



## Informasjon Tientjernet Borettslag 23. september 2016

### Hei alle sammen!

Nå nærmer høsten seg og vi minner om at det nå bør spyles i takrenner og ryddes rundt huset. Sørg for at verandaer og terrasser er klar for høsten, det er viktig at det ikke lagres for mye her eller at tepper blir liggende ute. Husk også å skru av utekranen(e) før frosten kommer.

**På forhånd takk for god innsats!! 😊**



### Befaring og rapport: Brannteknisk ekspert

Som et ledd i å opprettholde et trygt bomiljø inviterte vi brannteknisk ekspert Kjell Thune fra Brannrådgiverne AS til en befaring i sommer. Vi så da på nødvendige tiltak rundt inngangspartiet i 4-mannsboligene (rekkverk og brannvinduer), og dessuten åpninger i gavlveggene (opprinnelige lufteventiler og nye åpninger laget i forbindelse med innstallering av ventilasjonsanlegg), og om dette er i tråd med dagens forskrifter mht. brannsikkerhet.

Da vi manglet en del byggeteknisk dokumentasjon, dro Kjell Thune innom byggsaksavdelingen i Fet kommune. På bakgrunn av befaring og informasjonen han fikk hos kommunen skrev han en rapport til oss og her er hovedpunktene:

Byggene i borettslaget er – som vi vet - oppført på slutten av 90-tallet. Byggene er oppført i henhold til byggeforskrift av 1987 (BF-87), og ikke teknisk forskrift 1997, som det først ble antatt. I henhold til BF-87, så er det da Fet kommune (ikke et brannteknisk rådgivningsfirma, slik regelverket fungerer i dag) som har gitt føringer på hvilke branntekniske krav de mener må være oppfylt for at byggesaken skal godkjennes.

#### 1) Vedr. ventilasjonskanaler i endevegg 2-mannsbolig.

2-mannsboliger hadde opprinnelig større innbyrdes avstand enn i dag. I 2004 og årene etter har flere boligeiere søkt kommunen om å få bygge over garasje, som et forenklet tiltak. Her har også noen beboere montert luftuttak. (Vi minner om at dette må søkes om!)

Det er ikke funnet at det er satt krav om at påbygg skal ha brannvegg 30 minutter mot nabovegg (EI30), men det antas at dette kravet er blitt ivaretatt ved oppføring. Påbyggene er uansett godkjent i kommunen – etter nyere

forskrift (1997). Kommunen angir da - på generelt grunnlag - at det ved skal være brannmotstand i veggparti pga. avstand mellom husene, og at luftuttak således må sikres.

**Brannrådgiverne AS konkluderer ut fra dette at luftuttak skal ha brannspjeld.**

## 2) Ventiler på kaldloft.

**Det vurderes at luftuttak på kaldloft ikke kan settes krav til skal ha brannspjeld**, da denne utformingen ut fra dokumentasjon i byggesak vurderes å være godkjent (Ihht BF-87).

## 3) Vedr. brannvindu og brannsikret svalgang i 4-mannsbolig.

4-mannsbolig ble satt krav til at svalganger skulle brannsikres. Det er funnet en omfattende korrespondanse med kommunen i opprinnelig byggesak, hvor det ble stilt store spørsmål ved om Fet kommune kunne kreve brannvinduer i begge etasjer (1.-2.etg), branndør B30 i bod, og brannsikring av rekkverk. Dette på bakgrunn av at samme hustype hadde blitt oppført i andre kommuner uten at slike krav ble stilt i byggesak. Fet kommune nektet å fravike disse kravene, og 4-mannsboliger ble derfor oppført med disse brannkravene.

**Det vurderes at det vil være tilstrekkelig med brannklassifiserte vinduer med uklassifisert åpningsbart lavt vindu over.** Dette var en løsning som var akseptert på 2000-tallet, med begrunnelse i at de uklassifiserte vinduene er lave og plassert høyt – over personhøyde ifm rømningstrassé. **Vi må altså beholde brannvinduet slik det er i dag og disse kan ikke skiftes ut med «vanlige» soveromsvinduer.**

Rekkverk ved inngangspartiet til 4-mannsboligene er i brannhemmende impregnert materiale og påfører oss som kjent en del problemer ved «svetting» av salt. I dag må disse rekkverkene skrapes og males hyppig for å holdes pene. I tillegg er det blitt påvist en del råte. Treverket er rett og slett fuktig under malingen, og til tross for tilfeller der all malingen er fjernet og treverket får stå å tørke, er det vanskelig å få det tilstrekkelig tørt igjen før ny overflatebehandling. Salt i trevirke er ikke særlig hensiktsmessig, da det er hygroskopisk (trekker til seg fukt) og vil forårsake at treverket råtner.

**Konklusjonen til brannteknisk rådgiver er altså at det ikke er nødvendig med ekstra tiltak mht. rekkverket.** Med bakgrunn i dette og treverkets tilstand innhenter styret tilbud/overslag på å få skiftet disse rekkverkene, men nye rekkverk blir IKKE satt opp i før tidligst 2017 (med mindre dagens rekkverk blir i uforsvarlig stand). Frem til vi får satt opp nye rekkverk er det viktig at beboerne vasker vekk grønske og skitt, og påfører et strøk maling ved behov. Dette for at det skal se pent ut, men også fordi det verner om verdiene våre.

## Må man ha brannøvelse i et borettslag?

TV2 sendte et nyhetsklipp om brannøvelse søndag 11.september. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap har vedtatt en forskrift om brannforebyggende tiltak som trådte i kraft fra 01.01.2016. TV2 sier at bestemmelsen pålegger alle borettslag og sameier å gjennomføre brannøvelser. Det stemmer ikke helt. Det er bare borettslag og sameier som har ansatte, for eksempel vaktmestere, hvor de ansatte er pliktig til å gjennomføre brannøvelse, men uten at beboerne blir berørt.

Tientjernet borettslag har ingen ansatte og plikter ikke å gjennomføre en brannøvelse.

Men selv om det ikke er pliktig ved lov, kan det likevel være lurt å gjennomføre en brannøvelse hjemme hos deg. Tenk hvordan du bør opptre om det begynner å brenne, og hva eventuelle barn eller andre beboere må gjøre. Har for eksempel barna lært å åpne vinduer med barnesikring som fluktvei? Sjekk også at røykvarslerne virker, at det er montert et tilstrekkelig antall på korrekt vis og som dekker hele boarealet selv når soveromsdørene er lukket? Kontrollér at brannslangen fungerer, eller at alternativt slukkeutstyr er i orden. Pass på at alle familiemedlemmer vet hva som er tilgjengelig av slukningsutstyr i hjemmet og hvordan dette behandles korrekt. Se også informasjonsskriv vedr. brann- og ventilasjonsanlegg fra desember 2015.

I «Forskrift om brannforebygging» kan vi lese:

### **§ 7.Brannvarsling og manuelt slukkeutstyr i bolig og fritidsbolig**

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a) formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b) pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c) skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d) skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e) annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Beboere som trenger hjelp til å sjekke eller oppgradere eget anlegg, eller har spørsmål, må ta kontakt med styret og så finner vi ut av det sammen.

## **Større vedlikehold utført eller planlagt vedlikehold - 2016 og senere**

### **Utført vedlikehold:**

Det er i år blitt revet (og bygget opp igjen! ☺) én veranda og byttet rekkverk på fem av de andre verandaene i 4-mannsboligene.

Det er også utbedret en vannlekkasje grunnet en feilkonstruksjon på en veranda på en 2-mannsbolig.

Noen takrenner er byttet ut på to av 2-mannsboligene.

Bua på lekeplassen er malt av representanter fra styret.

### **Planlagt vedlikehold - snekker har vært på/skal på befaring:**

Det er oppdaget en ny vannlekkasje grunnet en feilkonstruksjon på en veranda på en 2-mannsbolig.

Det drypper/renner vann ned i leilighet/døråpning til to leiligheter i 1. etasje fra inngangspartiet i 2. etasje på to forskjellige 4-mannsboliger.

Det skal settes på nye toppbord på et rekkverk til inngangsparti 4-mannsbolig.

Det vil bli gjort en befaring på de to siste verandaene på 4-mannsboligene.

En låskasse er skiftet.

Vi må kanskje bytte et brannvindu i en 4-mannsbolig.

### **Behov for vedlikehold – eventuelt på dugnad 2017**

Basketball-målene på lekeplassen må få nye nett.

Det er råde på en del bord på bua på lekeplassen, og plattingen foran denne er blitt skjev.

### **Viktig informasjon (det ble også informert om dette på generalforsamlingen i april og i informasjonsskriv juni 2016):**

I 2015 fikk vi ikke påbegynt planlagt vedlikehold siden vi ikke fikk etablert avtale med aktuelle håndverkere.

De møtte enten ikke opp, trakk seg eller var for dyre. Penger som var satt av til vedlikehold i 2015 ble derfor bare brukt i svært liten grad. Da vi laget budsjettet høsten 2015 for året 2016 visste vi ikke at vedlikeholdet planlagt i 2015 først ville bli påbegynt og fakturert i januar 2016, og det ble ikke tatt høyde for dette. Derfor blir det uforholdsmessig mye vedlikeholdskostnader i år og vi kommer til å overskride budsjettet på vedlikeholdsposten. Dette vil altså i stor grad bli dekket opp av ubrukte vedlikeholdsmidler fra i fjor, men vil vises negativt i regnskapet.

Vi minner også om at hensikten med husordensregler og vedtekter er å verne om lagets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt andelshaver/beboer er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt. **Dette for å holde felleskostnadene så lave som mulig.** Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal også bidra til

orden, ro og hygge i hjemmet for alle. Det er ikke noe som styret ønsker å trykke ned over hodene til noen, men noe som vi sammen finner fornuftig å følge – og som er godkjent på en generalforsamling.

Grunnen til at vi nevner dette er at vi fra noen beboere får høre at «**Er ikke dette borettslagets ansvar?**» nesten uansett hva det gjelder. Dette kan blant annet være å strø ved f.eks. postkassestativene (det er strøkasser fulle av grus i gata vår), vaske grønske og skitt av rekkverk/mur/husvegg (på tilgjengelig nivå), spyle søppeldunker inni, klippe gress, luke og trimme hekker/busker i «hagene våre», spyle takrenner, plukke opp søppel utenfor enheten vår osv. Men hvem er egentlig «borettslaget» som det blir henvist til? Det er jo vi, alle oss som bor her, du og jeg er den del av dette fellesskapet og de midler vi alle betaler inn i felleskostnader. ☺

Regner vi på hvor mye det vil koste borettslaget å ha en vaktmestertjeneste og hvilken økning det utgjøre på felleskostnadene, tror jeg de færreste vil være enig i dette. Bare det å klippe gress og hekk i en (1!) ustelt hage koster rundt 3000,- kr.! Selv om Borettslagsloven regulerer hvilke ansvar andelseier har og borettslaget har mht. innvendig vs. utvendig vedlikehold, har vi – som alle borettslag – laget oss vedtekter og husordensregler som en veileder for oss alle. Disse er godkjent på tidligere generalforsamlinger. Styret vil foreslå reviderte forslag til generalforsamlingen 2017 – dette vil dere få mer informasjon om i innkallingen.

### Pass på!

Styret har fra flere hold fått høre at det har vært tyver på ferde på det nye boligfeltet. Vi er usikre på om dette har vært *forsøk* på innbrudd eller om de faktisk har klart å komme seg inn, og om det også har vært forsøk på innbrudd i biler. Men uansett: pass litt ekstra på og si gjerne i fra til naboen om du drar på ferie. Naboen din tar sikkert gjerne inn posten, kanskje parkerer på din gårdsplass om det gir et mer bebodd inntrykk og holder et ekstra øye med huset.

# En god høst ønskes dere alle!!



### Med vennlig hilsen

Styret v/ Linda, Camilla, Audun, Gurbax, Eyvind og Marianne



**Bli gjerne medlem av Tientjernet borettslags facebook-side; Tientjernet borettslag.**

Denne er ment som en uformell kommunikasjonsplattform.  
Henvendelser til styret tas på [styret@tientjernet.no](mailto:styret@tientjernet.no) eller pr brev.

