vurdering av personsikkerheten i gården. Dette innebærer at også leiligheter og skorsteiner må undersøkes. Alle forhold som har betydning for brannsikkerheten må tas med i betraktning.

Brannrådgivers konklusjoner virker svært omfattende, kan vi velge bort noe?

Brannrådgivers konklusjon er det han/hun mener er nødvendig å utføre for at bygget skal være brannsikkert. Det er ikke mulig å velge bort enkelttiltak fordi det for eksempel er kostbart eller ikke passer inn med gårdens estetikk. Dersom noe er uklart eller det er uenighet om hvilke tiltak som skal gjennomføres kan det selvsagt stilles spørsmål ved løsningen eller diskuteres andre mulige løsninger med brannrådgiver. Det er likevel en forutsetning at den endelige løsningen gir god nok brannsikkerhet, og er i samsvar med loven.

Kan Brann- og redningsetaten tvinge oss til å oppgradere bygården?

Det er eier som er ansvarlig for å oppgradere bygget. Når en brannrådgiver eller noen med tilsvarende kompetanse har gitt en løsning på hvordan brannsikkerheten skal ivaretas og Brann- og redningsetaten har akseptert dette, er det dette eier må forholde seg til. Brann- og redningsetaten kan avvise en dokumentasjon dersom etaten mener at sikkerhetsnivået ikke er godt nok. Dersom brannsikkerheten i bygården ikke er tilstrekkelig ivaretatt, kan Brann- og redningsetaten som tilsynsmyndighet treffe vedtak om pålegg om gjennomføring av de tiltak som er nødvendige for at brannsikkerheten blir hevet. Dersom pålegg om tiltak ikke etterfølges kan etaten treffe ytterligere vedtak om sanksjonsmidler. Dette kan være for eksempel tvangsmulkt eller stengning av bygården inntil tiltakene er utført og personsikkerheten anses å være ivaretatt.

Må bygården samarbeide med næringslokalet som er i bygget?

Dersom bygården har et næringslokale i bygget, som f.eks. en restaurant eller butikk, er det viktig at det etableres et samarbeid. Dette er også et lovpålagt krav som følger av forebyggendeforskriften § 2-1 femte ledd. Det må formaliseres en avtale om hvem som har ansvar for at forhold som har betydning for brannsikkerheten blir ivaretatt og dokumentert.

Hvordan skal dokumentasjonen på utførte tiltak se ut?

Alle brannsikringstiltak som utføres i deres bygård skal dokumenteres. Dokumentasjonen må vise hvordan tiltaket er utført og av hvem. For eksempel må det ved tetting av rørgjennomføringer dokumenteres hvilket produkt som er benyttet og at dette gir tilfredsstillende brannmotstand. Ved innstallering av sprinkleranlegg må dekningsgrad, forutsetninger for korrekt bruk og vedlikeholds krav dokumenteres.

Må vår gård følge interkontrollforskriften?

HMS- arbeid er lovpålagt gjennom «Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter». Forskriften gjelder også boligselskaper slik som borettslag og sameier da disse går under definisjonen «virksomhet». Dette innebærer at virksomheten skal ha et fungerende HMS-system som blant annet skal kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan inntreffe, og gjennomføre tiltak for å hindre at slikt skjer.

Hvordan lager jeg et internkontrollsystem når forskriften ikke er tilpasset min gård?

Det er mange måter å lage et HMS-system på. Det viktigste er at systemet er tilpasset din gård og tar med det som er nødvendig for at brannsikkerheten er ivaretatt i bygget. Det må være et system som fungerer i det daglige og ivaretar risikoen i gården. Det kan for eksempel være rutiner for å holde rømningsveiene frie for gjenstander, eller rutiner som sørger for at brannalarmanlegget er i drift. Det anbefales at styret ser på informasjonsmaterialet fra Norsk Brannvernforening under «HMS i boligselskaper» for bistand til å utarbeide en enkel og fungerende internkontroll på brannsikkerhet. Siden har adressen:

www.brannvernforeningen.no, og direkte link til siden er

<http://www.brannvernforeningen.no/Brannvern-i-hjem-og-fritid/For-boligselskap/HMS-i-boligselskap>.

Vi har fått avvik som innebærer at det må utføres en videokontroll og utarbeide en rapport som skal dokumentere skorsteinenes tilstand. Hva gjør vi nå?

Dere må kontakte et firma som kan utføre denne kontrollen for dere. Utførende firmaer finner dere lettest ved å søke på gule sider eller lignende. Dersom dere forklarer firmaet dere kontakter at dere må ha hjelp til å utføre en videokontroll og tilstandsvurdering og de svarer bekreftende at dette har de utført i tilsvarende bygårder tidligere, så er det bare «å få det utført».

Hvorfor må vi rehabilitere skorsteinen(e)

De vanligste årsakene til at skorsteinen må gjennomgå en rehabilitering er forvitring og elde. Skorsteinen blir utsatt for varme og kulde, samt nedbør hele året. Det opplyses om at forventet levetid for en skorstein er 30 – 50 år. I tillegg kan faren for en sotbrann være tilstrekkelig stor slik at skorsteinen må rehabiliteres.

Dersom skorsteinene ikke brukes som røykkanal (dvs. at det ikke er tilkoblet ildsteder på skorsteinene eller at ildstedene er plombert), må det sendes en skriftlig tilbakemelding om dette. Det er kun nødvendig å rehabilitere de skorsteinene som skal benyttes som røykkanal. Dersom ingen skorsteiner skal benyttes; vil avviket, samt feieavgiften bortfalle.

Rehabiliteringsmetoder

Det er to metoder for å rehabilitere en skorstein. Man kan enten sette inn fôringsrør (keramisk eller stål) eller benytte støpemasse (glidestøpning).

- **Fôringsrør**

Metoden går ut på å senke fôringsrør ned i skorsteinens hele lengde. Fôringsrørene har en dimensjon på 6" og er egnet for lukkede ildsteder. Med denne metoden endrer du teglskorstein til en tresjiktsskorstein og har derfor det samme oppstillingsvilkåret som tresjiktselementskorstein. Minst to av sidene på skorsteinen må være tilgjengelige for visuell kontroll.

- **Glidestøpning**

Ved denne metoden trekker man skorsteinen med støpemasse for å fylle dårlige fuger. Denne metoden brukes også for å opprettholde tverrsnittet i skorsteinen (9"), hvis man for eksempel har murt peis. Oppstillingsvilkårene er det samme som for teglskorstein. Alle fire sider av skorsteinen må være tilgjengelige for visuell kontroll.

Hvilken rehabiliteringsmetode skal vi velge?

Dere må huske på at skorsteinen(e) og ildstedene må tilpasses i forhold til hverandre. For å få en optimal funksjon og best mulig utnyttelse er dimensjonering av skorstein til ildsteder meget viktig. Det er skorsteinen som er dimensjonerende for hvilke ildsteder som kan kobles på, og det er derfor ikke alltid mulig å bruke det gamle ildstedet som var originalt koblet på. For eksempel så er 6" foringsrør og murt peis ikke dimensjonert i forhold til hverandre, og det kan være problematisk å benytte ildstedet.

Dersom skorsteinen(e) må rehabiliteres, hva må utførende firma sørge for?

Utførende firma må sørge for at oppstillingsvilkår til skorsteinen(e) og dimensjonering av skorsteinen(e)s røykkanal blir ivarettatt når rehabiliteringsmetode fastsettes. Utførende firma skal dokumentere at rehabiliteringsmetoden som benyttes ivaretar dette.

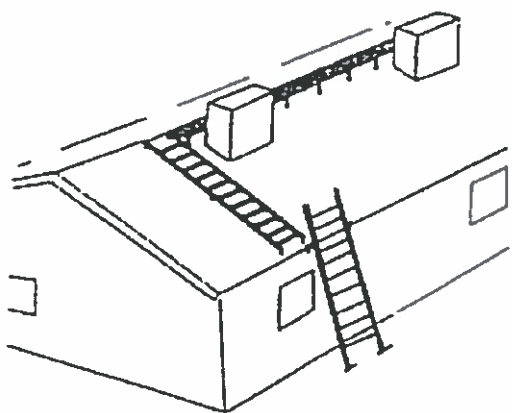
Videre skal utførende firma dokumentere, eller bekrefte:

- Har skorsteinen tilstrekkelig dimensjon for ildstedet?
- Er ildstedet montert etter monteringsanvisning?
- Er avstanden til brannmur kontrollert og funnet tilfredsstillende?
- Er avstanden til brennbart materiale kontrollert og funnet tilfredsstillende?
- Tåler gulvet vekten av ildsted og omramming?
- Er det tilfredsstillende feiemuligheter?
- Er røykrøret fra ildstedet montert i skorstein etter skorsteinsprodusentens anvisninger?

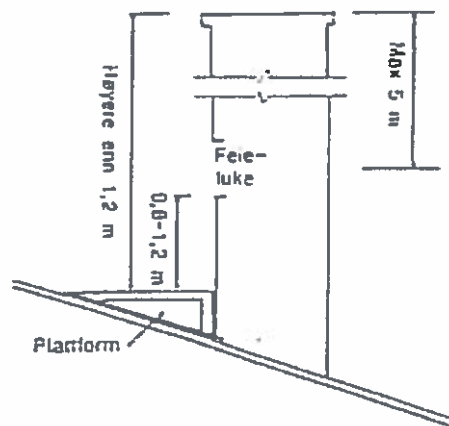
Hva må vi gjøre for at feieren skal få tilfredsstillende adkomst for feiing?

Der feiing skal utføres fra tak, må dere sørge for at feieren har tilfredsstillende adkomst opp til, og på taket. Alt ettersom hvordan taket er utformet, må det være fastmonterte trinn på taket, plattform ved skorsteinen, og tilgjengelig stige dersom feieren må klatre ut gjennom evt. takvindu. Der hvor feieren ikke skal feie fra tak må dere sørge for at det er tilgjengelig feieluke på loft/loftsleilighet. Ved feiing fra loftsleilighet må dere sørge for at feieren får tilgang til denne leiligheten/disse leilighetene.

FEIING FRA TAK



PIPE HØYERE ENN 1,2 m



Feieren har feid skorsteinene, men alle sotlukene er ikke tømt.

Antakelig så hadde feieren ikke tilgang til alle sotluker. Sotluker kan finnes seg inne i låste boder i kjeller. For at alle sotluker skal bli tømt i forbindelse med feiing så må alle sotluker være tilgjengelige. Alle tilgjengelige sotluker vil bli tømt ved neste feiing.

