

Teknisk sjef hos Norgeshus, Snorre Bjørkum, bekreftet at dette hus var bygget etter forskriftene.

4 måneder senere innrømmes det at dette huset ikke er bygget etter forskriftene.



Tett ved rekkverk i 2.etg. er det 220cm høyde, 72 cm ut fra rekkverk er det 157cm høyde.

Jeg sendte forespørsel til utbygger før overtakelsesforretning. Jeg har utelatt noen spørsmål og svar, da de gjaldt andre feil på huset, all tekst som er rød er svaret fra utbygger, Bjarte Torsvik hos Øygarden boligutvikling AS

Trappen ble satt inn tirsdag og vi ble svært overrasket onsdag da vi så hvor trang passasje det er mellom rekkverk og tak i 2. etg og til vårt soverom/tv stue og bad.

Vi er bekymret for om det oppfyller kravene til rømningsvei og til daglig bruk. **I henhold til mine opplysninger er det ingen problem med å tilfredsstillere kravet til rømningsvei.**

Jeg snakket jeg med Bjarte på huset samme dag og nevnte at etter rekkverk var kommet opp så ble jeg oppmerksom på hvor smalt det var for oss å gå forbi. **Du har fått og godtatt tegninger på huset, du har besiktiget huset flere ganger før du skrev kontrakt. Du har også tatt alt egeninnsats før du nå bemerker at det er for dårlig passasje. Det er dette du har kjøpt, alt i henhold til tegninger og kontrakt.**

Vi kikket på alternative løsninger for flytting av trapp, eventuelt en ark, han nevnte at dette kunne jeg ta opp med byggeselskapet, Er det ikke noen krav til transportvei/passeringsbredde?

Innerst ved rekkverk er det 215 cm høyde, 70 cm. fra rekkverk er det kun 168 cm. høyde. **Har snakket med Norgeshus, det de som har prosjekteringsansvaret og de mener vi er godt innenfor kravene.**

Både jeg og min kone må ta hodet på skakke for å gå forbi her. Dette er tross alt vårt hoved soverom eller som tegning viser, tv stue. **At dere velger tv stue som deres soverom, er et valg dere har gjort. Vi har tegnet hoved soverommet i 1.etg. Ellers er det et dobbelt soverom i 2 etg.**

Notat – kommentarer til planløsning



Norgeshus AS
Postboks 161, 7223 Melhus
Tlf: 72 85 69 00
Foretaksreg.: NO 948 490 412 MVA

Oppdragsnavn:

Kommentar til brev fra byggherre, gnr. 36, bnr. 179, Øygarden kommune

Oppdragsadresse:

Ansvarlig søker:

TH-Bhas Bygg AS

Oppdragsgiver:

Intern prosjektbetegnelse:

Øygarden Boligutvikling AS

12-0299:

Utarbeidet av:

Snorre Bjørkum

Signatur/dato: 16/1-15 Snorre Bjørkum

Problemstilling/ bakgrunn	Øygarden kommune har mottatt brev fra byggherre om påståtte mangler mhp. krav i kap. 11 og 12 i Teknisk forskrift for bolig oppført på tomt 36/179 i Øygarden kommune.
Kontrollmetode	Punkter nevnt i brev fra Byggherre er kontrollert opp mot veiledning til teknisk forskrift som vi benytter som underlag for preaksepterte løsninger for prosjektering av bygninger.
Grunnlag	Følgende dokumenter ligger til grunn for kontrollen: <ul style="list-style-type: none">- Tegninger utarbeidet av Norgeshus AS: Hovedprosjekttegninger IC-20 til IC-22 datert 03.11.14(rev. D)- Tegninger utarbeidet av Norgeshus AS: Arbeidstegninger A-30 til A-35, datert 17.01.14
Vurderinger	<p>§ 11-14, Rømningsvei: Generelt om rømningsvei, VTEK §11-11 (1): Forflytning innen branncellen det rømmes fra er ikke en del av rømningsveien (gjelder da for dette tilfellet, hvor hele bygningen er <u>én</u> branncelle). Rømningsvei kan være forflytning i korridor eller trapperom (eller svalgang), fra branncelle til sikkert sted.</p> <p>Om utgang fra branncelle, VTEK § 11-13: TEK § 11-13 (3): Brannceller som består av flere etasjer skal ha minst én utgang fra hver etasje. I boliger kan utgangen fra andre plan enn inngangsplan være vindu som er tilrettelagt for sikker rømning. VTEK § 11-13 (3): I risikoklasse 4(enebolig) må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu. I boligens 2.etasje er det rømningsvindu fra minst annethvert rom og boligen tilfredsstillende med dette krav til rømning.</p> <p>§ 11-17, Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap: VTEK § 11-17 (1): For mindre byggverk i RKL 4 (boliger) kan det aksepteres en avstand på inntil 50m fra kjørbare adkomst for brannvesen og fram til hovedinngang. Ett av rømningsvinduene må være tilgjengelig for brannvesenets</p>

høyderedskap.

VTEK § 11-17 (2): Loft, oppforede tak, hulrom må være tilgjengelige for brannvesenet via utvendig eller innvendig adkomst. En enebolig vil i de aller fleste tilfeller ikke by på utfordringer for brannvesenet da det er små og oversiktlige forhold og kun én branncelle.

VTEK § 11-17 (3): Forskriftens tredje ledd gjelder for byggverk i RKL 3, 5 og 6, samt større byggverk i RKL 2 og vil med det ikke være gjeldende for en bolig (risikoklasse 4)

§ 12-15 Dør, port mv.

Denne paragrafen retter seg mot dører og kan ikke benyttes om rom som gangen ved trapp betraktes som. For romhøyde som det her er snakk om benyttes

§ 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal. Veiledningen til denne sier følgende om romhøyder:

Rom i bolig

1. Romhøyde må være minimum 2,4 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,2 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue.
2. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,2 m.
3. For fritidsboliger med én boenhet må romhøyde være minimum 2,2 m.
4. For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i eksisterende bolig (for eksempel kjeller) må romhøyde være minimum 2,2 m.
5. Deler av rom kan ha skrå himling med lavere romhøyde enn angitt i punkt 1-4.

Det vises til punkt 5 der skrå himling i rom kan ha lavere romhøyde enn 2,2m.

§ 12-17. Rekkverk.

Veiledning til § 12-17 i forskriften benyttes som preakseptert løsning i vår prosjektering og sier følgende:

«Balkong, terrasse o.l. må ha rekkverk eller annen anordning som hindrer at personer faller ut. Rekkverket skal ha slik høyde og utforming at personer ikke utsettes for fare for skade ved fall eller sammenstøt, og slik at barn ikke lett kan klatre over. Liggende spiler eller lignende som gjør det enkelt for barn å klatre, må unngås. Ved bruk av glassfelt i rekkverk må det benyttes glass som både hindrer skade ved knusing ved sammenstøt og hindrer fall gjennom glasset.»

Vi kan ikke se at prosjektert løsning strider mot ovennevnte for rekkverk på loft.

Annet:

Prosjektert bolig for gnr/bnr 36/179 er ikke et kataloghus og er tilpasset dette konkrete prosjekt.

Konklusjon

Gjennomgang av forskriften med veiledning viser at boligen er prosjektert etter gjeldende regler.