

Malling & Co Technology AS
Dronning Mauds gate 15
Postboks 1883 Vika, 0124 Oslo
+47 24 02 80 00

Hei

Jeg vil først og fremst takke for involveringen av Malling i dette høringsbrevet. Malling er Norges eldste og største rådgiver og forvalter innen næringseiendom. Vi har i skrivende stund over 3 millioner kvadratmeter i direkte forvaltning, samt at våre ulike miljøer innen rådgivning og prosjektledelse er involvert strategisk i mange store prosjekter rundt i hele Norge.

Vi har som organisasjon tatt dette høringsbrevet på største alvor og har hatt en kvalitativ gjennomgang internt.

Interne deltakere som har vært involvert er følgende:

Albregt Moltumyr – Teknisk Direktør – Malling & Co Forvaltning
Claus Jacobsen – Seniorrådgiver FDV og brannsikkerhet – Malling & Co Forvaltning
Emil Solberg – Leder teknisk fagteam – Malling & Co Forvaltning
Robert Skramstad – Daglig leder – Malling & Co Technology

Vi har følgende kommentarer, refleksjoner og bemerkninger til veilederen:

4.4 Dekningstilbydere

Byggdrift

Det er mange systemer i bygg i dag som kommuniserer over telenettet eller i kombinasjon med kablet / tele -nett. Vi mener at veilederen i enda større grad bør gjøre leseren oppmerksom hvor mange systemer som faktisk har krav til kommunikasjon. Vi erfarer i dag at nybygg- og rehabiliteringsprosjekter kun fokuserer på telefondekning til byggets leietakere og brukere, men at andre funksjoner som driftspersonell blir oversett. Derfor mener vi at veilederen i større grad bør belys dette. Her er flere eksempler:

"Heisalarm, brannalarm, IoT-sensorer og mobildekning/internettdekning for driftspersonell, ransalarm, overfallsalarm, panikkalarm, sikkerhetsalarm for eldre og uføre."

Et konkret eksempel på hvordan et lovkrav krever mobildekning i teknisk rom er når driftspersonell tester overføring mellom sprinklerventil/sprinkleralarm til brannvesenet. Dette utføres som regel med telefonisk kontakt mellom driftspersonell og brannvesen/alarmmottak under fysisk testing i teknisk rom i kjeller.

I tillegg har vi nylig erfart i nybygg at selve driftspersonellet, som ofte beveger seg i tekniske rom i byggets underetasjer ikke har dekning i hele tatt. Dette er problematisk av to årsaker:

- Driftspersonell bruker som regel app-baserte verktøy på sin smarttelefon til å utføre internkontrolloppgaver eller til å kontrollere og optimalisere driftsparametere. Uten dekning er dette umulig.
- Person sikkerhet. Driftspersonell og servicepersonell jobber ofte alene, men med maskiner og teknisk utstyr som har økt risiko for personskader. Vår bekymring er hvordan man ved personskade kan melde om feil i situasjoner uten dekning og fungerende nødnett.
 - o Et konkret eksempel er "Instruert personell for betjening av elektrisk utstyr" hvor det nå må legges til et ekstra punkt på risikoanalysen om det er telefondekning i tilfelle personskade ved betjening.

Vi erfarer også flere utfordringer knyttet til parkeringsplasser, biler og ladestasjoner i næringsbygg. Stadig flere og flere biler bruker mobil og mobildekning for å låse/åpne bilen. Elbilladere og betalingsløsninger krever telefondekning, samt at ladeanlegg med lastbalansering også kan kreve dette. Dette er forhold som veilederen også bør nevne for at leseres skal gjøre gode vurderinger.

Vi har også erfart at teleoperatørene ikke vil etablere seg i parkeringskjellere der en annen aktør er installert. Dette har hatt svært negative konsekvenser for våre kunder.

Nødetater:

Ettersom nødnettet fases ut i 2030-32 og skal erstattes av det kommersielle nettet så har vi følgende refleksjoner og betraktninger:

Vi som jobber med næringsseiendom er særskilt opptatt av personsikkerhet. Vi er underlagt mange ulike forskrifter og regelverk, men et som ofte setter en del føringer til både brannsikkerhet og universell utforming er byggteknisk forskrift.

Vi diskuterte hvorvidt 'Risikoklasser' til et bygg bør gi noen føringer for et eventuelt **krav** til innendørsdekning, da spesielt for å ivareta nødnettets funksjonalitet.

<https://www.dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/i/11-2>

Eksempelvis for risikoklasse 5 og 6 for å ivareta sikkerhet i en krisesituasjon eller dersom noen får et illebefinnende. Døvhørte, hørselshemmede og blinde bruker også i større og større grad mobiltelefon som hjelpemiddel i både bolig- og næringsbygg. Dersom et hotell ikke har dekning og det er et strømbudd eller en gjest med illebefinnende, så er det avgjørende med god innendørsdekning.

Vi jobber også tett med Sivilforsvaret rundt beredskap og bomberom, noe det finnes mest av i eldre bygg. Det ble også diskutert internt hvorvidt at eiendommer med bomberom MÅ ha dekningsanlegg med adekvat dekning i bomberommene for å motta nødvarsel/nødmelding etc.

10 Kraftforsyning:

Rf. Punkt ovenfor rundt risikoklasser så mener vi at det bør være samsvarende krav til reservekraft / UPS til dekningsanlegget som det er til annen teknisk infrastruktur med krav til oppetid.

Eksempelvis har både dørautomatikk, nødlis, markeringslys, alarmerheter osv. krav til batterikapasitet for en gitt tid ved strømbudd. Det bør fremkomme av veilederen både kraftbehov og anbefaling om at dekningsanlegget også tilkobles byggets avbruddsfrie kraft i nødsituasjoner eller ved strømbudd.

Videre må veilederen også si noe om hvilken varmeeffekt utstyret typisk avgir slik at prosjekterende fag kan medta tilstrekkelig strøm og kjølekapasitet i rommene hvor dekningsanlegg skal plasseres.

Dersom dere har behov for ytterligere informasjon eller har spørsmål til ovennevnte så er det bare å ta kontakt!

Mvh

Robert Skramstad
Daglig leder - Partner
+47 977 31 267